

Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



N° Gen. Rep. 130/2024
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15/10/2024
ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Silvia Bianchi**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 01
Fiesso D'Artico – Via Giacomo Matteotti 3B – Venezia
Fg. 2 mapp. 840 sub. 7
Cart. A/2, cl. 2, consistenza 6 vani – rendita €. 371,85

Esperto alla stima: Arch Francesca Artico
Codice fiscale: RTCFNC68M52L736A
Partita IVA: 03141170278
Studio in: V.le Garibaldi 87/b – 30174 Mestre
Telefono: +39 3459320522
Email: articoarch.francesca@gmail.com
Pec: francesca.artico@archiworldpec.it



Riassunto Perizia

In assolvimento al mandato conferitomi dall'III Sig GE dott.ssa Silvia Bianchi, compiuti i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale del Territorio di Venezia, l'Ufficio Erariale di Venezia, il Comune di Fiesso D'Artico, compiuto altresì il necessario sopralluogo presso l'immobile da stimare, il sottoscritto CTU ritiene di poter rispondere a mezzo della seguente relazione, compiuto il giuramento telematico in data 05.06.2024.

Oggetto di esecuzione è un appartamento con relative quote di proprietà delle parti comuni dell'edificio in cui si trova quali previste dall'art. 1117 c.c.

Trattasi quindi di un unico lotto di vendita come di seguito meglio descritto.

Il lotto di vendita

LOTTO UNICO

Trattasi di appartamento sito al primo piano di un fabbricato in via Giacomo Matteotti 3b a Fiesso D'Artico (Venezia).

Identificativi catastali (come da visura catastale del 27.06.2024):

* Fg. 3 mapp. 840 sub. 7, cat. A/2 classe 2 consistenza 6 vani, sup. totale mq. 135, sup. totale escluse aree scoperte mq. 130, rendita catastale €. 371,85.

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

NOTA BENE – [REDACTED] come si evince dall'estratto per riassunto del certificato di matrimonio, ha contratto matrimonio [REDACTED]

Gravami e Oneri

LOTTO UNICO

- Ipoteca volontaria – iscritta a Padova in data 02/07/2010 ai n.ri 22835/5107 contro [REDACTED] e a favore di Veneto Banca spa con sede in Montebelluna (Treviso) c.f. 04167010265 a garanzia di mutuo fondiario per la complessiva somma di €. 180.000,00 a garanzia della somma capitale di €. 1000.000,00 a carico della unità immobiliare fg. 3 mapp. 840 sub. 7.

Costo di cancellazione: € 35,00

- Ipoteca giudiziale - iscritta a Padova in data 11/04/2023 ai n.ri 43108/6346 per €. 120.000,00 – capitale €. 70.000,00, derivante da sentenza di condanna gravante sul bene identificato



catastalmente fg. 3 mapp. 840 sub. 7 a favore di [REDACTED]

Costo di cancellazione: € 694,00

- Ipoteca giudiziale - iscritta a Padova in data 18/12/2023 ai n.ri 11778/1672 per €. 170.000,00
 – capitale €. 150.000,00, derivante da sentenza di condanna gravante sul bene identificato
 catastralmente fg. 3 mapp. 840 sub. 7 a favore di [REDACTED]

Costo di cancellazione: € 944,00

- Pignoramento – atto giudiziario n. rep. 2440/2024 del 17/04/2024, trascritto presso l’Agenzia
 delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 21/05/2024 ai n.ri 16845/12629 a
 favore [REDACTED]

Il pignoramento grava sull’immobile identificato al fg. 3 mapp. 840 sub.7

Costo di cancellazione: € 294,00

VALORI DI STIMA

VALORE LOTTO UNICO

Valore di stima € €. 145.200,00

Valore di stima al netto delle decurtazioni € €. 134.390,00

VALORE DI STIMA ARROTONDATO NELLO STATO DI LIBERO € €. 135.000,00

(=centotrentacinquemila/00).



Sommario

Copertina perizia	pag. 1
Riassunto perizia	da pag 2 a pag 3
Sommario / Indice	da pag.4 a pag 5
Premessa / Quesiti	da pag. 6 a pag. 9
Relazione di stima lotto 01	da pag. 10 a pag. 27
Allegati	da pag. 28

INDICE RELAZIONE DI STIMA E ALLEGATI E.I. 130/2024

1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE

- 1.1 allegato Certificazione ipotecaria
- 1.2 allegato Certificazione catastale

2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATI

- 2.1 allegato Certificato di residenza-stato famiglia
- 2.2 allegato Estratto per riassunto certificato matrimonio
- 2.3 allegato Codice Fiscale

3. QUESITO – IL BENI ESECUTATI

- 3.1 allegato Estratto mappa catastale
- 3.2 allegato Visura catastale
- 3.3 allegato Planimetria catastale mapp. 840 sub. 7

4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI

- 4.1 allegato Licenza edilizia n.51/1971 – Abitabilità

5. QUESITO - STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

6. QUESITO - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7. QUESITO - IL CONDOMINIO E LE SPESE DI GESTIONE

8. QUESITO - LA VALUTAZIONE DEL BENE

9. QUESITO - VALORE QUOTA INDIVISA



10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

10.1 allegato Atto di compravendita 25/06/2010 rep. 50.181 rac. 14.512

10.3 allegato Documentazione fotografica

11. QUESITO - VENDITA SOGGETTA IMPOSTA DI REGISTRO

12. QUESITO - LOTTO DI VENDITA – VALORE ATTRIBUITO



PREMESSA

Premesso che in data 05/06/2024 il G.E Dott.ssa Silvia Bianchi

- ha nominato stimatore del bene pignorato la sottoscritta Francesca Artico, architetto libero professionista, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia al n. 2247 con studio in Mestre, V.le Garibaldi 87/b Venezia;
- ha fissato udienza ex art. 569 c.p.c. nonché ex art. 600 c.p.c. per il giorno 15/10/2024 ore 09.30;
- ha nominato custode il Dott. Marco Gava
- ha dato indicazione dei quesiti di seguito riportati.

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 della stima 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. 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 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.

Tutto quanto premesso, la scrivente rimette la seguente relazione.



LOTTO UNICO

Via Giacomo Matteotti 3b – 30032 Fiesso D'Artico (Venezia)

Fig. 3 mapp. 840 sub. 7 Abitazione (A/2)

Risposta al primo punto del quesito

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

Lo studio c.e.d.i – centro elaborazioni dati immobiliari di Ensabella Gastone & c. s.n.c. fornisce certificato catastale e certificato ipotecario.

Certificato catastale (situazione impianto meccanografico al 22/05/2024)

Oggetto di esecuzione è l'u.i.u identificata fg. 3, mapp. 840 sub. 7, intestato [REDACTED]

Il mapp. 840 sub. 7, deriva dall'originario mappale 845 sub. 2 che venne frazionato in data 15/12/1988 divenendo mapp. 845 sub. 3 successivamente modificato in sub. 6.

In data 22/03/2005 venne presentata una variazione per modifica identificativo catastale n. VE0077300 per allineamento mappe (n. 31467.4/2005) ed il mapp. 845 sub. 6 divenne mapp. 840 sub. 6.

Al fine di correggere l'intestazione catastale errata dell'immobile in oggetto è stato sottoscritto un atto di identificazione catastale autenticato dal Notaio Agostini in data 27 gennaio 2010 repertorio n. 49.475, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di "Padova 2" in data 2 febbraio 2010 al n. 1873 serie 1T e trascritto a Venezia in data 9 febbraio 2010 ai nn. 4602/2730, ed è stata presentata all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Venezia denuncia di variazione in data 12 febbraio 2010 prot. n. VE0023425, a seguito della quale l'unità immobiliare in oggetto viene identificata nel Catasto Fabbricati: Comune di Fiesso D'Artico Foglio 3 - particella 840 sub. 7, via Giacomo Matteotti n. 3/B, piano T-1, cat. A/2, cl. 1, vani 6,5, R.C.Euro 335,70.

Titoli di provenienza

* Con atto di compravendita in data 11 aprile 1978 repertorio 21.242 notaio Alberto TESSIORE di Mira, trascritto a Venezia in data 6 maggio 1978 ai nn. 8047/6984 [REDACTED]

[REDACTED] hanno acquistato la proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Fiesso D'Artico e così identificata nel medesimo atto: catasto dei fabbricati, foglio 3, particella 845 sub. 2.

* In data 15/12/1988 [REDACTED] hanno presentato all'U.T.E. di Venezia una denuncia di variazione prot. n. 5290, per frazionamento dell'originaria



particella 845 sub. 2; il tecnico che ha compilato il modello 44/N di detta denuncia, ha attribuito alla nuova unità creatasi il subalterno provvisorio 3.

* Con atto di compravendita autenticato dal Notaio Giuliano SALERNI di Padova in data 11/09/1992 repertorio n. 18.034, registrato a Padova in data 28/09/ 1992 n. 1266 Atti Privati, trascritto a Venezia in data 6 ottobre 1992 ai nn. 20416/14709. [REDACTED] che ha acquistato il locale al piano primo facente parte del fabbricato sito in Comune di Fiesso D'Artico, Via Matteotti n. 3b, così catastalmente identificato nell'atto: Comune di Fiesso D'Artico, Catasto Fabbricati, foglio 3, - particella 845 sub 3, Via Matteotti, p. T-1; sulla base della denuncia di variazione in data 15/12/1988 n. 5290 sopra citata.

A seguito di correzione d'ufficio effettuata dall'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Venezia, all'unità immobiliare oggetto del sopra citato atto di compravendita in data 11 settembre 1992 repertorio n. 18034 Notaio Giuliano Salerni, è stato attribuito il subalterno n. 6; con precisazione, tuttavia, che tale variazione è risultata agli atti e, quindi, nella relativa visura catastale soltanto dal 1999.

* Con atto in data 26 novembre 1993, repertorio n. 96.318 notaio Enrico Chiodi Daelli di Milano, ivi registrato in data 9 dicembre 1993 al n. 14.386 serie 1V e trascritto a Venezia in data 7 dicembre 1993 ai nn. 23255/16471 [REDACTED] ha venduto alla società [REDACTED] l'unità immobiliare al piano primo facente parte del fabbricato sito in Fiesso D'Artico, Via G. Matteotti n. 3, identificata nel già menzionato atto con la particella 845 sub 3; gli effetti dello stesso atto sono stati sottoposti alla condizione sospensiva che entro la data del 31 dicembre 1997 fosse cancellata l'ipoteca iscritta a Venezia il 1° ottobre 1987 ai nn. 19611/2801 e gravante l'unità immobiliare oggetto di compravendita.

* A seguito del predetto atto repertorio n. 96.318 Notaio Chiodi Daelli sono state trascritte a Venezia:

- citazione in data 12 maggio 1994 ai nn. 9902/6914 a favore della "Banca Popolare di Novara Soc. Coop. a r.l." e contro [REDACTED]
- citazione in data 29 novembre 1995 ai nn. 25941/18260 a favore della "Banca Popolare Veneta Soc. Coop. a r.l." e contro [REDACTED]
- citazione in data 11 aprile 1996 ai nn. 8036/5745 a favore del "Banco Ambrosiano Veneto S.p.a." e contro [REDACTED] con le quali i predetti istituti bancari, in sintesi, chiedevano la dichiarazione di inefficacia nei loro confronti e, pertanto, la revoca dell'atto medesimo.



* Con atto in data 16 gennaio 1996, rep. 111.578 notaio Enrico Chiodi Daelli di Milano, ivi registrato in data 29 gennaio 1996 al n. 2623 e trascritto a Venezia il 2 febbraio 1996 ai nn. 2784/2056, [REDACTED] ha venduto alla [REDACTED] l'unità immobiliare al piano primo facente parte del fabbricato sito in Fiesso D'Artico, Via G. Matteotti n. 3, identificata nel predetto atto con la particella 845 sub 3; gli effetti dello stesso atto sono stati sottoposti alla condizione sospensiva che entro il 31 dicembre 1997 fosse cancellata la predetta ipoteca in data 1° ottobre 1987 ai nn. 19611/2801.

Nota bene: La condizione sospensiva sopra descritta non si è avverata entro il termine previsto e pertanto i predetti atti a rogito del Notaio Chiodi Daelli repertorio n. 96.318 e repertorio n. 111.578 non hanno prodotto alcun effetto e conseguentemente l'unità immobiliare alienata è rimasta definitivamente in proprietà dell'originaria titolare [REDACTED]. [REDACTED] risultano pertanto, prive di effetto, le predette citazioni trascritte a Venezia in data 12 maggio 1994 ai nn. 9902/6914, in data 29 novembre 1995 ai nn. 25941/18260 e in data 11 aprile 1996 ai nn. 8036/5745.

* Con atto del notaio Roberto Agostini in data 21 luglio 1998 repertorio n. 7274, registrato a Padova in data 23 luglio 1998 al numero 1272 atti privati e trascritto a Venezia in data 25 luglio 1998 ai nn. 19272/12927, [REDACTED] ha venduto alla [REDACTED] l'unità immobiliare al piano primo facente parte del fabbricato sito in Fiesso D'Artico, Via G. Matteotti n. 3, identificata nel predetto atto con la particella 845 sub 3; anche gli effetti di detta compravendita sono stati sospensivamente condizionati al fatto che la parte venditrice provvedesse entro il termine del 31 dicembre 2003 a far cancellare, a sua cura e spese, l'ipoteca iscritta a Venezia il 1° ottobre 1987 ai nn. 19611/2801 oltre ad altre ipoteche relative a beni siti in Comune di Padova; in forza del predetto atto repertorio n. 7274 è stata apposta a margine della trascrizione dell'atto di compravendita in data 26 novembre 1993, repertorio n. 96.318 notaio Enrico Chiodi Daelli di Milano, l'annotamento di risoluzione in data 25 marzo 2010 ai nn. 10229/1925.

* Con atto a rogito del Notaio Grifalconi Renato di Padova in data 6 novembre 1998 repertorio n. 91.857, registrato a Padova in data 19 novembre 1998 al numero 11503 atti pubblici e trascritto a Venezia in data 12 novembre 1998 ai nn. 28594/18881, [REDACTED] ha venduto il suddetto immobile (particella 845 sub. 3 [REDACTED]) anche gli effetti di detta compravendita sono stati sospensivamente condizionati al fatto che la parte venditrice provvedesse entro il termine del 31 dicembre 2003 a far cancellare, a sua cura e spese, l'ipoteca iscritta a Venezia il 1° ottobre 1987 ai nn. 19611/2801 oltre ad altre ipoteche iscritte su beni siti in Comune di Padova.



* Con domanda giudiziale trascritta a Venezia in data 25 maggio 1999 ai nn. 14697/8715 contro [REDACTED] il Banco Ambrosiano Veneto S.p.A. con sede in Vicenza ha chiesto la dichiarazione di simulazione-nullità ed inefficacia dei due atti di vendita repertorio n. 7274 del sottoscritto notaio e repertorio n. 91857 Notaio Renato Grifalconi di Padova; detta domanda è stata rigettata dal Tribunale di Padova con sentenza in data 13 dicembre 2002, depositata in Cancelleria in data 17 gennaio 2003, passata in giudicato in data 3 aprile 2004, n. 99/03 Sent., n. 240/03 Rep., n. 100/03 Cron. e n. 1392/99 reg. gen., registrata presso l'Agenzia delle Entrate di "Padova 1" in data 4 luglio 2003 al n. 3883 Atti Giudiziari.

* Con atto di accertamento di avveramento di condizione sospensiva autenticato dal notaio Roberto Agostini in data 29 dicembre 2003 repertorio n. 35.809, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di "Padova 2" in data 15 gennaio 2004 al n. 237 Atti Privati ed annotato a Venezia in data 3 settembre 2004 ai nn. 33509/4977 [REDACTED]

[REDACTED] hanno dichiarato e riconosciuto che la condizione sospensiva apposta al sopra citato atto in data 21 luglio 1998 repertorio n. 7274 del Notaio Agostini, si è avverata e che quindi il contratto di vendita ha prodotto integralmente i propri effetti, consentendo l'annotazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2668 del codice civile, di cancellazione della condizione sospensiva a margine della trascrizione in data 25 luglio 1998 nn. 19272/12927.

Al riguardo si precisa che:

- l'ipoteca iscritta a Venezia in data 1° ottobre 1987 ai nn. 19611/2801 è stata annotata di totale cancellazione in data 26 novembre 2003 ai nn. 44589/6981 in forza dell'atto autenticato dal Notaio Elio Casalino di Roma in data 16 ottobre 2003 repertorio n. 31.437;
- l'ipoteca iscritta a Padova in data 9 settembre 1983 ai nn. 16899/2083 è stata annotata di totale cancellazione in data 13 marzo 2004 ai nn. 10840/1507 in forza dell'atto autenticato dal Notaio Giorgio Fassanelli di Padova in data 20 ottobre 2003 repertorio n. 62.041;
- dall'ipoteca iscritta a Padova in data 11 gennaio 1980 ai nn. 836/60, sono stati svincolati gli immobili oggetto degli atti sopra citati, con annotamento in data 19 maggio 1984 ai nn. 11864/2463 in forza dell'atto in data 2 maggio 1984 rep. 4938 Notaio Spinaci di Roma e con annotamento in data 13 marzo 2004 ai nn. 10834/1501 in forza dell'atto autenticato dal Notaio Roberto di Giovine di Fiumicino in data 16 settembre 2003 rep. N. 14.495.

A seguito della variazione catastale (per modifica identificativo - allineamento mappe) effettuata dall'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Venezia in data 22 marzo 2005 prot. n. VE0077300 la particella 845 sub. 6 è stata così identificata nel Catasto Fabbricati: Comune di Fiesse D'Artico Foglio 3 - particella 840 sub. 6, via Giacomo Matteotti n. 3/B, piano T-1, cat. C/3, cl. 3, mq 91, R.C.Euro 159,79.



* Con atto di accertamento di verifica di condizione sospensiva autenticato del Notaio Angelo Busani di Milano in data 29 agosto 2007 repertorio n. 3460 ed annotato a Venezia in data 22 novembre 2007 ai nn. 47685/8871, [REDACTED] hanno dichiarato e riconosciuto che la condizione sospensiva apposta al sopra citato atto in data 6 novembre 1998 repertorio n. 91857 del Notaio Renato Grifalconi di Padova, si è avverata e che quindi il contratto è divenuto pienamente e definitivamente efficace con acquisto della proprietà a favore [REDACTED]

Al fine di correggere l'intestazione catastale errata dell'immobile in oggetto è stato sottoscritto un atto di identificazione catastale autenticato dal Notaio Agostini in data 27 gennaio 2010 repertorio n. 49.475, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di "Padova 2" in data 2 febbraio 2010 al n. 1873 serie 1T e trascritto a Venezia in data 9 febbraio 2010 ai nn. 4602/2730, ed è stata presentata all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Venezia denuncia di variazione in data 12 febbraio 2010 prot. n. VE0023425, a seguito della quale l'unità immobiliare in oggetto viene identificata nel Catasto Fabbricati: Comune di Fiesso D'Artico Foglio 3 - particella 840 sub. 7, via Giacomo Matteotti n. 3/B, piano T-1, cat. A/2, cl. 1, vani 6,5, R.C.Euro 335,70.

* Con atto di compravendita a rogito del notaio ROBERTO AGOSTINI, stipulato in data 25 giugno 2010, repertorio 50.181- raccolta 14.512, registrato a Padova il 1 luglio 2010 al n. 12293, [REDACTED] vende [REDACTED] che acquista la piena ed esclusiva proprietà dell'appartamento al primo piano facente parte del fabbricato condominiale sito nel Comune di Fiesso D'Artico, via G. Matteotti n. 3/B, così censito nel Catasto dei Fabbricati giusta denuncia di variazione presentata all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Venezia in data 12 febbraio 2010 prot. n. VE0023425: Comune di Fiesso D'Artico Foglio 3, mapp. 840 sub. 7 (ex sub. 6), via Giacomo Matteotti n. 3/B, piano T-1, cat. A/2, cl. 1, vani 6,5, R.C.Euro 335,70.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto risulta eretto sull'area identificata nel Catasto Terreni al foglio 3 con la particella 840 di are 1.80 (ente urbano). Nella vendita è compresa la comproprietà, delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 c.c..

Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

Esecutato/i

L'esecutato è il signor



Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'unità immobiliare oggetto di stima di trova a Fiesso D'Artico in via Giacomo Matteotti 3b, Venezia.

Fiesso D'Artico è un comune della Città Metropolitana di Venezia situato nel cuore della riviera del Brenta.

Via Giacomo Matteotti, dove si trova l'u.i.u. esecutata, è una laterale di Piazza Guglielmo Marconi sede del Comune di Fiesso.

La posizione è pertanto centralissima e comoda ai servizi di prima necessità.

Il fabbricato venne costruito nel 1971 con licenza edilizia n. 51 del 09.06.1971 con destinazione residenziale e commerciale (appartamenti e negozi). L'abitabilità venne rilasciata in data 21/12/1973.

L'u.i.u. oggetto di esecuzione si trova al primo piano e condivide il vano scale con altre due unità (una per piano).

3.2 IDENTIFICATIVI CATASTALI

LOTTO UNICO

* Fg. 3 mapp. 840 sub. 7 (a/2) via G. Matteotti n. 3/b, Cat. A/2, classe 2 consistenza vani 6, sup. totale mq. 135, sup. totale escluse aree scoperte mq. 130, rendita catastale €. 371,85.

Confini catastali

Il mapp. 340 confina:

- * a nord con via G. Matteotti;
- * a sud con il mapp. 485;
- * ad est con il mapp. 398;
- * ad ovest con il mapp. 1776.

Quota e tipologia del diritto

NOTA BENE

Il mapp. 840 sub. 7, deriva dall'originario mappale 845 sub. 2. In data 15/12/1988 i signori



_____ hanno presentato all'U.T.E. di Venezia una denuncia di variazione prot. n. 5290, per frazionamento dell'originaria particella 845 sub. 2; il tecnico che ha compilato il modello 44/N di detta denuncia, ha attribuito alla nuova unità creatasi il subalterno provvisorio 3.

A seguito di correzione d'ufficio effettuata dall'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Venezia, all'unità immobiliare è stato attribuito il subalterno n. 6; con precisazione, tuttavia, che tale variazione è risultata agli atti e, quindi, nella relativa visura catastale soltanto dal 1999.

A seguito della variazione catastale (per modifica identificativo - allineamento mappe) effettuata dall'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Venezia in data 22 marzo 2005 prot. n. VE0077300 la particella 845 sub. 6 è stata così identificata nel Catasto Fabbricati: Comune di Fiesso D'Artico Foglio 3 - particella 840 sub. 6, via Giacomo Matteotti n. 3/B, piano T-1, cat. C/3, cl. 3, mq 91, R.C.Euro 159,79.

Al fine di correggere l'intestazione catastale errata dell'immobile in oggetto è stato sottoscritto un atto di identificazione catastale autenticato dal Notaio Agostini in data 27 gennaio 2010 repertorio n. 49.475, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di "Padova 2" in data 2 febbraio 2010 al n. 1873 serie 1T e trascritto a Venezia in data 9 febbraio 2010 ai nn. 4602/2730, ed è stata presentata all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Venezia denuncia di variazione in data 12 febbraio 2010 prot. n. VE0023425, a seguito della quale l'unità immobiliare in oggetto viene identificata nel Catasto Fabbricati: Comune di Fiesso D'Artico Foglio 3 - particella 840 sub. 7, via Giacomo Matteotti n. 3/B, piano T-1, cat. A/2, cl. 1, vani 6,5, R.C.Euro 335,70.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto risulta eretto sull'area identificata nel Catasto Terreni al foglio 3 con la particella 840 di are 1.80 (ente urbano).

STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE

Al momento del sopralluogo l'appartamento risulta abitato _____

_____ senza alcun titolo.

L'immobile, ai fini della procedura, può pertanto ritenersi **'libero'**.

3.3 DESCRIZIONE LOTTO

L'accesso all'appartamento avviene dal sottoportico con affaccio su via G. Matteotti civ. 3b.

Il portone d'ingresso condominiale è blindato.

Il vano scale è illuminato in buono stato manutentivo.

L'appartamento si trova al primo piano.

Dall'ingresso si accede sulla sinistra alla cucina; dalla cucina una porta finestra conduce ad un piccolo poggiolo.

Frontalmente rispetto all'ingresso attraverso un arco si accede alla sala pranzo e al soggiorno. Dal soggiorno si accede ad un poggiolo orientato a sud e ad un poggiolo orientato ad ovest.

Tutti e tre i poggioli hanno pavimento in piastrelle e parapetto in ferro.

Un altro arco, sulla destra rispetto all'ingresso, conduce alla zona notte composta da tre stanze e due sevizi igienici uno dei quali è cieco.

Entrambi i sevizi sono completi di accessori igienico sanitari.



Dalla camera matrimoniale orientata a nord ovest si accede allo stesso poggolo (sul fronte ovest) al quale si accede anche dal soggiorno.

I poggoli a sud sono dotati di tende parasole in mediocre stato manutentivo.

I pavimenti di tutta la casa sono in parquet fatta eccezione per bagni e cucina dove sono in piastrelle come anche i rivestimenti sono in piastrelle.

Le pareti dell'appartamento sono tinteggiate.

Gli infissi interni sono in legno, come anche quelli esterni dotati di vetrocamera e tapparelle in plastica. Le tapparelle delle camere e del bagno presentano buchi causati da tempesta di grandine.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo a termosifoni. Non è stato possibile recuperare il libretto di manutenzione della caldaia. La [REDACTED]

[REDACTED] presente al momento del sopralluogo, dichiara che l'ultima manutenzione risale presumibilmente a novembre 2022.

L'impianto elettrico è funzionante e presumibilmente a norma.

L'appartamento è dotato di climatizzatore non funzionante (a dire sempre della signora Pasqualin Antonella).

Lo stato manutentivo dell'appartamento nel complesso per vetustà e finiture può definirsi più che buono.

Sufficiente invece lo stato di manutenzione del fabbricato che necessiterebbe di interventi di manutenzione e ridipintura. La [REDACTED] informa la scrivente che è in programma la manutenzione del tetto.

L'edificio non è un condominio formalmente costituito né ha un amministratore.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: LICENZA EDILIZIA N. 51 DEL 1971 – abitabilità del 21/12/1973

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Costruzione fabbricato residenziale e negozi

4. CONFORMITÀ EDILIZIA

Il fabbricato dove si trova l'u.i.u oggetto di esecuzione è stato edificato con licenza edilizia n. 51 del 09.06.1971 e dichiarato abitabile il 21.12.1973. La costruzione iniziale prevedeva la costruzione del fabbricato con negozio e due garage al piano terra e due abitazioni al piano primo e secondo.

Relativamente all'appartamento oggetto di esecuzione non risultano depositati altri titoli autorizzativi.

Nel 2010 viene presentata la planimetria castale n. VE0023425 del 12/02/2010

Al momento del sopralluogo il distributivo interno dell'appartamento non corrisponde né alla planimetria catastale del 2010 sopracitata, né all'ultimo titolo autorizzativo L.E. 51/1971.



Allo stato attuale l'appartamento si compone di ingresso, cucina separata dal soggiorno, disimpegno, tre camere (una delle quali ricavata dal soggiorno) e due bagni.

Alla luce di tutto quanto sopra esposto ad oggi non è possibile dichiarare la conformità edilizia e catastale per la quale sarà necessario presentare una CILA in sanatoria ai sensi del dpr 380/2001 – Dl. 69/24 – legge 105/24 'salva casa'.

Successivamente sarà necessario aggiornare anche la planimetria catastale.

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA/CATASTALE

Per la regolarizzazione edilizia si stimano i seguenti costi:

- CILA in Sanatoria – costo forfettario di €. 3.000,00 comprensivo di oneri sanzioni e spese professionali;
- Docfa per regolarizzazione catastale €. 300,00 comprensivo di diritti di segreteria e spese professionali;
- Costo per la redazione ed il protocollo dell'Attestato di prestazione energetica €. 250,00

Totale costi di regolarizzazione edilizia €. 3.550,00

4. CONFORMITÀ URBANISTICA LOTTO UNICO

Strumento urbanistico approvato:

VISTO il Piano del Interventi del Comune di Fiesso d'Artico è aggiornato a seguito dell'approvazione della variante n. 2 con deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 14.07.2021 ed è efficace dal 04.08.2021.

Z.T.O – PRG

Norme tecniche di attuazione

Il mapp. 840 si trova in zona B, ambito assoggettato al PUA la cui attività edilizia è regolata dagli articoli 11 e 50 delle NTO – P.I variante n. 2 - *tav. 3b Zonizzazione Fiesso D'Artico Centro.*

Il *Piano degli Interventi – variante n. 2, tav. 2 Vincoli e Tutele Fiesso D'Artico Centro*, individua il mapp. 840 soggetto ai seguenti vincoli:

- Vincolo paesaggistico D.Lgs. n° 42/2004 art.136 - Aree di notevole interesse pubblico art.22;
- Vincolo paesaggistico D.Lgs. n° 42/2004 art. 142, comm. 1, lett. c - Corsi d'acqua art. 23;
- Area in salvaguardia idrogeologica art. 34 NTO.

Per quanto sopra esposto si ritiene di dichiarare la conformità urbanistica del lotto.



Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario

* Con atto di compravendita in data 11 aprile 1978 repertorio 21.242 notaio Alberto TESSIORE di Mira, trascritto a Venezia in data 6 maggio 1978 ai nn. 8047/6984, [REDACTED]

[REDACTED] hanno acquistato la proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Fiesso D'Artico e così identificata nel medesimo atto: catasto dei fabbricati, foglio 3, particella 845 sub. 2.

Titolare/Proprietario

Con atto di compravendita autenticato dal Notaio Giuliano SALERNI di Padova in data 11/09/1992 repertorio n. 18.034, registrato a Padova in data 28/09/ 1992 n. 1266 Atti Privati, trascritto a Venezia in data 6 ottobre 1992 ai nn. 20416/14709, [REDACTED]

[REDACTED] hanno venduto alla [REDACTED] che ha acquistato il locale al piano primo facente parte del fabbricato sito in Comune di Fiesso D'Artico, Via Matteotti n. 3b, così catastalmente identificato nell'atto: Comune di Fiesso D'Artico, Catasto Fabbricati, foglio 3, - particella 845 sub 3, Via Matteotti, p. T-1; sulla base della denuncia di variazione in data 15/12/1988 n. 5290 sopra citata.

Titolare/Proprietario

* Con atto in data 26 novembre 1993, repertorio n. 96.318 notaio Enrico Chiodi Daelli di Milano, ivi registrato in data 9 dicembre 1993 al n. 14.386 serie 1V e trascritto a Venezia in data 7 dicembre 1993 ai nn. 23255/16471, [REDACTED] ha venduto alla [REDACTED]

[REDACTED] l'unità immobiliare al piano primo facente parte del fabbricato sito in Fiesso D'Artico, Via G. Matteotti n. 3, identificata nel già menzionato atto con la particella 845 sub 3; gli effetti dello stesso atto sono stati sottoposti alla condizione sospensiva che entro la data del 31 dicembre 1997 fosse cancellata l'ipoteca iscritta a Venezia il 1° ottobre 1987 ai nn. 19611/2801 e gravante l'unità immobiliare oggetto di compravendita.

A seguito del predetto atto repertorio n. 96.318 Notaio Chiodi Daelli sono state trascritte a Venezia:

- citazione in data 12 maggio 1994 ai nn. 9902/6914 a favore della "Banca Popolare di Novara Soc. Coop. a r.l." e contro [REDACTED]

- citazione in data 29 novembre 1995 ai nn. 25941/18260 a favore della "Banca Popolare Veneta Soc. Coop. a r.l." e contro [REDACTED]

- citazione in data 11 aprile 1996 ai nn. 8036/5745 a favore del "Banco Ambrosiano Veneto S.p.a." e contro [REDACTED] con le quali i predetti istituti bancari, in sintesi, chiedevano la dichiarazione di inefficacia nei loro confronti e, pertanto, la revoca dell'atto medesimo.

Titolare/Proprietario

* Con atto in data 16 gennaio 1996, rep. 111.578 notaio Enrico Chiodi Daelli di Milano, ivi registrato in data 29 gennaio 1996 al n. 2623 e trascritto a Venezia il 2 febbraio 1996 ai nn. 2784/2056, [REDACTED] l'unità



immobiliare al piano primo facente parte del fabbricato sito in Fiesso D'Artico, Via G. Matteotti n. 3, identificata nel predetto atto con la particella 845 sub 3; gli effetti dello stesso atto sono stati sottoposti alla condizione sospensiva che entro il 31 dicembre 1997 fosse cancellata la predetta ipoteca in data 1° ottobre 1987 ai nn. 19611/2801.

La condizione sospensiva sopra descritta non si è avverata entro il termine previsto e pertanto i predetti atti a rogito del Notaio Chiodi Daelli repertorio n. 96.318 e repertorio n. 111.578 non hanno prodotto alcun effetto e conseguentemente l'unità immobiliare alienata è rimasta definitivamente in proprietà dell'originaria titolare [REDACTED] risultano pertanto, prive di effetto, le predette citazioni trascritte a Venezia in data 12 maggio 1994 ai nn. 9902/6914, in data 29 novembre 1995 ai nn. 25941/18260 e in data 11 aprile 1996 ai nn. 8036/5745.

Titolare/Proprietario

* Con atto del notaio Roberto Agostini in data 21 luglio 1998 repertorio n. 7274, registrato a Padova in data 23 luglio 1998 al numero 1272 atti privati e trascritto a Venezia in data 25 luglio 1998 ai nn. 19272/12927, [REDACTED] ha venduto alla società [REDACTED] l'unità immobiliare al piano primo facente parte del fabbricato sito in Fiesso D'Artico, Via G. Matteotti n. 3, identificata nel predetto atto con la particella 845 sub 3; anche gli effetti di detta compravendita sono stati sospensivamente condizionati al fatto che la parte venditrice provvedesse entro il termine del 31 dicembre 2003 a far cancellare, a sua cura e spese, l'ipoteca iscritta a Venezia il 1° ottobre 1987 ai nn. 19611/2801 oltre ad altre ipoteche relative a beni siti in Comune di Padova; in forza del predetto atto repertorio n. 7274 è stata apposta a margine della trascrizione dell'atto di compravendita in data 26 novembre 1993, repertorio n. 96.318 notaio Enrico Chiodi Daelli di Milano, l'annotamento di risoluzione in data 25 marzo 2010 ai nn. 10229/1925.

Titolare/Proprietario

* Con atto a rogito del Notaio Grifalconi Renato di Padova in data 6 novembre 1998 repertorio n. 91.857, registrato a Padova in data 19 novembre 1998 al numero 11503 atti pubblici e trascritto a Venezia in data 12 novembre 1998 ai nn. 28594/18881, [REDACTED] ha venduto il suddetto immobile (particella 845 sub. 3) [REDACTED]; anche gli effetti di detta compravendita sono stati sospensivamente condizionati al fatto che la parte venditrice provvedesse entro il termine del 31 dicembre 2003 a far cancellare, a sua cura e spese, l'ipoteca iscritta a Venezia il 1° ottobre 1987 ai nn. 19611/2801 oltre ad altre ipoteche iscritte su beni siti in Comune di Padova.

Titolare/Proprietario

* Con domanda giudiziale trascritta a Venezia in data 25 maggio 1999 ai nn. 14697/8715 contro la [REDACTED] il Banco Ambrosiano Veneto S.p.A. con sede in Vicenza ha chiesto la dichiarazione di simulazione-nullità ed inefficacia dei due atti di vendita repertorio n. 7274 del sottoscritto notaio e repertorio n. 91857 Notaio Renato Grifalconi di Padova; detta domanda è stata



rigettata dal Tribunale di Padova con sentenza in data 13 dicembre 2002, depositata in Cancelleria in data 17 gennaio 2003, passata in giudicato in data 3 aprile 2004, n. 99/03 Sent., n. 240/03 Rep., n. 100/03 Cron. e n. 1392/99 reg. gen., registrata presso l'Agenzia delle Entrate di "Padova 1" in data 4 luglio 2003 al n. 3883 Atti Giudiziari.

Titolare/Proprietario

* Con atto di accertamento di avveramento di condizione sospensiva autenticato dal notaio Roberto Agostini in data 29 dicembre 2003 repertorio n. 35.809, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di "Padova 2" in data 15 gennaio 2004 al n. 237 Atti Privati ed annotato a Venezia in data 3 settembre 2004 ai nn. 33509/4977 [REDACTED]

[REDACTED] hanno dichiarato e riconosciuto che la condizione sospensiva apposta al sopra citato atto in data 21 luglio 1998 repertorio n. 7274 del Notaio Agostini, si è avverata e che quindi il contratto di vendita ha prodotto integralmente i propri effetti, consentendo l'annotazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2668 del codice civile, di cancellazione della condizione sospensiva a margine della trascrizione in data 25 luglio 1998 nn. 19272/12927.

Al riguardo si precisa che:

- l'ipoteca iscritta a Venezia in data 1° ottobre 1987 ai nn. 19611/2801 è stata annotata di totale cancellazione in data 26 novembre 2003 ai nn. 44589/6981 in forza dell'atto autenticato dal Notaio Elio Casalino di Roma in data 16 ottobre 2003 repertorio n. 31.437;
- l'ipoteca iscritta a Padova in data 9 settembre 1983 ai nn. 16899/2083 è stata annotata di totale cancellazione in data 13 marzo 2004 ai nn. 10840/1507 in forza dell'atto autenticato dal Notaio Giorgio Fassanelli di Padova in data 20 ottobre 2003 repertorio n. 62.041;
- dall'ipoteca iscritta a Padova in data 11 gennaio 1980 ai nn. 836/60, sono stati svincolati gli immobili oggetto degli atti sopra citati, con annotamento in data 19 maggio 1984 ai nn. 11864/2463 in forza dell'atto in data 2 maggio 1984 rep. 4938 Notaio Spinaci di Roma e con annotamento in data 13 marzo 2004 ai nn. 10834/1501 in forza dell'atto autenticato dal Notaio Roberto di Giovine di Fiumicino in data 16 settembre 2003 rep. N. 14.495.

Titolare/Proprietario

* Con atto di accertamento di verifica di condizione sospensiva autenticato del Notaio Angelo Busani di Milano in data 29 agosto 2007 repertorio n. 3460 ed annotato a Venezia in data 22 novembre 2007 ai nn. 47685/8871, [REDACTED]

[REDACTED] hanno dichiarato e riconosciuto che la condizione sospensiva apposta al sopra citato atto in data 6 novembre 1998 repertorio n. 91857 del Notaio Renato Grifalconi di Padova, si è avverata e che quindi il contratto è divenuto pienamente e definitivamente efficace con acquisto della proprietà a favore del [REDACTED]

Titolare/Proprietario

* Con atto di compravendita a rogito del notaio ROBERTO AGOSTINI, stipulato in data 25 giugno 2010, repertorio 50.181- raccolta 14.512, registrato a Padova il 1 luglio 2010 al n. 12293, il [REDACTED]



vende [REDACTED] che acquista la piena ed esclusiva proprietà dell'appartamento al primo piano facente parte del fabbricato condominiale sito nel Comune di Fiesso D'Artico, via G. Matteotti n. 3/B, così censito nel Catasto dei Fabbricati giusta denuncia di variazione presentata all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Venezia in data 12 febbraio 2010 prot. n. VE0023425: Comune di Fiesso D'Artico Foglio 3, mapp. 840 sub. 7 (ex sub. 6), via Giacomo Matteotti n. 3/B, piano T-1, cat. A/2, cl. 1, vani 6,5, R.C.Euro 335,70.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto risulta eretto sull'area identificata nel Catasto Terreni al foglio 3 con la particella 840 di are 1.80 (ente urbano). Nella vendita è compresa la comproprietà, delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 c.c..

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- 6. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:
Nessuna.
- 6. Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:
Nessuna.
- 6. Atti di asservimento urbanistico:
Nessuna.
- 6. Altre limitazioni d'uso:
Nessuna.

6.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO

6. Iscrizioni

- Ipoteca volontaria – iscritta a Padova in data 02/07/2010 ai n.ri 22835/5107 contro [REDACTED] e a favore di Veneto Banca spa con sede in Montebelluna (Treviso) c.f. 04167010265 a garanzia di mutuo fondiario per la complessiva somma di €. 180.000,00 a garanzia della somma capitale di €. 100.000,00 a carico della unità immobiliare fg. 3 mapp. 840 sub. 7.

Costo di cancellazione: € 35,00

- Ipoteca giudiziale - iscritta a Padova in data 11/04/2023 ai n.ri 43108/6346 per €. 120.000,00 – capitale €. 70.000,00, derivante da sentenza di condanna gravante sul bene identificato catastalmente fg. 3 mapp. 840 sub. 7 a favore di [REDACTED] (con domicilio elettro presso [REDACTED])

Costo di cancellazione: € 694,00

- Ipoteca giudiziale - iscritta a Padova in data 18/12/2023 ai n.ri 11778/1672 per €. 170.000,00 – capitale €. 150.000,00, derivante da sentenza di condanna gravante sul bene identificato catastalmente fg. 3 mapp. 840 sub. 7 a favore di [REDACTED]



Costo di cancellazione: € 944,00

Pignoramenti

- Pignoramento – atto giudiziario n. rep. 2440/2024 del 17/04/2024, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 21/05/2024 ai n.ri 16845/12629 a favore del [redacted] e contro [redacted]. Il pignoramento grava sull'immobile identificato al fg. 3 mapp. 840 sub.7

Costo di cancellazione: € 294,00

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

Il lotto non fa parte di alcun condominio.

Non esiste un attestato di prestazione energetica registrato.

Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni indicando i criteri di stima utilizzati

8.1 CRITERIO DI STIMA

La fonte delle informazioni assunte a riferimento per la stima è la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari gestita dall'Agenzia del Territorio, ma soprattutto le quotazioni immobiliari locali valutate basandosi sull'andamento del mercato, sulla tipologia del bene esecutato e le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le finiture e la vetustà.

La scrivente procede alla stima applicando il metodo di stima "a metro quadrato" di superficie. La Banca dati delle Quotazioni Immobiliari individua l'area in zona Centrale/Capoluogo – B1, microzona 1 e definisce per abitazioni civili in stato di conservazione normale un valore minimo di €/mq. 950,00 e massimo di €/mq. 1300,00.

Valutando quindi l'andamento del mercato locale, lo stato di manutenzione dell'appartamento, la posizione dell'appartamento rispetto al centro abitato si ritiene equo applicare il valore di €/mq. 1.100,00.

8.2 FONTI DI INFORMAZIONE

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono: il Catasto di Venezia; la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; gli Uffici del Registro di Venezia e le agenzie immobiliari locali.

8.3 VALUTAZIONE LOTTO



Per la stima verrà prima calcolata la superficie utile e poi la superficie lorda. La superficie commerciale lorda è calcolata secondo il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, cioè al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con le eventuali altre proprietà. Alla superficie così calcolata verranno poi applicati dei coefficienti di detrazione in base alla destinazione d'uso dei locali e alla loro altezza oltre che alla valutazione relativa allo stato in cui si trova l'immobile nel suo complesso.

La consistenza –superficie lorda

LOTTO UNICO APPARTAMENTO

Ingresso	mq. 4.64
Cucina	mq. 9.00
Soggiorno/pranzo	mq. 37.14
Disimpegno	mq. 5.34
Camera	mq. 14.70
Stanza	mq. 10.00
Stanza	mq. 11.83
Bagno	mq. 7.02
Bagno	mq. 5.53

TOT. SUP. UTILE MQ. 105.20 TOT. SUP LORDA MQ. 127

Poggiolo	mq. 4.32
Poggiolo	mq. 5.71
Poggiolo	mq. 5.52

Calcolo della superficie commerciale

Abitazione mq. 127.00 x coeff. 1 = mq. 127.00

Poggioli mq. 15.55 x 35% = mq. 5.44

TOTALE SUP. COMMERCIALE CORPO A ARROTONDATO MQ. 132.00

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	sup lorda di pavimento		132	1,00	132	€ 1.100,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: RESIDENZIALE

Abitazione [A/2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)



Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	132	€. 1.100,00	€. 145.200,00
TOTALE			€.145.200,00

Valore Lotto	€. 145.200,00
Valore del corpo al netto delle decurtazioni	€. 134.390,00
Valore del corpo arrotondato nello stato di LIBERO	€ 135.000,00

8.4 Adeguamento 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.	€. 7.260,00
--	-------------

Costi di regolarizzazione edilizia forfettari	€. 3.300,00
--	--------------------

APE	€. 250,00
------------	------------------

Giudizio di comoda divisibilità

L'attuale appartamento non è comodamente divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

LOTTO UNICO – A/2

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Ipoteca GIUDIZIALE	€. 694,00
Ipoteca GIUDIZIALE	€. 944,00
Trascrizioni pregiudizievoli	
Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 1967,00

8.5 Prezzo base del corpo A

Valore del corpo A al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€. 134.390,00
--	---------------

Valore del corpo A



nello stato di “LIBERO”

€. 135.000,00

8bis Classamento energetico dell'immobile

L'U.I.U non ha un attestato di prestazione energetica regolarmente registrato.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota
LOTTO UNICO	€. 135.000,00

Giudizio di comoda divisibilità

Il lotto non è comodamente divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Gestione Allegati

1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE

- 1.1 allegato Certificazione ipotecaria
- 1.2 allegato Certificazione catastale

2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATI

- 2.1 allegato Certificato di residenza-stato famiglia
- 2.2 allegato Estratto per riassunto certificato matrimonio
- 2.3 allegato Codice Fiscale

3. QUESITO – IL BENI ESECUTATI

- 3.1 allegato Estratto mappa catastale
- 3.2 allegato Visura catastale
- 3.3 allegato Planimetria catastale mapp. 840 sub. 7

4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI

- 4.1 allegato Licenza edilizia n.51/1971 – Abitabilità

10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- 10.1 allegato Atto di compravendita
- 10.2 allegato Documentazione fotografica



Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se immobile soggetto ad IVA

Regime fiscale della vendita.

La vendita è soggetta ad imposta di registro e il lotto non è un bene strumentale di alcuna azienda.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto UNICO	Lotto UNICO
Diritto reale staggito e Quota proprietà	
Identificativo catastale	Fg. 3 mapp. 840 sub. 7 , cat. A/2 classe 2 consistenza 6 vani, sup. totale mq. 135, sup. totale escluse aree scoperte mq. 130, rendita catastale €. 371,85.
VALORE DI STIMA LOTTO "LIBERO"	€. 135.000,00
VALORE DI STIMA DEL LOTTO	Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "LIBERO":€ 135.000,00 (= centotrentacinquemila/00)

Venezia lì 27/08/2024

L'esperto stimatore
Arch. Francesca Artico

