Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [redacted]

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **314/2020**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11/10/2022 ore 9:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SILVIA BIANCHI**

Custode giudiziario: Avv. Sabina Pellizzon

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - Porzione di Trifamiliare con garage e scoperto

Esperto alla stima: ARCH. Martina Chiarato
Codice fiscale: CHRMTN70H50L736P
Studio in: Via delle Industrie 2/6 - 30020 Marcon
E-mail: info@archetipo.ve.it
PEC: martina.chiarato@archiworldpec.it

Firmato Da: MARTINA CHIARATO CN=MARTINA CHIARATO Emesso Da: INFOCERT CA7 Serial#: 1c8bbc9b2d

Riassunto Perizia

1-Indicazione dei Vincoli e Oneri giuridici gravanti sul bene

- Pignoramento a favore di [redacted], contro [redacted], derivante da: verbale di pignoramento immobili del 22/10/2020 al rep. n. 3907/2020, trascritto a Padova in data 13/01/2021 ai R.G. n. 945 e R.P. n. 650.

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

Bene: pignorato per 1/2

Quota e tipologia del diritto: 1/2 piena proprietà di [redacted]

3-Indicazione del luogo in cui sono siti i beni pignorati

Bene: Via Cairoli 28 - Salzano (VE) – 30030

4-Indicazione del prezzo di stima

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova per la sola quota di 1/2 oggetto di pignoramento:	**€ 91.404,20**
Prezzo di vendita arrotondato del lotto nello stato di "libero":	**€ 91.000,00**

Firmato Da: BARRATTA LUCA FRANCESCO Emesso Da: INFOCERT CA7 Serial#: 1c8bbc9b2d

Sommario

Risposta al primo punto del quesito	Pag. 6
Risposta al secondo punto del quesito	Pag. 6
Risposta al terzo punto del quesito	Pag. 6
Risposta al quarto punto del quesito	Pag. 8
Risposta al quinto punto del quesito	Pag. 12
Risposta al sesto punto del quesito	Pag. 12
Risposta al settimo punto del quesito	Pag. 13
Risposta all'ottavo punto del quesito	Pag. 14
Risposta al nono punto del quesito	Pag. 15
Risposta al decimo punto del quesito	Pag. 16
Risposta all'undicesimo punto del quesito	Pag. 16
Risposta al dodicesimo punto del quesito	Pag. 16

Firmato Da: BARRATTA LUCA FRANCESCO Emesso Da: INFOCERT CA7 Serial#: 1c8bbc9b2d

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

Firmato Da: BARRATTA LUCA FABIO ARUSTICO Emesso Da: INFOCERT CA ROMA 04 UTILIZ. PER LA CERTIFICAZIONE Serial#: 1c8bbc9b2d

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. alleghi 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.

Firmato Da: BARRATTA LUCA FABIO AUGUSTO Emesso Da: INFOCERT CA4 RSA Serial#: 1c8bbc9b2d

Beni in **Salzano (VE)**
Località/Frazione **Salzano**
Via Cairoli 28

Lotto: 001 - Porzione di Trifamiliare 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]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Salzano, comune in provincia di Venezia, è situato in una favorevole posizione equidistante dalle città di Padova, Treviso e Venezia. Presenta un'altitudine di 11 m. sul livello del mare e una superficie di 17,19 Kmq, il suo territorio è formato da Salzano e Robegano (unica frazione annessa al capoluogo) e confina con i comuni di Scorzè, Martellago, Mirano e Noale; tale Comune fa parte del comprensorio dei sette comuni del Miranese. Questo territorio, si distingue per la ricchezza di parchi, le ville quali: "Il Palazzone", "Palazzo Bortolati", "Ca' Contarini" e dai numerosi itinerari che ne valorizzano l'architettura religiosa, civile e le aree naturali. A circa 1 km dagli immobili oggetto di stima, si trova il Museo Pio X, di proprietà della parrocchia di Salzano, luogo in cui si possono visionare varie opere religiose anche restaurate. Per quanto riguarda le infrastrutture di trasporto il comune è servito da una stazione ferroviaria denominata Salzano-Robegano, posta a circa 2 km dal centro lungo la linea ferroviaria Venezia Santa Lucia - Bassano del Grappa ed è parte del progetto SFMR (Sistema Ferroviario Metropolitano Regionale). Inoltre, il paese è servito anche da alcune linee extraurbane ACTV per Mestre e per Mirano, quali: HE; 4DE.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati in una zona pressoché centrale del paese,

Firmato Da: BARRATTA LUCA FABIO AUGUSTO Emesso Da: INFOCERT CA4 RSA MIRANO 01 Valido Dal: 16/05/2021 Serial#: 1c8bbc9b2d

valorizzata dal fatto di essere ampiamente servita sia a livello di trasporto sia a livello commerciale.

Caratteristiche zona: periferica modesta
Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi buoni.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: poste, banche, chiese, bar, ristoranti, negozi, farmacie, hotel.
Caratteristiche zone limitrofe: miste
Importanti centri limitrofi: Venezia, Padova, Treviso.
Attrazioni paesaggistiche: Venezia, Padova, Treviso.
Attrazioni storiche: Venezia, Padova, Treviso.
Principali collegamenti pubblici: casello autostradale Mirano-Dolo dista circa 9km (13 minuti) dall'immobile oggetto di stima, casello autostradale Martellago-Scorzè dista circa (12 minuti) dall'immobile oggetto di stima, stazione ferroviaria dista circa 3km (5 minuti) dall'immobile oggetto di stima, fermata autobus ACTV dista circa 500m (6 minuti a piedi) dall'immobile oggetto di stima.

Identificativo corpo: Porzione di trifamiliare con garage e scoperto.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Salzano (VE) CAP: 30030 frazione: Salzano, Via Cairoli 28

Quota e tipologia del diritto

[redacted]

Comproprietari non esecutati:

[redacted]

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione abitazione: [redacted], foglio 9, particella 666, subalterno 9, indirizzo Via Cairoli 28, piano S1 - T - 1, comune Salzano, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5, superficie 125 mq, rendita € 386,05

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione garage: [redacted] - [redacted] foglio 9, particella 666, subalterno 8, indirizzo Via Cairoli 28, piano S1, comune Salzano, categoria C/6, classe 7, consistenza 26 mq, superficie 29 mq, rendita € 42,97

Irregolarità e spese:

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: [redacted] Serial#: [redacted]

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione edilizia n. 99 prot. n. 4923/88 del 05/07/1988
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Nuova costruzione
Oggetto: Nuova costruzione
Presentazione in data 15/03/1988
Rilascio in data 05/07/1988 al n. di prot. 4923/88

Numero pratica: Variante in corso d'opera n. 48 prot. n. 2579/89 del 15/04/1989
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera
Per lavori: Migliore ridistribuzione interna dei locali al piano seminterrato e piano primo oltre a modeste modifiche esterne
Oggetto: variante
Presentazione in data 16/02/1989 al n. di prot. 2579/89
Abitabilità di prot. n. 81 del 21/11/1989

4.1.1 *Conformità edilizia:*

A seguito dell'accesso agli atti presso il comune di Salzano e del sopralluogo nell'immobile oggetto di pignoramento è stata riscontrata la presenza di una cassetta degli attrezzi in legno le cui dimensioni sono difformi da quanto stabilito dall'art. 25 delle NTA del PRG.

Tali difformità possono essere sanate con l'eliminazione del manufatto:

Demolizione e smaltimento del manufatto ligneo: € 2.000,00
Oneri totali: €2.000,00

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia.

4.1.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Assetto del territorio
In forza della delibera:	con verbale della conferenza dei servizi prot. n. 12978 del 28/07/2016 e presa d'atto e rettifica con decreto del sindaco metropolitano n.43 del 04/08/2016

Firmato Da: BARRATTA LUCA FABIO ARUSTICO Emesso Da: INFOCERT CA ROMA 04 UTILITA' CA 2 Serial#: 1c8bbc9b2d

Zona omogenea:	zona residenziale C1
Norme tecniche di attuazione:	art. 40 delle NTA di PRG

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Porzione di trifamiliare con garage e scoperto

Il bene oggetto di stima riguarda un'unità immobiliare ad uso residenziale in via Cairoli 28, Salzano (VE). Il bene è l'unità di testa di un edificio a schiera composto da tre porzioni. L'accesso avviene tramite due cancelli carrabili direttamente dalla via principale; il primo conduce al vialetto d'ingresso mentre il secondo serve per accedere al piano seminterrato. L'abitazione è disposta su tre livelli: al piano seminterrato con accesso diretto ai piani superiori, è presente il garage e il magazzino, mentre al piano terra si trova la cucina , la zona soggiorno e un bagno con apposito antibagno e infine al piano primo ci sono due camere da letto, un bagno e un guardaroba. Il piano terra esternamente è dotato di un portico di modeste dimensioni con accesso tramite la cucina, al piano primo invece troviamo due poggioli.
I pavimenti del piano terra sono in gres porcellanato, il bagno è rivestito da piastrelle in ceramica fino all'altezza di 2,40 m, le porte sono in legno tamburato tinta noce, le pareti sono rifinite con idropittura lavabile bianca, le finestre e le porte finestre sono in legno con vetrocamera e protette da scuri in legno.
Al piano primo i pavimenti sono in parquet in legno, il bagno è rivestito da piastrelle in ceramica fino all'altezza di 2,40 m, le porte sono in legno tamburato tinta noce, le pareti sono rifinite con idropittura lavabile bianca, le finestre e le porte finestre sono in legno con vetrocamera e protette da scuri in legno. Lo stato conservativo dell'immobile risulta essere mediocre.
Per quanto riguarda gli impianti (elettrico, gas, condizionamento e videocitofono) sono presenti e funzionanti mentre è presente ma non funzionante l'impianto di allarme.
Il portoncino metallico basculante del garage è dotato di apertura automatica.
L'intera proprietà è delimitata da una recinzione in mattoni facciavista e ferro battuto.

1. Quota e tipologia del diritto

[redacted]

Comproprietari non esecutati:

[redacted]

Superficie complessiva di circa mq **518,16**
È posto al piano: S1, T e P1
L'edificio è stato costruito nel: 1988
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 28;
Altezza utile interna di circa m. 2,70;
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1;
Stato di manutenzione generale: mediocre;
Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono mediocri.

Firmato Da: BARRATTA LUCA FABIO AUGUSTO Emesso Da: INFOCERT CA3 TRUSTED NETWORK CA 2 Serial#: 1c8bbc9b2d

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Cancello — tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro battuto** condizioni: **buone**

Infissi esterni — tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **oscuri in legno a doppia anta** materiale protezione: **legno** condizioni: **mediocre**

Pavim. Esterna — materiale: **piastrelle in gres** condizioni: mediocri

Pavim. Interna — materiale: **piastrelle in gres** condizioni: mediocri

Scala interna — materiale rivestimento: **gres porcellanato e parapetto in ferro battuto** condizioni: mediocri

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
Piano terra	sup reale lorda	0	58,56	1,00	58,56	€ 1.200,00
Piano primo	sup reale lorda	0	58,56	1,00	58,56	€ 1.200,00
Magazzino	sup reale lorda	0	25,90	0,50	12,95	€ 1.200,00
Garage	sup reale lorda	0	33,26	0,50	16,63	€ 1.200,00
Terrazze	sup reale lorda	0	13,20	0,30	3,96	€ 1.200,00
Portico	sup reale lorda	0	25,62	0,30	7,69	€ 1.200,00

Firmato Da: BARRATTA LUCA FABIO ARUSTICO Emesso Da: INFOCERT CA ROMA 04 UTILIZZATORI CA 7 Serial#: 1c8bbc9b2d

Scoperto	sup reale lorda	0	215,10	0,10	21,51	€ 1.200,00
Scoperto	sup reale lorda	0	87,96	0,02	1,76	€ 1.200,00
			518,16		**181,62**	

Impianto elettrico:
Esiste impianto elettrico.
Epoca di realizzazione/adeguamento 08/06/1990
Impianto a norma.
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:
Esiste impianto di riscaldamento.
Impianto a norma.
Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:
Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione
Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note Generali:
Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico per i lavori relativi all'isolamento termico.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Firmato Da: BARRATTA LUCA FABIO ARCHITETTO Emesso Da: INFOCERT CA7 ARCHIVIO UFFICIALE PER LA CERTIFICAZIONE Serial#: 1c8bbc9b2d

Risposta al quinto punto del quesito

stato di possesso e atto di provenienza

1-Indicazione proprietà ante ventennio dal 05/12/1989 al 07/08/2002

Titolare/Proprietario: [redacted] per la quota di 1/2 della piena proprietà e [redacted] per la quota di 1/2 della piena proprietà**.** In forza di atto di compravendita del 05/12/1989 rep. n. 42704 a rogito del notaio [redacted] trascritto a Padova, in data 13/12/1989, ai nn. R.G. n. 30251 e R.P. n.20287.

2-Indicazione proprietà durante ventennio dal 25/07/2002 al 15/06/2005

Titolare/Proprietario: [redacted] per la quota di 1/2 della piena proprietà e [redacted] per la quota di 1/2 della piena proprietà**.** In forza di atto di compravendita del 25/07/2002 rep. n. 125669 - a rogito del notaio [redacted], trascritto a Padova, in data 07/08/2002 ai nn. R.G. n. 33063 e R.P. n. 22174.

3-Indicazione attuale proprietà dal 09/06/2005 ad oggi

Titolare/Proprietario: [redacted] per la quota di 1/2 della piena proprietà e [redacted] per la quota di 1/2 della piena proprietà**.** In forza di atto di compravendita del 09/06/2005 al rep. n. 32440; registrato a Venezia 2, in data 10/06/2005, al n. 5428/1T; trascritto a Padova, in data 15/06/2005, ai nn. R.G. n. 27511 e R.P. n. 15339.

Identificativo corpo: Porzione di Trifamiliare con garage e scoperto
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Salzano (VE), Via Cairoli n. 28.

Occupato dal debitore.

A seguito di verifica nei negozi giuridici presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Venezia, non è emerso nessun contratto di locazione e/o di comodato d'uso gravante sugli immobili oggetto di pignoramento; pertanto, gli stessi sono da ritenersi liberi per la vendita.

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.

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: [redacted] Serial#: [redacted]

6.1.3 ***Atti di asservimento urbanistico:***

Nessuna.

6.1.4 ***Altre limitazioni d'uso:***

Servitù passiva a favore dell'Enel costituita con atto in data 20/04/1983 rep. n. 73012 in autentico notaio Giovanni Candiani di Venezia trascritto a Padova in data 19/06/1984 ai nn. 14246/9969.

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

6.2.1 ***Iscrizioni:***

Nessuna.

6.2.2 ***Pignoramenti:***

-Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted], derivante da: verbale di pignoramento immobili del 22/10/2020 al rep. n. 3907/2020, trascritto a Padova in data 13/01/2021 ai R.G. n. 945 e R.P. n. 650.

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 oggetto di stima non riguarda un Condominio.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /
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: /

Firmato Da: BARRATTA LUCA FABIO ARCHITETTO Emesso Da: INFOCERT CA ROMA 04 UTILITALIA CA 7 Serial#: 1c8bbc9b2d

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1Criterio di stima:

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

8.2.2Fonti di informazione:

Catasto di Venezia; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova e osservatori del mercato immobiliare:

-Indici OMI per il secondo semestre anno 2021, valori per abitazioni stato di conservazione normale: minimo 1.050,00 €/mq. e massimo di 1.400,00 €/mq.;

-Parametri medi di zona per destinazione principale 1.376,65 €/mq.:

Dalla media delle informazioni così come sopra assunte, nonché dalla esperienza professionale, tenuto 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 € 1.200,00 al metro quadrato.

8.3.3Valutazione corpi:

Porzione di Trifamiliare con garage e scoperto. Abitazione di tipo civile [A2]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 217.944,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Piano terra	58,56	€ 1.200,00	€ 70.272,00
Piano primo	58,56	€ 1.200,00	€ 70.272,00
Magazzino	12,95	€ 1.200,00	€ 15.540,00
Garage	16,63	€ 1.200,00	€ 19.956,00
Terrazze	3,96	€ 1.200,00	€ 4.752,00
Portico	7,69	€ 1.200,00	€ 9.228,00
Scoperto	21,51	€ 1.200,00	€ 25.812,00
Scoperto	1,76	€ 1.200,00	€ 2.112,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 217.944,00
Valore corpo	€ 217.944,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 217.944,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 108.972,00
Valore di stima	€ 0,00

Firmato Da: BARRATTA LUCA FABIO ARUSTICO Emesso Da: INFOCERT CA3 TS CA QUALIFICATA 2 Serial#: 1c8bbc9b2d

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Porzione di Trifamiliare con garage e scoperto	Abitazione di tipo civile [A2]	181,62	€ 217.944,00	€ 108.972,00

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.	**€ 10.897,20**
Riduzione del 10% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore	**€ 21.794,40**
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica	**€ 2.000,00**
Redazione APE	**€ 150,00**
Costi di cancellazione oneri e formalità: tipologia: **Trascrizione pregiudizievole**	**€ 294,00**

8.5.5Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova per la quota di 1/2:	**€ 91.404,20**
Arrotondamento:	**€91.000,00**

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Porzione di trifamiliare con garage e scoperto
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

Il bene oggetto del presente procedimento è pignorato nella globalità della proprietà, ovvero per 1/2 e non si può dividere per natura.

ID	Valore diritti e quota
Porzione di Trifamiliare con garage e scoperto. Valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.	€ 91.000,00

Firmato Da: BARRATTA LUCA FRANCESCO Emesso Da: INFOCERT CA3 QUALIFICATA 2 Serial#: 1c8bbc9b2d

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

- All. 1 Fotografie
- All. 2 Estratto di mappa, Planimetrie catastali, Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- All. 3 Visure catastali
- All. 4 Pratiche edilizie
- All. 5 Atto di Provenienza
- All. 6 Ammontare spese sostenute
- All. 7 Ispezione Ipotecaria
- All. 8 Certificato di residenza, Stato di famiglia, Certificato stato libero
- All. 9 Certificato di Destinazione Urbanistica
- All. 10 Attribuzione Codice Fiscale
- All. 11 Attestazione mancante APE
- All. 12 Comunicazione di improcedibilità di Promozione Salute S.R.L.
- All. 13 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 intestata a persona fisica.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Porzione di Trifamiliare con garage e scoperto
Diritto reale staggito e Quota proprietà	**Corpo PORZIONE DI TRIFAMILIARE CON GARAGE E SCOPERTO:** 1/2 di [redacted] Piena proprietà
Identificativo catastale	**Corpo: PORZIONE DI TRIFAMILIARE CON GARAGE E SCOPERTO** Identificato al catasto Fabbricati: [redacted], foglio 9, particella 666, subalterno 9, indirizzo Via Cairoli 28, piano S1 - T - 1, comune Salzano, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5, superficie 125, rendita € 386,05 Identificato al catasto Fabbricati: [redacted] foglio 9, particella 666, subalterno 8, indirizzo Via Cairoli 28, piano S1, comune

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: [redacted] Serial#: [redacted]

	Salzano, categoria C/6, classe 7, consistenza 26 mq, superficie 29 mq, rendita € 42,97
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 91.000,00**

Data generazione:
09-08-2022 14:08

L'Esperto alla stima
ARCH. Martina Chiarato

Firmato Da: MARTINA CHIARATO CN=IT:AROSTICO Emesso Da: INFOCERT CA7 Serial#: 1c8bbc9b2d