

**Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **ORGANA SPV SRL**

contro: 

N° Gen. Rep. **297/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-02-2023

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARTINA GASPARINI**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Perizia di stima immobiliare

LOTTO UNICO

- abitazione p.IIa 282 sub.6



- magazzino p.IIa 363 sub. 3



Esperto alla stima: Geom. Mario Favaretto
Codice fiscale: FVRMRA57E16F241R
Studio in: Via Perugia 5/3 - 30035 Mirano
Telefono: 0415728373 - 3483150163

Email: favarettomario@gmail.com
Pec: mario.favaretto@geopec.it



Riassunto Perizia

Bene: via Piave n. 15 - frazione di Bojon - Santa Maria Assunta - Campolongo Maggiore (VE) - 30010

Descrizione generica: porzione di abitazione p.lla 282 e porzione di magazzino p.lla 363 -

LOTTO UNICO

CORPO ABITAZIONE - p.lla 282 sub.6 - Campolongo Maggiore (VE) CAP: 30010 frazione: Bojon - Santa Maria Assunta, Via Piave n. 15

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Via Piave 15 - Campolongo Maggiore - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: via Piave 15 Campolongo Maggiore - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione - Data Matrimonio: [REDACTED]

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria annotata a favore di VENETO BANCA SPA contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]; Importo ipoteca: € 225.000; Importo capitale: € 125.000; A rogito di notaio N. Spina in data 31/07/2009 ai nn. 32038/6533; Iscritto a Venezia in data 05/08/2009 ai nn. 28473/6146; Note: Creditore ipotecario: Veneto Banca spa - Montebelluna - TV

- Pignoramento a favore di ORGANA SPV SRL contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] trascritto a UNEP Corte D'Appello VE in data 21/10/2022 ai nn. 38856/27579;

CORPO MAGAZZINO - p.lla 363 sub.3: Campolongo Maggiore (VE) CAP: 30010 frazione: Bojon - Santa Maria Assunta, Via Piave n. 15

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione - Data Matrimonio: [REDACTED]

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria annotata a favore di VENETO BANCA SPA contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]; Importo ipoteca: € 225.000; Importo capitale: € 125.000; A rogito di notaio N. Spina in data 31/07/2009 ai nn. 32038/6533; Iscritto a Venezia in data 05/08/2009 ai nn. 28473/6146; Note: Creditore ipotecario: Veneto Banca spa - Montebelluna - TV -

- Pignoramento a favore di ORGANA SPV SRL contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] trascritto a UNEP Corte D'Appello VE in data 21/10/2022 ai nn. 38856/27579;

Valore lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato in cui si trova arrotondato in difetto €. 83.600,00. (ottantatremilaseicento€uro)



SOMMARIO

Quesito	descrizione	pag.
- Riassunto perizia.....		2
- Sommario.....		3
- Questi		4
1 - completezza dei documenti		6
2 - generalità dell'esecutato		6
3 - individuazione dei beni pignorati e generalità		6
4 - regolarità urbanistica		8
5 - stato di possesso e atto di provenienza		11
6 - vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene		12
7 - spese di gestione annuali e straordinarie.....		13
8 - valutazione complessiva dei beni e criteri di stima		13
8 bis - classe energetica		14
9 - valutazione quota indivisa		15
10 - allegati		15
11 - iva e imposta di registro		15
12 - schema per asta		15



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

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

Quesiti

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

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



d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

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

9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. alleggi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
 1. lotto;
 2. diritto reale staggito
 3. quota di proprietà
 4. identificativo catastale
 5. valore attribuito.

Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori 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.



- LOTTO UNICO -

Campolongo Maggiore (VE)
frazione di Bojon - Santa Maria Assunta
 via Piave n. 15

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:

██████████ - CF: ██████████ - Regime Patrimoniale: separazione, Data Matrimonio: ██████████

Esecutato:

██████████ - CF: ██████████ - Regime Patrimoniale: separazione, Data Matrimonio: ██████████

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

La zona è caratterizzata da un territorio misto residenziale-agricolo con presenza di attività commerciali che sono ubicate lungo la Strada Provinciale n.13 - via XXV Aprile. L'immobile è situato in località Santa Maria Assunta tra la frazione di Bojon e il Comune di Campagna Lupia, dai quali trae tutti i servizi.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: zona agricola - nucleo agricolo residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: normale

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, artigianali e commerciali

Identificativo corpo: abitazione p.IIa 282 sub.6.

Abitazione sita in Campolongo Maggiore (VE) CAP: 30010 frazione: Bojon - Santa Maria Assunta, Via Piave n. 15

Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

C.F. ██████████ - Residenza: Via Piave 15 - Campolongo Maggiore - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione - Data Matrimonio: ██████████



Eventuali comproprietari:

██████████ - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
 C.F. ██████████ - Residenza: via Piave 15 - Campolongo Maggiore - Stato Civile:
 coniugata - Regime Patrimoniale: separazione - Data Matrimonio: ██████████

Identificato al catasto Fabbricati :Intestazione:

- ██████████, nata a ██████████
 - ██████████ - proprietaria per 1/2
 - ██████████ nato a ██████████ - proprietaria
 per 1/2,
- comune di Campolongo Maggiore - foglio 11, particella 282, sub. 6, indirizzo via Piave 5, piano T-1, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,00, superficie catastale 96,00, rendita € 177,66

Ulteriori informazioni: il nuovo numero civico è il 15

Derivante da: atto di compravendita notaio N. Noto in data 21.03.2000, rep.66894 - trascritto il 24.03.2000 ai nr. 9721/6682 reg. Chioggia n.482 07.04.2000

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: doveroso aggiornamento catastale in generale e in particolare mancanza della porta di comunicazione tra il disimpegno notte e la camera nord del piano primo

Regolarizzabili mediante: variazione catastale

- variazione catastale: € . 500,00
 - diritti catastali: € . 50,00
- Oneri Totali: € . 550,00 oltre a iva, cassa.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale
 note: doveroso aggiornamento catastale in generale e in particolare mancanza della porta di comunicazione tra il disimpegno notte e la camera nord del piano primo

Identificativo corpo: magazzino p.IIa 363 sub.3.

Magazzino sito in Campolongo Maggiore (VE) CAP: 30010 frazione: Bojon - Santa Maria Assunta, Via Piave n. 15

Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - Piena proprietà
 C.F. ██████████ - Residenza: Via Piave 15 - Campolongo Maggiore - Stato Civile:
 coniugato - Regime Patrimoniale: separazione - Data Matrimonio: ██████████

Eventuali comproprietari:

██████████ - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
 C.F. ██████████ - Residenza: via Piave 15 - Campolongo Maggiore - Stato Civile:
 coniugata - Regime Patrimoniale: separazione - Data Matrimonio: ██████████

Identificato al catasto Fabbricati :Intestazione:

██████████, nata a ██████████
 propr. per 1/2
 ██████████ nato a ██████████ - propr. per 1/2,
 Comune di Campolongo Maggiore - foglio 11, particella 363, sub. 3, indirizzo via Piave 5, piano T, categoria C/2, classe 7, consistenza 19, superficie catastale 22, rendita € 17,66.

Ulteriori informazioni: il nuovo numero civico è il 15



Derivante da: atto di compravendita notaio N.Noto in data 21.03.2000, rep.66894 - trascritto il 24.03.2000 ai nr. 9721/6682 reg. Chioggia n. 482 il 07.04.2000

Note: La particella 363 sub.1 bene comune non censibile corrisponde alla mappa nel catasto terreni alla particella 3, di ha. 00.10.50 intestata ai signori [REDACTED] [REDACTED] per 1/2 e [REDACTED] [REDACTED] per 1/2.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito
Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

- riferita a p.lla 282 sub. 6 -

Numero pratica: 622 del 24.03.1971

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: fabbricato ad uso abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: 1379/77 del 28.09.1977

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ampliamento fabbricato urbano

- riferita a p.lla 363 sub.3 -

Numero pratica: 1296 del 05.11.2001 - prot. 10440/86

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n.47)

Per lavori: condono edilizio

Presentazione in data 31/12/1986 al n. di prot. 10440

Rilascio in data 05/11/5001

4.1.1 Conformità edilizia:

- **Porzione di abitazione – p.lla 282 sub. 6 -**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dall'esame della Con.Ed in sanatoria n. 1296 del 05.11.2001 e lo stato dei luoghi, si sono riscontrate alcune difformità, in particolare: la planimetria della porzione di immobile non ha forma regolare come da sanatoria e la risega tra la parete d'ingresso e il muro in aderenza non è indicata correttamente. Il pianerottolo della scala presenta ulteriori "piè d'oca". Vi è l'aggiunta di un piccolo vano tecnico accessibile con "botola verticale" tra il bagno e il vano scale (piano primo): La porta della camera nord è spostata.

Regolarizzabili mediante: pratica di sanatoria

pratica di sanatoria: € 1.500,00

sanzione amministrativa: € 516,00

diritti di segreteria: € 126,00

Oneri Totali: € 2.142,00

Note: la sanzione e i diritti di segreteria dovranno essere verificati in fase di presentazione della pratica di sanatoria

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: sentito il tecnico comunale, in via preliminare, è possibile sanare le difformità mediante Scia in sanatoria, con riserva di ulteriore analisi in fase istruttoria.



- magazzino – p.IIa 363 sub. 3 -

note sulla conformità: conforme

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

abitazione – p.IIa 282 sub. 6

Strumento urbanistico Approvato:	/
In forza della delibera:	DCC n. 51 del 29.10.2015
Zona omogenea:	agricola - nucleo agricolo-residenziale
Norme tecniche di attuazione:	Zonizzazione - Santa Maria Assunta - art. 18 NTO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

magazzino – p.IIa 363 sub. 3

Strumento urbanistico Approvato:	/
In forza della delibera:	DCC n. 51 del 29.10.2015
Zona omogenea:	agricola - nucleo agricolo-residenziale
Norme tecniche di attuazione:	Zonizzazione - Santa Maria Assunta - art. 18 NTO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



Descrizione: Abitazione - p.IIa 282 sub.6

Porzione di casa residenziale costruita parte in ampliamento del fabbricato principale. E' disposta su due livelli e comprende il piano terra con soggiorno-angolo cottura, scala in legno a vista e bagno. Al primo piano vi è il disimpegno notte, due camere un bagno e un piccolo ripostiglio con apertura a "botola verticale". Le finiture sono del tipo economico normali. Il portone d'ingresso è in legno, le porte interne sono impiallacciate di noce, le finestre sono in legno con vetrocamera e avvolgibili in pvc verde. I pavimenti nella zona giorno sono in monocottura tinta beige e nelle camere in finto legno. I servizi sono completi di lavandino, bidet, tazza e doccia. Il riscaldamento è garantito dai corpi radianti e dalla caldaia a gas posta in apposito locale comune accessibile dall'esterno.

Esternamente vi è una scala per accedere direttamente al piano superiore, nella matrimoniale. Nel soggiorno vi è un caminetto a legna e nella zona notte uno split per il raffrescamento estivo. L'area esterna è di uso comune e risulta recintata. Si fa presente che l'accesso carraio ricade sullo scoperto della p.IIa 363 quale bene comune non censibile ove è ubicato il magazzino di cui la p.IIa 363 sub.3 agli stessi intestata.

1. Quota e tipologia del diritto

██████████ - quota di 1/2 - Piena proprietà

C.F. ██████████ - Residenza: Via Piave 15 - Campolongo Maggiore - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione - Data Matrimonio: ██████████

Eventuali comproprietari:

██████████ - quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

C.F. ██████████ - Residenza: via Piave 15 - Campolongo Maggiore - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione - Data Matrimonio: ██████████

Superficie complessiva di circa mq 240,00 commerciali

E' posto al piano: T e 1

L'edificio è stato costruito: condonato edilizio

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico n. 15; altezza utile interna di circa m. 2.95 circa per piano

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi i cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie dello scoperto viene calcolata graficamente dalla planimetria catastale assumendo il valore di mq. 260 circa e applicando la quota di 1/2 essendo indicato cortile comune. (mq. 260/2= mq. 130).

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenziale	sup lorda di pavimento	0	105,00	1,00	105,00	€ 700,00
poggioli	sup lorda di pavimento	0	5,00	0,25	1,25	€ 700,00
scoperto quota di 1/2	sup lorda di pavimento	0	130,00	0,05	6,50	€ 700,00
			240,00		112,75	



Descrizione: magazzino - p.IIa 363 sub.3

Trattasi di piccola costruzione, in aderenza a sud ad altro magazzino di terzi. E' costruita in muratura portante e copertura ad unica falda in solaio e rivestito di graniglia di asfalto. Ha pavimentazione in cemento liscio e portoni apribili ad anta in ferro e lamiera.

L'area esterna è di uso comune e risulta recintata.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

C.F. [REDACTED] - Residenza: Via Piave 15 - Campolongo Maggiore - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

C.F. [REDACTED] - Residenza: via Piave 15 - Campolongo Maggiore - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione - Data Matrimonio: [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq. 22,05

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1976

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico n. 15; ha un'altezza di circa m. 2.15

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Si presenta in scarse condizioni essendo edificato da vecchia data e con materiali economici e di recupero.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

la valutazione tiene conto anche dello scoperto comune

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
magazzino	sup lorda di pavimento	0	22,05	0,50	11,03	€ 700,00
			22,05		11,03	

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Proprietario: [REDACTED] e [REDACTED] proprietari ventennio fino al 21/03/2000 . Cessata con atto di compravendita - a rogito di notaio N. Noto, in data 21/03/2000, ai nn. 66894; registrato a Chioggia, in data 07/04/2000, ai nn. 482; trascritto a Venezia, in data 24/03/2000, ai nn. 9721/6682.

Proprietario: [REDACTED] per 1/2 e [REDACTED] per 1/2 dal 21/03/2000 ad oggi (attuali proprietari). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio N. Noto, in data 21/03/2000, ai nn. 66894; registrato a Chioggia, in data 07/04/2000, ai nn. 842; trascritto a Venezia, in data 24/03/2000, ai nn. 9721/6682.



Identificativo corpo: abitazione p.Ila 282 sub.6

Abitazione di tipo economico sita in Campolongo Maggiore (VE), Via Piave n. 15
Occupato da [REDACTED] e famiglia, in qualità di proprietario dell'immobile

Identificativo corpo: magazzino p.Ila 363 sub.3

Magazzino - sito in Campolongo Maggiore (VE), Via Piave n. 15
Occupato da [REDACTED] e famiglia, in qualità di proprietario dell'immobile

Risposta al sesto punto del quesito
Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:**6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**6.2.1 Iscrizioni:****abitazione p.Ila 282 sub.6 e magazzino p.Ila 363 sub.3**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di VENETO BANCA SPA contro [REDACTED]
[REDACTED]; Importo ipoteca: € 225.000; Importo capitale: € 125.000 A rogito di
notaio N. Spina in data 31/07/2009 ai nn. 32038/6533; Iscritto a Venezia in data 05/08/2009
ai nn. 28473/6146 ;

Note: Creditore ipotecario: Veneto Banca spa - Montebelluna - TV -

6.2.2 Pignoramenti:: abitazione p.Ila 282 sub.6 e magazzino p.Ila 363 sub.3

- Pignoramento a favore di ORGANA SPV SRL contro [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] trascritto a UNEP Corte D'Appello VE in data 21/10/2022 ai nn. 38856/27579;

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

abitazione p.IIa 282 sub.6 e magazzino p.IIa 363 sub.3

Spese di gestione condominiale: immobile privato

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: no.

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: No

Millesimi di proprietà: no

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: NO

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

agenzie immobiliari locali

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Campolongo Maggiore.

8.3.3 Valutazione corpi:**abitazione p.IIa 282 sub.6.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) €. 78.925,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
residenziale	105,00	€. 700,00	€. 73.500,00
poggioli	1,25	€. 700,00	€. 875,00
scoperto quota di 1/2	6,50	€. 700,00	€. 4.550,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€. 78.925,00
Valore corpo			€. 78.925,00
Valore accessori			€. 0,00
Valore complessivo intero			€. 78.925,00
Valore complessivo diritto e quota			€. 78.925,00
Valore di stima			€. 78.925,00



magazzino - p.la 363 sub.3 -

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.721,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
magazzino	11,03	€ 700,00	€ 7.721,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 7.721,00

Valore corpo	€ 7.721,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 7.721,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 7.721,00
Valore di stima	€ 7.721,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
p.la 282 sub. 6	abitazione	112,75	€ 78.925,00	€ 78.925,00
p.la 363 sub. 3	magazzino	11,03	€ 7.721,00	€ 7.721,00
Valore complessivo				€ 86.646,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione catastale e edilizia (€ 550,00 + € 2.142,00) =€ 2.692,00 € 2.692,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

p.la 282 sub.6 e p.la 363 sub.3

Tipologia	Costo
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Cancellazione ipoteca volontaria (art.15 DPR 601/73)	€ 35,00

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

Valore complessivo degli immobili	€ 86.646,00
Dedotte spese regolarizzazione edilizia-catastale	€ - 2.692,00
Dedotti i costi di cancellazione delle formalità	€ - 329,00
Totale	€ 83.625,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 83.625,00**8bis Classamento energetico dell'immobile:**

Identificativo corpo: abitazione p.la 282 sub.6
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Identificativo corpo: magazzino p.la 363 sub. 3
Attestazione Prestazione Energetica: Non necessaria



Risposta al nono punto del quesito
Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: considerata la consistenza, gli immobili non risultano essere divisibili.

Risposta al decimo punto del quesito
Elenco Allegati

Allegati

storico, visure e schede planimetriche, certificati, estratto PRG, formalità, titoli edilizi, documentazione fotografica.

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: I beni oggetto dell'esecuzione immobiliare, per la vendita, sono soggetti a imposta di registro.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	– LOTTO UNICO
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<p>Corpo abitazione p.Ila 282 sub.6: 1/2 di ██████████ - Piena proprietà 1/2 di ██████████ - Piena proprietà</p> <p>Corpo magazzino p.Ila 363 sub.3: 1/2 di ██████████ - Piena proprietà 1/2 di ██████████ - Piena proprietà</p>
Identificativo catastale	<p>Corpo abitazione p.Ila 282 sub.6: Identificato al catasto Fabbricati : ██████████, nata a ██████████ ██████████ nato a ██████████ propr. per 1/2 ██████████ nato a ██████████ – propr. per 1/2, foglio 11, particella 282, subalterno 6, indirizzo via Piave 5, piano T-1, comune Campolongo Maggiore, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,00, superficie 96,00, rendita € 177,66</p> <p>Corpo magazzino p.Ila 363 sub.3: Identificato al catasto Fabbricati : ██████████, nata a ██████████ ██████████ nato a ██████████ propr. per 1/2 ██████████ nato a ██████████ – propr. per 1/2, foglio 11, particella 363, sub. 3, indirizzo via Piave 5, piano T, comune Campolongo Maggiore, categoria C/2, classe 7, consistenza 19, superficie 22, rendita € 17,66</p>
Valore	<p>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €. 83.625,00.</p> <p>Valore arrotondato in difetto € 83.600,00. (ottantatremilaseicento€uro)</p>

07 luglio 2023

L'Esperto alla stima
Geom. Mario Favaretto

Pag. 15
Ver 3.2.1
Edicom Finance srl

