
Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da : **O M I S S I S**

contro : **O m i s s i s**

n° gen. Rep. 21 / 2023

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-11-2023 ore 10:00

Giudice delle esecuzioni : **Dott.ssa TANIA VETTORE**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - Abitazione con scoperto privato e garage

Lotto 002 – TERRENO seminativo



CLAUDIA FARDIN
ARCHITETTO

banchina dell'azoto, 15 – 30175 Venezia Marghera (VE) c/o Cittadella
dell'edilizia = tel. 041 88 76 352 = claudiafardin.architetto@gmail.com

☼ * * * * * ♣ p.e.c. claudia.fardin@archiworldpec.it

Scheda Riassuntiva – LOTTO 01

Bene: Via Papa Albino Luciani, 5 - Pianiga (VE) – 30030

Identificativo Lotto : 001 - Abitazione con scoperto privato e garage

Corpo ABITAZIONE con SCOPERTO PRIVATO e GARAGE

Via Papa Albino Luciani, 5 – Pianiga (VE)

Quota e tipologia del diritto

- 1/1 di *omissis* - Piena proprietà
codice fiscale : *omissis* –
Residenza : *omissis* – *omissis*
Stato Civile : *omissis* - Regime Patrimoniale: *omissis* –
Data Matrimonio : *omissis*

Eventuali comproprietari : nessuno

Gravami e Oneri

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di *omissis* contro *omissis* ; Derivante da DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca € 160.000,00--; Importo capitale € 160.000,00--; Iscritto / trascritto presso Tribunale di PADOVA in data 14/09/2015 ai nn. 7481 / 2015; Note: a carico di *omissis* nato il *omissis* a *omissis* codice fiscale *omissis*
- Ipoteca giudiziale annotata a favore di *omissis* contro *omissis* ; Derivante da DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 66.043,70--; Importo capitale € 66.043,70--; Iscritto / trascritto presso Tribunale di Venezia in data 13/10/2015 ai nn. 8057 / 2015
- Pignoramento a favore di *omissis* contro *omissis* iscritto / trascritto presso Tribunale di Venezia in data 09/02/2023 ai nn. 4536 / 3222; numero repertorio 7057 notificato da Uff. Giud. di Venezia.

Più probabile valore di mercato del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€ 169.600,00**

Scheda Riassuntiva – LOTTO 02

Bene: Via Papa Albino Luciani - Pianiga (VE) – 30030

Identificativo Lotto : 002 – TERRENO

Corpo TERRENO seminativo

Via Papa Albino Luciani – Pianiga (VE)

Quota e tipologia del diritto

- 1/1 di *omissis* - Piena proprietà
codice fiscale : *omissis* –
Residenza : *omissis* – *omissis*
Stato Civile: *omissis* - Regime Patrimoniale: *omissis*
Data Matrimonio : *omissis*

Eventuali comproprietari: nessuno

Gravami e Oneri

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di *omissis* contro *omissis* ; Derivante da DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca € 160.000,00--; Importo capitale € 160.000,00--; Iscritto / trascritto presso Tribunale di PADOVA in data 14/09/2015 ai nn. 7481 / 2015; Note: a carico di *omissis* nato il *omissis* a *omissis* codice fiscale *omissis*
- Ipoteca giudiziale annotata a favore di *omissis* contro *omissis* ; Derivante da DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca € 66.043,70--; Importo capitale € 66.043,70--; Iscritto / trascritto presso Tribunale di Venezia in data 13/10/2015 ai nn. 8057/2015
- Pignoramento a favore di *omissis* contro *omissis*; iscritto / trascritto presso Tribunale di Venezia in data 09/02/2023 ai nn. 4536/3222; numero repertorio 7057 notificato da Uff. Giud. di Venezia.

Più probabile valore di mercato del lotto :

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 2.900,00

Sommario – LOTTO 01 abitazione con scoperto privato e garage

Quesito 1. Completezza documentazione ex art. 567 c.p.c. _____	pag. 07
Quesito 2. Generalità dell'/degli esecutato/i, c.f., stato civile e regime patrimoniale ____	pag. 07
Quesito 3. Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari ____	pag. 07
Quesito 4. Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio _____	pag. 10
Quesito 5. Stato di possesso dell'immobile e atto di provenienza _____	pag. 18
Quesito 6. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene _____	pag. 19
Quesito 7. Spese fisse di gestione e manutenzione, straordinarie, condominiali _____	pag. 20
Quesito 8. Valutazione complessiva dei beni e criteri di stima utilizzati _____	pag. 20
Quesito 8bis. Classamento energetico dell'immobile ed eventuale certificato_____	pag. 22
Quesito 9. Eventuale valutazione della sola quota indivisa _____	pag. 22
Quesito 10. Gestione allegati _____	pag. 22
Quesito 11. Imposta di registro / IVA _____	pag. 23
Quesito 12. Schema identificativo dei beni da porre all'asta _____	pag. 23

Sommario – LOTTO 02 terreno seminativo

Quesito 1. Completezza documentazione ex art. 567 c.p.c. _____	pag. 24
Quesito 2. Generalità dell'/degli esecutato/i, c.f., stato civile e regime patrimoniale ____	pag. 24
Quesito 3. Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari ____	pag. 24
Quesito 4. Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio _____	pag. 26
Quesito 5. Stato di possesso dell'immobile e atto di provenienza _____	pag. 29
Quesito 6. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene _____	pag. 29
Quesito 7. Spese fisse di gestione e manutenzione, straordinarie, condominiali _____	pag. 30
Quesito 8. Valutazione complessiva dei beni e criteri di stima utilizzati _____	pag. 31
Quesito 8bis. Classamento energetico dell'immobile ed eventuale certificato_____	pag. 32
Quesito 9. Eventuale valutazione della sola quota indivisa _____	pag. 33
Quesito 10. Gestione allegati _____	pag. 33
Quesito 11. Imposta di registro / IVA _____	pag. 33
Quesito 12. Schema identificativo dei beni da porre all'asta _____	pag. 33

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. 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.

Premessa

Con provvedimento del 10/05/2023, il G.E. Dr.ssa Tania Vettore del Tribunale Ordinario di Venezia, nominava la sottoscritta arch. Claudia Fardin iscritta all'ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della provincia di Venezia al n.4825 e iscritta all'albo dei C.T.U. del Tribunale Ordinario di Venezia al n. 674 quale esperto nella valutazione dei beni indicati nell' E.I. n.21/2023 – siti nel Comune di Pianiga (Ve) – Via Papa A. Luciani, 5. In assolvimento al mandato conferitomi, compiuto il necessario sopralluogo presso i beni oggetto di valutazione avvenuto in data 15/06/2023, i necessari accertamenti presso gli Uffici Provinciali dell'Agenzia delle Entrate, il Comune di Pianiga (VE) ed ogni altro ufficio interessato, si è eseguito il necessario sopralluogo presso gli immobili oggetto di valutazione. Pertanto, reperita ogni altra informazione utile per rispondere ai quesiti formulati ed, effettuate le dovute indagini di mercato, la sottoscritta ritiene di poter rispondere a mezzo della seguente relazione ai quesiti precedentemente elencati.

Beni in Pianiga (VE)
Via Papa Albino Luciani, 5

Lotto 001 - Abitazione con scoperto privato e garage

Risposta al primo punto del quesito

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

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

Esecutata :

omissis ; codice fiscale *omissis*

Residenza: *omissis* – *omissis*

Regime Patrimoniale : *omissis*

Data Matrimonio : *omissis*

Allegato 01 – certificato di residenza e stato di famiglia Comune di - omissis

Allegato 02 – estratto per riassunto atti di matrimonio Comune di - omissis

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA

Il Comune di Pianiga (VE), è una cittadina residenziale situata a sud ovest della città Metropolitana di Venezia, si estende per buona parte nella zona dell' Agro Centuriato, dove l'edificazione si è diffusa lungo le strade del Graticolo Romano.

Trattasi infatti di antico insediamento romano identificabile grazie alla suddivisione del territorio in lotti di identica grandezza, orientati secondo precise direttrici ancora chiare e leggibili nella maggior parte del territorio comunale.

Confina in parte con il Comune di Santa Maria di Sala e con i comuni della Riviera del Brenta [Mira, Dolo, Mirano, Fiesso D'artico].

Il quartiere all'interno del quale si collocano i beni oggetto di stima è a carattere prettamente residenziale, nel centro del paese, avente nelle immediate vicinanze zone prettamente agricole.

Caratteristiche zona : centrale normale

Area urbanistica : residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti

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

Servizi offerti dalla zona : Teatro Comunale (~50 m), Sede municipale (~250 m), Villa Querini Calzavara Pinton - sede comunale + biblioteca (~240 m), Farmacia (~250 m), Ufficio Postale (~200 m), Distretto ULSS 6 Serenissima (~150 m), Istituto Bancario (~150 m), Scuola Primaria (~450 m), Scuola dell'infanzia e asilo nido integrato (~450 m), Scuola secondaria di

1° grado (~500 m), Campo sportivo comunale (~750 m), Parco pubblico Villa Querini Calzavara Pinton (~240 m), Parco pubblico " dei gelsi " (~500 m), Polizia Locale (~450 m), Discount alimentari (~450 m)

Caratteristiche zone limitrofe : residenziali / agricole

Importanti centri limitrofi : Venezia, Padova, Treviso

Attrazioni paesaggistiche : Riviera del Brenta e le sue Ville venete

Attrazioni storiche : Chiesa di San Martino - Pianiga (VE) "luoghi del cuore FAI", Castello dei "Da Peraga" Vigonza (PD), Villa Farsetti a Santa Maria di Sala (VE), Museo Nazionale di Villa Pisani a Strà (VE), Villa Foscari "la Malcontenta" a Mira (VE), Villa Ferretti Angeli a Dolo (VE).

Principali collegamenti pubblici :

- Autobus ACTV - Mellaredo / Dolo 57E / 66E / 59E , ~ 190 m e ~ 260 m
- BusItalia - linea E037 Padova / Mirano ~160 m
- Stazione FF.S. Dolo (VE) ~4,9 km
- Stazione FF.S. Vigonza Pianiga (VE) ~ 3,4 km

Identificativo corpo : **LOTTO 001** ABITAZIONE con SCOPERTO PRIVATO e GARAGE

Abitazione in villini [A7] sita in Via Papa Albino Luciani, 5 – Pianiga (VE)

Quota e tipologia del diritto

- 1/1 di *omissis* - Piena proprietà
codice fiscale: *omissis* –
Residenza: *omissis* - Stato Civile: *omissis* –
Regime Patrimoniale: *omissis* –
Data Matrimonio : *omissis*

Eventuali comproprietari : nessuno

Note: la Sig.ra *omissis* è stata coniugata con il Sig. *omissis* dal *omissis*. Il Sig. *omissis* è deceduto in data *omissis* e con decreto del Tribunale di Venezia è stata nominata curatrice dell'eredità giacente del Sig. *omissis*

Bene Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5 particella 418 sub. 2 [**abitazione**]

Intestazione

omissis (c.f. *omissis*) nata a *omissis* il *omissis*
Diritto di proprietà per 1/1 bene personale (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 17/09/2018 Pubblico ufficiale GRASSO BIONDI LUIGI Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 115956 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO. Nota presentata con Modello Unico n. 22918.1/2018; Reparto PI di PADOVA in atti dal 13/02/2019.

dati identificativi

foglio 5, particella 418, subalterno 2, indirizzo Via Roma n. 54 , piano T-1, comune PIANIGA , categoria A/7, classe 1 , consistenza 8 vani, superficie 166 m², rendita € 537,12.

Ulteriori informazioni

Dati di superficie: Totale : 166 m²

Totale escluse aree scoperte* : 156 m² Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 01/12/1986, prot. n. 6528

* Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

Derivante da : VARIAZIONE del 01/12/1986 in atti dal 04/05/1999 DIV.DISTR.SPAZ.INT.-CLASSAMENTO (n. 6527.1/1986)

Confini

PARTICELLA ; NORD, particella 368 e Via Papa A.Luciani – EST, particella 647 e 701 - SUD, particella 696 e 312 - OVEST, Via Papa A.Luciani

APPARTAMENTO ; NORD, scoperto di pertinenza - EST, scoperto di pertinenza - SUD, scoperto di pertinenza - OVEST, scoperto di pertinenza e altra unità stessa ditta [garage]

Note : l'indirizzo Via Roma n. 54 indicato nella visura catastale si riferisce alla vecchia denominazione toponomastica. Sarà quindi necessario presentare presso l' AdE Territorio e servizi catastali, istanza di modifica dell'indirizzo a Via Papa A.Luciani n.5.

Bene Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5 particella 418 sub. 1 [**garage**]

Intestazione

omissis (codice fiscale *omissis*) nata a *omissis* il *omissis*
Diritto di Proprietà per 1/1 bene personale (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 17/09/2018 Pubblico ufficiale GRASSO BIONDI LUIGI Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 115956 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO. Nota presentata con Modello Unico n. 22918.1/2018 Reparto PI di PADOVA in atti dal 13/02/2019.

Dati identificativi

foglio 5, particella 418, subalterno 1, indirizzo Via Roma n.54 , piano T, comune PIANIGA, categoria C/6, classe 3, consistenza 28 m², rendita € 37,60.

Ulteriori informazioni

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 01/12/1986, prot. n. 6527

Derivante da : VARIAZIONE del 01/12/1986 in atti dal 04/05/1999 DIV.DISTR.SPAZ.INT.-CLASSAMENTO (n. 6527.1/1986)

Confini

PARTICELLA ; NORD, particella 368 e Via Papa A.Luciani – EST, particella 647 e 701 - SUD, particella 696 e 312 - OVEST, Via Papa A. Luciani

GARAGE ; NORD, scoperto di pertinenza - EST, altra unità stessa ditta - SUD, altra unità stessa ditta - OVEST, scoperto di pertinenza quindi Via Papa A. Luciani

Note : l'indirizzo Via Roma n.54 indicato nella visura catastale si riferisce alla vecchia

denominazione toponomastica. Sarà quindi necessario presentare presso l' AdE Territorio e servizi catastali istanza di modifica dell'indirizzo a Via Papa A.Luciani n.5.

Il lato SUD dello scoperto di pertinenza risulta comunicante con il terreno a seminativo oggetto della presente relazione di stima. Nel caso in cui l'aggiudicazione del LOTTO 1 (abitazione + garage) e del LOTTO 2 (terreno) avvenga ad aggiudicatari differenti, sarà necessario informare le parti delle necessità di prevedere una recinzione che divida i 2 lotti.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Note generali – rif. **ABITAZIONE sub. 2** - : si evidenzia una lieve difformità riguardante il posizionamento del muro divisorio dov'è impostata la porta della cucina, il quale è risultato leggermente traslato in avanti, verso la cucina. In relazione all'entità della modifica, non si rende necessario l'aggiornamento catastale.

Allegato 03 – visure catastali

Allegato 04 – planimetrie catastali

Allegato 05 – estratto mappa catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE

- Numero pratica: n. 2030
Intestazione : *o m i s s i s*
Tipo pratica : Licenza Edilizia
Per lavori : "*costruzione fabbricato uso abitazione*"
Oggetto : nuova costruzione
Rilascio in data 17/04/1969 al n. di prot. ---
Abitabilità / agibilità in data 10/12/1970 al n. di prot. 4877

Allegato 06 – licenza edilizia n. 2030 del 1969 Comune di Pianiga (VE)

- Numero pratica: n. 5691
Intestazione : *o m i s s i s*
Tipo pratica : Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85
Per lavori : "*opere abusivamente realizzate*"
Oggetto : sanatoria
Presentazione in data 29/03/1986 al n. di prot. 2750
Rilascio in data 09/02/1994 al n. di prot. --

L'importo è stato saldato? SI

Importo saldato: Lire 800.000—

Importo residuo: € ---

Allegato 07 – condono edilizio L.47/85 Comune di Pianiga (VE)

4.1.1 Conformità edilizia

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità : diversa utilizzazione del garage
 Regularizzabili mediante : rimozione dei complementi d'arredo presenti
 Rimozione complementi d'arredo : € 0,00--

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia ;

note : il locale garage risulta utilizzato come soggiorno, per questo motivo ai fini della regolarità sarà necessario ristabilirne l'uso a garage, rimuovendo quindi i complementi d'arredo presenti alla data del sopralluogo, 15/06/2023.

4.1.2 Conformità urbanistica

Strumento urbanistico Approvato	Piano di Assetto del Territorio
In forza della delibera	Consiglio comunale n.30 del 16/10/2008
Zona omogenea residenziale	C1/33
Norme tecniche di attuazione	<p>PIANO DEGLI INTERVENTI</p> <p><u>rif. mappali 418 e 696</u></p> <p><u>Art. 17</u> delle N.T.O.</p> <p>Rif. mappale 696</p> <p>Lotto a volumetria assegnata di 600 m³</p> <p>I.D. 100, Hmax 7,00 m e tipologia Tb con porzione all'interno della fascia di rispetto cimiteriale compresa tra i 50 m e i 200 m disciplinata dall'art. 47 delle N.T.O.</p> <p><u>Presente Vincolo archeologico</u> : ai sensi dell'art. 27 delle N.T.A. del P.T.R.C. e comma 1 lettera m dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004 - per intero entrambi i mappali</p> <p><u>Presente Vincolo Agro Centuriato Romano</u> : ai sensi dell'art. 28 delle N.T.A. del P.T.R.C. comma 1 lettera m dell'art.142 del D.Lgs 42/2004 - per intero entrambi i mappali</p> <p>Le suddette aree sono disciplinate dagli artt. 4,5,6,7,8,9,10,14,17,31,32,40,47 delle N.T.O. del P.I..</p> <p>PIANO ASSETTO DEL TERRITORIO</p> <p><u>rif. mappali 418 e 696</u></p> <p>area di Urbanizzazione Consolidata all'interno dell' A.T.O.</p>

3 Pianiga.

Presente **Vincolo archeologico** : ai sensi dell'art. 27 delle N.T.A. del P.T.R.C. e comma 1 lettera m dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004 -

Presente **Vincolo Agro Centuriato Romano** : ai sensi dell'art. 28 delle N.T.A. del P.T.R.C. comma 1 lettera m dell'art.142 del D.Lgs 42/2004

Le aree risultano ricadere all'interno del perimetro dell'ambito di urbanizzazione consolidata, individuato con Delibera di Consiglio Comunale n.15 del 30/03/2019 di approvazione della Variante al Piano di Assetto del Territorio di adeguamento alla L.R. 14/2017.

Le suddette aree sono disciplinate dagli artt. 18,20,28,29,30,32,37,39,46,47,59,64,65 delle N.T.A. del P.A.T.

Risultano in ogni caso comunque applicabili: integralmente le previsioni del P.T.C.P. approvato con D.G.R.V. n.3359 del 30/12/2010; le limitazioni stabilite dalle Leggi Regionali 30/2016 e 14/2017; tutte le norme di settore.

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria / territoriale	<i>Volumetria assegnata 600 mc [rif. mapp. 696]</i>
Rapporto di copertura	---
Altezza massima ammessa	7,00 m
Dichiarazione di conformità con il PRG / PGT:	---

Note sulla conformità: nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Allegato 08 – certificato destinazione urbanistica Comune di Pianiga (VE)

**Descrizione : Abitazione in villini [A7] di cui al lotto 001
ABITAZIONE con SCOPERTO PRIVATO e GARAGE**

Trattasi di abitazione unifamiliare, collocata nelle immediate vicinanze del centro del paese, con scoperto privato di pertinenza accessibile da Via Papa A. Luciani quindi dall'ingresso carrabile e pedonale.

E' composta da piano terra, piano rialzato, piano primo e sottotetto [accessibile ma non abitabile]. Il piano terra è composto da garage, ripostiglio, lavanderia, magazzino, bagno e corridoio di collegamento oltre ad un altro magazzino accessibile esternamente. Il piano rialzato è raggiungibile per mezzo di una scala esterna posta sullo scoperto e introduce nel porticato quindi nell'ingresso / corridoio quindi cucina, soggiorno e ripostiglio. Mediante una scala interna è possibile accedere alle n. 3 camere e bagno poste al primo piano. Un'ulteriore scala interna collega il piano rialzato al piano terra sopra descritto. Infine, dal piccolo ripostiglio posto nel piano rialzato, nelle immediate vicinanze dell'ingresso, per mezzo di un'altra scala è possibile raggiungere il sottotetto. L'area esterna si sviluppa su tutti e 4 i fronti dell'edificio pur attestandosi maggiormente sul fronte sud / ovest lasciando poco più di un marciapiede sugli altri 2 lati.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di *omissis* - Piena proprietà

codice fiscale *omissis* - Residenza: *omissis* - Stato Civile: *omissis*

Regime Patrimoniale: *omissis* - Data Matrimonio: *omissis*

Eventuali comproprietari : nessuno

Superficie complessiva di circa m² **518,88** [comprese aree esterne e sottotetto]

E' posto al piano: Terra / Rialzato / Primo / Sottotetto non abitabile

L'edificio è stato costruito nel : 1970

L'edificio è stato ristrutturato nel : ---

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 5;

Altezza utile interna di circa min. 2,06 m [magazzino] / max. 2,94 m [soggiorno]

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale : sufficiente / mediocre

Condizioni generali dell'immobile : le condizioni generali dell'immobile sono da considerarsi discrete, tuttavia in linea con l'epoca di edificazione in assenza di interventi di ristrutturazione o manutenzione.

Si evidenzia la necessità di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, soprattutto per quanto riguarda la sostituzione di grondaie e pluviali, infissi, manutenzione al manto di copertura, pavimentazione esterna, scala esterna e degli intonaci. La tinteggiatura della cucina è caratterizzata da importanti scrostamenti e distacchi.

Fori nei muri e canaline esterne sono presenti in alcuni vani del piano primo.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali

Balconi materiale: **misto c.a. / laterizio** ; condizioni: **sufficienti**

Copertura tipologia: **a falde** ; materiale: **laterocemento** ; condizioni: **sufficienti**
Necessaria manutenzione

Solai tipologia: **laterocemento**

Componenti edilizie e costruttive

- Cancello tipologia: **doppia anta a battente** ; materiale: **ferro** ; apertura: **manuale** ; condizioni: **sufficienti**
Riferito limitatamente a : cancello carraio
- Cancello tipologia: **doppia anta a battente** ; materiale: **ferro** ; apertura: **elettrica** ; condizioni: **sufficienti**
Riferito limitatamente a : cancello pedonale
- Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** ; materiale: **alluminio e vetro**
condizioni: **buone**
Riferito limitatamente a : portone garage
- Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** ; materiale: **alluminio e vetro**
protezione: **tapparelle** ; materiale protezione: **plastica** ; condizioni: **sufficienti**
Riferito limitatamente a : porta finestra di soggiorno e camera [controfinestra]
- Infissi esterni tipologia: **anta singola a battente** ; materiale: **alluminio** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **sufficienti**
Riferito limitatamente a : porta finestra cucina [controfinestra]
- Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** ; materiale: **alluminio** protezione: **tapparelle** ; materiale protezione: **plastica** ; condizioni: **sufficienti**
Riferito limitatamente a : n.2 camere + cucina [controfinestra]
- Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** ; materiale: **legno** protezione: **tapparelle** ; materiale protezione: **plastica** ; condizioni: **scarse**
Note: infisso in legno con vetro singolo;
- Infissi esterni tipologia: **anta singola a battente** ; materiale: **legno** ; protezione: **tapparelle** ; materiale protezione: **plastica** ; condizioni: **scarse**
Note: infisso in legno con vetro singolo ;
Riferito limitatamente a : cucina
- Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** ; materiale: **legno** ; protezione: **tapparelle** ; materiale protezione: **plastica** ; condizioni: **scarse**
Note: infisso in legno con vetro singolo [tipologia porta finestra]
- Infissi esterni tipologia: **anta singola a battente** ; materiale: **ferro** ; condizioni: **scarse**
Riferito limitatamente a : ingresso esterno lavanderia
- Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente + porzione fissa** ; materiale: **ferro**
protezione: **inferriate** ; materiale protezione: **ferro** ; condizioni: **scarse**
Riferito limitatamente a : magazzino PT
- Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** ; materiale: **ferro** ; protezione: **inferriate** ; materiale protezione: **ferro** ; condizioni: **scarse**

	Riferito limitatamente a: bagno PT
Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente ; materiale: alluminio ; condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a : finestrelle garage
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente ; materiale: ferro e legno protezione: inesistente ; condizioni: pessime Riferito limitatamente a : portone magazzino esterno PT
Infissi esterni	tipologia: fissi ; materiale: alluminio ; condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a : ripostiglio piano rialzato
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente ; materiale: alluminio ; condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: sottotetto
Infissi interni	tipologia: a battente ; materiale: legno tamburato ; condizioni: scarse Riferito limitatamente a : PT
Infissi interni	tipologia: a battente ; materiale: legno e vetro ; condizioni: scarse Riferito limitatamente a : PT
Infissi interni	tipologia: doppia anta + porzione fissa ; materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: collegamento tra piano rialzato e primo piano
Infissi interni	tipologia: anta singola + porzione fissa ; materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: porta bagno P1
Infissi interni	tipologia: a battente ; materiale: legno e vetro ; condizioni: scarse Riferito limitatamente a: cucina
Manto di copertura	materiale: tegole in cemento ; condizioni: necessita di manutenzione
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati ; rivestimento: intonaco di cemento ; condizioni: intonaco da ristrutturare
Pavimentazione esterna	materiale: porfido ; condizioni: scarse
Pavimentazione interna	materiale: marmo ; condizioni: buone Riferito limitatamente a: piano rialzato + primo piano + scale interne
Pavimentazione interna	materiale: piastrelle di grès ; condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: bagno P1 e n.1 camera
Pavimentazione interna	materiale: piastrelle di grès ; condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: garage + piano terra
Pavimentazione interna	materiale: piastrelle di grès ; condizioni: buone Riferito limitatamente a: camera P1
Pavimentazione interna	materiale: piastrelle di grès ; condizioni: pessime Riferito limitatamente a: bagno PT

Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente + parte fissa / apribile ; materiale: alluminio e vetro ; accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno ; materiale: piastrelle grès ; condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: P1
Rivestimento	ubicazione: bagno ; materiale: piastrelle grès ; condizioni: pesse Riferito limitatamente a: PT
Rivestimento	ubicazione: cucina ; materiale: piastrelle grès ; condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: a rampa unica ; rivestimento: marmo ; condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: collegamento da PT a piano rialzato
Scale	tipologia: a rampa unica ; rivestimento: marmo ; condizioni: buone Riferito limitatamente a: collegamento tra piano rialzato e P1
Scale	tipologia: "a L " ; rivestimento: calcestruzzo - da ultimare ; condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: collegamento tra piano rialzato e sottotetto
Scale	posizione: esterna ; rivestimento: porfido ; condizioni: scarse Riferito limitatamente a: lato sud
Scale	posizione: esterna ; rivestimento: porfido ; condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: lato ovest

Impianti

Condizionamento	tipologia: autonomo ; alimentazione: elettrico ; rete di distribuzione: tubi in rame ; diffusori: split ; condizioni: sufficienti
Elettrico	tipologia: sottotraccia ; tensione: 220V ; condizioni: sufficienti
Fognatura	tipologia: mista ; ispezionabilità : sufficiente ; condizioni: sufficienti
Gas	tipologia: sottotraccia ; alimentazione: metano ; condizioni: sufficienti
Idrico	tipologia: sottotraccia ; alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: sufficienti
Termico	tipologia: autonomo ; alimentazione: metano ; diffusori: termosifoni condizioni: sufficienti

Allegato 09 – rilievo fotografico

Informazioni relative al calcolo della consistenza :

Il calcolo della superficie delle unità oggetto di valutazione, tiene conto della diversa destinazione d'uso dei locali e dei relativi coefficienti, dei vani principali, accessori diretti ed eventuali pertinenze. I balconi, le terrazze, i poggiali e similari vengono computate come pertinenze comunicanti con i vani principali nella misura del 30%, fino a 25 m² e il 10% per la parte eccedente. Le pertinenze esclusive accessorie non comunicanti con i vani principali, sono computate al 25%. La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare e al 2% per superfici eccedenti detto limite. Il principio adottato fa

riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 e alle indicazioni per la "determinazione della consistenza degli immobili urbani" dell'Agenzia delle Entrate.

Il prezzo unitario stimato con importo pari a 900,00 €/m², tiene conto delle condizioni di fatto dell'immobile (sufficiente / mediocre).

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale / potenziale [m ²]	coeff.	superficie equivalente [m ²]	Prezzo unitario
GARAGE	superficie esterna lorda	---	28,00	0,50	14,00	€ 900,00
locali accessori PT - fino 25 m ²	superficie esterna lorda	---	25,00	0,30	7,50	€ 900,00
locali accessori PT - oltre 25 m ²	superficie esterna lorda	---	25,61	0,10	2,56	€ 900,00
magazzino - fino 25 m ²	superficie esterna lorda	---	25,00	0,15	3,75	€ 500,00
magazzino - oltre 25 m ²	superficie esterna lorda	---	2,23	0,05	0,11	€ 500,00
ABITAZIONE	superficie esterna lorda	---	141,82	1,00	141,82	€ 900,00
poggiolo e porticato - fino 25 m ²	superficie esterna lorda	---	25,00	0,30	7,50	€ 500,00
poggiolo e porticato - oltre 25 m ²	superficie esterna lorda	---	26,00	0,10	2,60	€ 500,00
sottotetto non abitabile [fino h.min 1,50 m]	superficie interna lorda	---	64,22	0,30	19,27	€ 400,00
area scoperta di pertinenza	superficie esterna lorda	---	156,00	0,10	15,60	€ 900,00
			518,88		214,71	

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2022

Zona: VENEZIA - Pianiga

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda
 Stato conservativo: Normale
 Valore di mercato min (€/mq): 900
 Valore di mercato max (€/mq): 1200

Risposta al quinto punto del quesito
 Stato di possesso e atto di provenienza

Identificativo corpo : ABITAZIONE con SCOPERTO PRIVATO e GARAGE

Immobile sito in Pianiga (VE), Via Papa Albino Luciani, 5

Occupato dal Sig. *o m i s s i s* , con contratto di locazione stipulato in data 01/11/2022 per l'importo di euro 3.120,00-- con cadenza annuale. Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Registrato /presso Agenzia delle Entrate VENEZIA1 il 30/11/2022 ai nn. [REDACTED] serie 3T Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/10/2026
 Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/04/2026

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note :

Legge n.431 del 09/12/1998 art. 3 comma 1; prima data utile per la comunicazione di disdetta anticipata contratto locazione 30/04/2026, salvo anticipazioni legate alla procedura esecutiva.

In riferimento al contratto di locazione, si evidenzia che la porzione di abitazione oggetto di locazione fa parte del medesimo immobile, nel quale, la stessa esecutata e il figlio della stessa hanno dichiarato la residenza.

Inoltre, la planimetria catastale allegata al contratto consegnato al Sig. *o m i s s i s* , è stata modificata - con correzione " a mano " - indicando l'attuale magazzino del piano terra, come cucina.

Allegato 10 – contratto locazione n. [REDACTED] serie 3T del 30/11/2022 – Agenzia delle Entrate

Allegato 11 – contratto locazione n. [REDACTED] serie 3T del 30/11/2022 – consegnato al locatario

PASSAGGI di PROPRIETA' – Fg. 5 particella 418 sub. 1 e 2

- **Titolare / Proprietario :** **ante ventennio al 04/08/1984**
 - Comune di Pianiga (VE)

- **Titolare / Proprietario :** **dal 04/08/1984 al 17/09/2018**
 - *o m i s s i s* nato a *o m i s s i s* il *o m i s s i s* , c.f. *o m i s s i s*
 Proprietà 1/1
 Atto compravendita rep. N. 616 registrato a Mestre (VE)il 26/09/1984 n. 6340-
 Comune Pianiga (VE) registrato in data 20/09/1984 prot. n. 5222

Dalla certificazione notarile ai sensi della Legge n.302/1998 Notaio Giulia Messina Vitrano: dalla lettura del titolo si evince *"di piena ed esclusiva proprietà del signor o m i s s i s : acquisto dell'area di sedime in forza di titolo ultraventennale e successiva edificazione"*.

- **Titolare / Proprietario dal 17/09/2018 ad oggi (attuale proprietaria)**
 - *omissis* nata a *omissis* il *omissis*, c.f. *omissis* (indicata anche come *omissis* con codice fiscale *omissis*),
 Proprietà 1/1

In forza di atto di CESSIONE di DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO del 17/09/2018 numero repertorio 115956/28912 Notaio Grasso Biondi Luigi , sede Brescia, trascritto il 20/09/2018 nn 36129/22918.

A margine si segnala : **ANNOTAMENTO NN 53968/1292 del 12/02/2019** DERIVANTE DA CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA del 01/02/2019 Numero di repertorio 116438/29228 Notaio Grasso Biondi Luigi, sede Brescia.

Allegato 12 – atto di compravendita n.616 del 04/08/1984 Comune di Pianiga (VE)

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli :

nessuna

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

nessuna

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico :

nessuna

6.1.4 Altre limitazioni d'uso :

nessuna

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

6.2.1 Iscrizioni

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di *omissis* contro *omissis*; Derivante da DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 160.000,00--; Importo capitale: € 160.000,00-- ; Iscritto / trascritto presso Tribunale di PADOVA in data 14/09/2015 ai nn. 7481/2015 ;
 Note: a carico di *omissis* nato il *omissis* a *omissis* codice fiscale *omissis*
- Ipoteca giudiziale annotata a favore di *omissis* contro *omissis*; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 66.043,70; Importo capitale: € 66.043,70 ; Iscritto / trascritto presso Tribunale di Venezia in data 13/10/2015 ai nn. 8057/2015

6.2.2 Pignoramenti

- Pignoramento a favore di BCC NPLS 2020 S.R.L. contro *omissis* iscritto / trascritto presso Tribunale di Venezia in data 09/02/2023 ai nn. 4536/3222; numero repertorio 7057 notificato da Uff. Giud. di Venezia.

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 : ---

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

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ---

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

L'immobile non risulta accessibile alle persone diversamente abili o con difficoltà motorie.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

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

Avvertenze ulteriori: ---

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima

Per la stima dei beni si è ritenuto opportuno seguire il metodo per confronto diretto, Market Comparison Approach (MCA) o comparazione. Tale metodo si basa sui valori al m² di superficie, tenendo conto dell'ubicazione, della viabilità e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetti di valutazione e consente di comparare unità immobiliari simili al bene da valutare, apportando aggiustamenti sistematici sui prezzi rilevati, in base alle caratteristiche dell'immobile interessato. Le fonti assunte per la stima si riferiscono a informazioni di mercato in considerazione dell'attuale periodo storico e la consultazione di riviste specializzate nel settore soprattutto riferite ad agenzie immobiliari di zona. Si sono confrontati altresì i valori dichiarati per compravendite di immobili simili nella medesima zona, periodo gennaio - maggio 2021, nel raggio di 500 m / 1 km. Si è voluto infine integrare il criterio di stima con il metodo del confronto di mercato seguendo così gli Standard Internazionali di Valutazione (IVS).

8.2.2 Fonti di informazione

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova;

Uffici del registro di Padova;

Ufficio tecnico di Pianiga (VE);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

www.tecnocasa.it

www.gabetti.it

www.artediabitare.it;

Altre fonti di informazione: Borsino Immobiliare.

8.3.3 Valutazione corpi

ABITAZIONE con SCOPERTO PRIVATO e GARAGE

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 178.020,00.

Destinazione	Superficie equivalente [m ²]	Valore Unitario	Valore Complessivo
GARAGE	14,00	€ 900,00	€ 12.600,00
locali accessori PT - fino 25 m ²	7,50	€ 900,00	€ 6.750,00
locali accessori PT - oltre 25 m ²	2,56	€ 900,00	€ 2.304,00
magazzino - fino 25 m ²	3,75	€ 500,00	€ 1.875,00
magazzino - oltre 25 m ²	0,11	€ 500,00	€ 55,00
ABITAZIONE	141,82	€ 900,00	€ 127.638,00
poggiolo e porticato - fino 25 m ²	7,50	€ 500,00	€ 3.750,00
poggiolo e porticato - oltre 25 m ²	2,60	€ 500,00	€ 1.300,00
sottotetto non abitabile [fino h.min 1,50 m]	19,27	€ 400,00	€ 7.708,00
area scoperta di pertinenza	15,60	€ 900,00	€ 14.040,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 178.020,00
Valore corpo			€ 178.020,00
Valore accessori			---
Valore complessivo intero			€ 178.020,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 178.020,00
Valore di stima			€ 178.020,00

Riepilogo

ID	Immobile	Superficie lorda [m ²]	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Lotto 001	ABITAZIONE [A7] con SCOPERTO PRIVATO e GARAGE	214,71	€ 178.020,00	€ 178.020,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 4%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 7.120,80
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Arrotondamento	€ 18,80

Giudizio di comoda divisibilità : **non divisibile****Costi di cancellazione oneri e formalità****ABITAZIONE con SCOPERTO PRIVATO e GARAGE**

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - giudiziale	€ 894,00
Iscrizione di ipoteca - giudiziale	€ 424,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Totale costi di cancellazione :	€ 1.612,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lottoValore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € **169.600,00****8 bis Classamento energetico dell'immobile**

Attestazione Prestazione Energetica: presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: ---

*Allegato 13 – Attestato di prestazione energetica***Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità : non divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegato 01 – certificato di residenza e stato di famiglia; Comune di *omissis*Allegato 02 – estratto per riassunto dell'atto di matrimonio; Comune *omissis*

Allegato 03 – visure catastali

Allegato 04 – planimetrie catastali

Allegato 05 – estratto mappa catastale

Allegato 06 – Licenza edilizia n.2030 del 1969 Comune di Pianiga (VE)

Allegato 07 – Condono edilizio n. 5691 ai sensi L.47/85 Comune di Pianiga (VE)

Allegato 08 – certificato destinazione urbanistica Comune di Pianiga (VE)

Allegato 09 – rilievo fotografico

Allegato 10 – contratto locazione n. [REDACTED] serie 3T del 30/11/2022 – Agenzia delle Entrate

Allegato 11 – contratto locazione n. [REDACTED] serie 3T del 30/11/2022 – consegnato al locatario

Allegato 12 – atto di compravendita n.616 del 04/08/1984

Allegato 13 – Attestato prestazione energetica

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 immobiliare intestata a persona fisica

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto 001	Abitazione con scoperto privato e garage
Diritto reale staggito e quota proprietà	Corpo ABITAZIONE con SCOPERTO PRIVATO e GARAGE 1/1 di <i>omissis</i> - Piena proprietà
Identificativo catastale	<p>Catasto fabbricati – Fg.5 particella 418 sub. 2 [abitazione] <i>omissis</i> (codice fiscale <i>omissis</i>) nata a <i>omissis</i> il <i>omissis</i></p> <p>Diritto di Proprietà per 1/1 bene personale (deriva dall'atto 1)</p> <p>1. Atto del 17/09/2018 Pubblico ufficiale GRASSO BIONDI LUIGI Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 115956 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO. Nota presentata con Modello Unico n. 22918.1/2018 Reparto PI di PADOVA in atti dal 13/02/2019</p> <p>foglio 5, particella 418, subalterno 2, indirizzo Via Roma n.54 , piano T-1, comune PIANIGA (VE), categoria A/7, classe 1, consistenza 8 vani, superficie 166 m², rendita € 537,12</p> <p>Catasto fabbricati – Fg.5 particella 418 sub. 1 [garage] <i>omissis</i> (codice fiscale <i>omissis</i>) nata a <i>omissis</i> il <i>omissis</i></p> <p>Diritto di: Proprietà per 1/1 bene personale (deriva dall'atto 1)</p> <p>1. Atto del 17/09/2018 Pubblico ufficiale GRASSO BIONDI LUIGI Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 115956 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO. Nota presentata con Modello Unico n. 22918.1/2018 Reparto PI di PADOVA in atti dal 13/02/2019</p> <p>foglio 5, particella 418, subalterno 1, indirizzo Via Roma n.54 , piano T, comune PIANIGA, categoria C/6, classe 3, consistenza 28 m², rendita € 37,60</p>
Valore	Più probabile valore di mercato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova : 169.600,00 €

Beni in **Pianiga (VE)**
Via Papa Albino Luciani

Lotto 002 - terreno [seminativo]

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

Esecutata :

omissis ; codice fiscale *omissis*

Residenza: *omissis* – *omissis*

Regime Patrimoniale : *omissis*

Data Matrimonio : *omissis*

Allegato 01 – certificato di residenza e stato di famiglia Comune di - omissis

Allegato 02 – certificato di matrimonio Comune di - omissis

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA

Il Comune di Pianiga (VE), è una cittadina residenziale situata a sud ovest della città Metropolitana di Venezia, si estende per buona parte nella zona dell'Agro Centuriato, dove l'edificazione si è diffusa lungo le strade del Graticolo Romano.

Trattasi infatti di antico insediamento romano identificabile grazie alla suddivisione del territorio in lotti di identica grandezza, orientati secondo precise direttrici ancora chiare e leggibili nella maggior parte del territorio comunale.

Confina in parte con il Comune di Santa Maria di Sala e con i comuni della Riviera del Brenta [Mira, Dolo, Mirano, Fiesso D'artico]. Il quartiere all'interno del quale si collocano i beni oggetto di stima è a carattere prettamente residenziale, nel centro del paese, avente nelle immediate vicinanze zone prettamente agricole.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti

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

Servizi offerti dalla zona: Teatro Comunale (~50 m), Sede municipale (~250 m), Villa Querini Calzavara Pinton - sede comunale + biblioteca (~240 m), Farmacia (~250 m), Ufficio Postale (~200 m), Distretto ULSS 6 Serenissima (~150 m), Istituto Bancario (~150 m), Scuola Primaria (~450 m), Scuola dell'infanzia e asilo nido integrato (~450 m), Scuola secondaria di 1° grado (~500 m), Campo sportivo comunale (~750 m), Parco pubblico Villa Querini Calzavara Pinton (~240 m), Parco pubblico " dei gelsi " (~500 m), Polizia Locale (~450 m), Discount alimentari (~450 m)

Caratteristiche zone limitrofe : residenziali / agricole

Importanti centri limitrofi : Venezia, Padova, Treviso.

Attrazioni paesaggistiche : Riviera del Brenta e le sue Ville venete.

Attrazioni storiche : Chiesa di San Martino - Pianiga (VE) "luoghi del cuore FAI", Castello dei "Da Peraga" Vigonza (PD), Villa Farsetti a Santa Maria di Sala (VE), Museo Nazionale di Villa Pisani a Strà (VE), Villa Foscari "la Malcontenta" a Mira (VE), Villa Ferretti Angeli a Dolo (VE).

Principali collegamenti pubblici :

- Autobus ACTV - Mellaredo / Dolo 57E / 66E / 59E , ~ 190 m e ~ 260 m
- BusItalia - linea E037 Padova / Mirano ~160 m
- Stazione FF.S. Dolo (VE) ~4,9 km
- Stazione FF.S. Vigonza Pianiga (VE) ~ 3,4 km

Identificativo corpo : **Lotto 002 TERRENO**

sito in Via Papa Albino Luciani, 5 Pianiga (VE) - **SEMINATIVO**

Quota e tipologia del diritto

- 1/1 di *omissis* - Piena proprietà
codice fiscale: *omissis* -
Residenza: *omissis* - Stato Civile: *omissis* -
Regime Patrimoniale: *omissis* -
Data Matrimonio : *omissis*

Eventuali comproprietari : nessuno

Note: la Sig.ra *omissis* è stata coniugata con il Sig. *omissis* dal [REDACTED].
Il Sig. *omissis* è deceduto in data *omissis* e con decreto del Tribunale di Venezia è stata nominata curatrice dell'eredità giacente del Sig. *omissis*
[REDACTED]

Bene Identificato al catasto Terreni - Fg. 5 particella 696 [**seminativo**]

Intestazione

omissis (c.f. *omissis*) nata a *omissis* il *omissis*
Diritto di proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni (deriva dall'atto 1)

omissis (c.f. *omissis*) nata a *omissis* il *omissis*
Diritto di: Proprietà per 1/2 bene personale (deriva dall'atto 2)

1. Atto del 04/08/1984 Pubblico ufficiale SEGRETARIO COMUNALE Sede Pianiga (VE)
Repertorio n.616 - UR Sede Mestre (VE) - Registrazione Volume 71M n.6340 registrato in
data 26/09/1984 - Voltura n. 555184 in atti dal 28/04/1989

2. Atto del 17/09/2018 Pubblico ufficiale GRASSO BIONDI LUIGI Sede BRESCIA (BS)
Repertorio n. 115956 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO. Nota presentata
con Modello Unico n. 22918.1/2018 Reparto PI di PADOVA in atti dal 13/02/2019.

dati identificativi

sezione censuaria PIANIGA, foglio 5, particella 696, qualità SEMINATIVO, classe 1,

superficie catastale 495 m², reddito dominicale: € 4,30, reddito agrario: € 2,56

Derivante da : FRAZIONAMENTO in atti dal 06/11/1985 (n.2283)

Confini

TERRENO ; **NORD**, particella 418 (stessa proprietà) – **EST**, particella 701 - **SUD**, particella 312 (Via Piazza Mercato) - **OVEST**, particella 312 (Via Papa A.Luciani)

Note: il lato **NORD** del terreno risulta comunicante con il lotto sul quale insiste l'abitazione oggetto di pignoramento. Nel caso in cui l'aggiudicazione del **LOTTO 1** (abitazione + garage) e del **LOTTO 2** (terreno) avvenga ad aggiudicatari differenti, sarà necessario informare le parti della necessità di prevedere una recinzione che divida i 2 lotti.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Allegato 03 – visura catastale

Allegato 05 – estratto mappa catastale

Risposta al quarto punto del quesito
Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE : ---

4.1.1 Conformità edilizia :

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica

Strumento urbanistico Approvato	Piano di Assetto del Territorio
In forza della delibera	Consiglio comunale n.30 del 16/10/2008
Zona omogenea residenziale	C1/33
Norme tecniche di attuazione	<p>PIANO DEGLI INTERVENTI</p> <p><u>rif. mappali 418 e 696</u></p> <p><u>Art. 17</u> delle N.T.O.</p> <p>Rif. mappale 696</p> <p>Lotto a volumetria assegnata di 600 m³</p> <p>I.D. 100, Hmax 7,00 m e tipologia Tb con porzione all'interno della fascia di rispetto cimiteriale compresa tra i 50 m e i 200 m disciplinata dall'art. 47 delle N.T.O.</p> <p>Presente Vincolo archeologico : ai sensi dell'art. 27 delle N.T.A. del P.T.R.C. e comma 1 lettera m dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004 - per intero entrambi i mappali</p> <p>Presente Vincolo Agro Centuriato Romano : ai sensi dell'</p>

art. 28 delle N.T.A. del P.T.R.C. comma 1 lettera m dell'art.142 del D.Lgs 42/2004 – **per intero entrambi i mappali**

Le suddette aree sono disciplinate dagli artt. 4,5,6,7,8,9,10,14,17,31,32,40,47 delle N.T.O. del P.I..

PIANO ASSETTO DEL TERRITORIO

rif. mappali 418 e 696

area di Urbanizzazione Consolidata all'interno dell' A.T.O. 3 Pianiga.

Presente **Vincolo archeologico** : ai sensi dell'art. 27 delle N.T.A. del P.T.R.C. e comma 1 lettera m dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004 -

Presente **Vincolo Agro Centuriato Romano** : ai sensi dell' art. 28 delle N.T.A. del P.T.R.C. comma 1 lettera m dell'art.142 del D.Lgs 42/2004

Le aree risultano ricadere all'interno del perimetro dell'ambito di urbanizzazione consolidata, individuato con Delibera di Consiglio Comunale n.15 del 30/03/2019 di approvazione della Variante al Piano di Assetto del Territorio di adeguamento alla L.R. 14/2017.

Le suddette aree sono disciplinate dagli artt. 18,20,28,29,30,32,37,39,46,47,59,64,65 delle N.T.A. del P.A.T.

Risultano in ogni caso comunque applicabili: integralmente le previsioni del P.T.C.P. approvato con D.G.R.V. n.3359 del 30/12/2010; le limitazioni stabilite dalle Leggi Regionali 30/2016 e 14/2017; tutte le norme di settore.

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria / territoriale	<i>Volumetria assegnata 600 mc [rif. mapp. 696]</i>
Rapporto di copertura	---
Altezza massima ammessa	7,00 m

Dichiarazione di conformità
con il PRG / PGT: ---

Note sulla conformità: nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Allegato 08 – certificato destinazione urbanistica Comune di Pianiga (VE)

Descrizione : TERRENO [seminativo] di cui al LOTTO 002

Trattasi di terreno classificato SEMINATIVO, recintato su 3 lati e dotato di n. 2 cancelli carrabili posti uno sul lato sud (Via Piazza Mercato) e l'altro sul lato ovest (Via Papa A. Luciani). In caso di vendita separata dei lotti (LOTTO 1 abitazione e LOTTO 2 terreno) occorrerà provvedere alla delimitazione del lato nord di suddetto terreno in quanto - alla data del sopralluogo 15/06/2023 - risulta comunicante direttamente con l'abitazione / area scoperta oggetto di pignoramento.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di *omissis* - Piena proprietà

Codice fiscale : *omissis* – Stato Civile: *omissis* – Regime Patrimoniale: *omissis* –
Data Matrimonio: *omissis*

Eventuali comproprietari : nessuno

Superficie complessiva di circa m² **495,00**

il terreno risulta di forma pressochè rettangolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente ---

Sistemazioni agrarie ---

Sistemi irrigui presenti ---

Colture erbacee prato

Colture arboree ---

Selvicolture ---

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: necessita di manutenzione e sfalcio

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della superficie viene fatta sulla base della consistenza catastale e parametrizzata in relazione ai valori agricoli medi – suddivisi per tipologia di coltivazione – ricavati dai dati tabellari di Agenzia delle Entrate, Regione Veneto – anno 2023.

A suddetto calcolo vengono integrati i valori medi compravenduti nella medesima.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale / potenziale [m ²]	Coeff.	Superficie equivalente [m ²]	Prezzo unitario
SEMINATIVO	Superficie esterna lorda	---	495,00	1,00	495,00	€ 7,00
			495,00		495,00	

Valori relativi alla Agenzia del territorio (Valori Agricoli Medi)

Regione Agraria : 4

Annualità: 2023

Valore agricolo (Euro / Ha)

Seminativo: 77.000,00--

Risposta al quinto punto del quesito
Stato di possesso e atto di provenienza

Identificativo corpo: TERRENOsito in Pianiga (VE), Via Papa Albino Luciani, 5 – **Libero****PASSAGGI di PROPRIETA' – Fg. 5 particella 696**

- **Titolare / Proprietario :** **ante ventennio al 04/08/1984**

- Comune di Pianiga (VE)

- **Titolare / Proprietario :** **dal 04/08/1984 al 17/09/2018**

- *omissis* nato a *omissis* il *omissis*, c.f. *omissis*
Proprietà 1/1Atto compravendita rep. N. 616 registrato a Mestre (VE) il 26/09/1984 n. 6340-
Comune Pianiga (VE) registrato in data 20/09/1984 prot. n. 5222Dalla certificazione notarile ai sensi della Legge n.302/1998 Notaio Giulia Messina
Vitrano: dalla lettura del titolo si evince "*di piena ed esclusiva proprietà del signor*
o m i s s i s : acquisto dell'area di sedime in forza di titolo ultraventennale e
successiva edificazione".

- **Titolare / Proprietario** **dal 17/09/2018 ad oggi (attuale proprietaria)**

- *omissis* nata a *omissis* il *omissis*, c.f. *omissis* (indicata
anche come *omissis* con codice *omissis*),
Proprietà 1/1In forza di atto di CESSIONE di DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO del 17/09/2018
numero repertorio 115956/28912 Notaio Grasso Biondi Luigi , sede Brescia, trascritto il
20/09/2018 nn 36129/22918.

A margine si segnala : **ANNOTAMENTO NN 53968/1292 del 12/02/2019** DERIVANTE DA
CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA del 01/02/2019 Numero di repertorio
116438/29228 Notaio Grasso Biondi Luigi, sede Brescia.

Allegato 10 – atto di compravendita n.616 del 04/08/1984 Comune di Pianiga (VE)

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

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente :

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli :

nessuna

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

nessuna

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico :

nessuna

6.1.4 Altre limitazioni d'uso :

nessuna

6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**6.2.1 Iscrizioni**

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di *omissis* contro *omissis*; Derivante da DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 160.000,00--; Importo capitale: € 160.000,00-- ; Iscritto / trascritto presso Tribunale di PADOVA in data 14/09/2015 ai nn. 7481/2015 ;
Note: a carico di *omissis* nato il *omissis* a *omissis* codice fiscale *omissis*
- Ipoteca giudiziale annotata a favore di *omissis* contro *omissis* ; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 66.043,70; Importo capitale: € 66.043,70 ; Iscritto / trascritto presso Tribunale di Venezia in data 13/10/2015 ai nn. 8057/2015

6.2.2 Pignoramenti

- Pignoramento a favore di *omissis* contro *omissis* iscritto/trascritto a Tribunale di Venezia in data 09/02/2023 ai nn. 4536/3222; numero repertorio 7057 notificato da Uff. Giud. di Venezia.

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 : ---

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ---.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al

momento della perizia: nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ---

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

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

Avvertenze ulteriori: ---

Risposta all'ottavo punto del quesito Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima :

Per la stima dei beni si è ritenuto opportuno seguire il metodo per confronto diretto, Market Comparison Approach (MCA) o comparazione. Tale metodo si basa sui valori al m² di superficie, tenendo conto dell'ubicazione, della viabilità e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetti di valutazione e consente di comparare unità immobiliari simili al bene da valutare, apportando aggiustamenti sistematici sui prezzi rilevati, in base alle caratteristiche dell'immobile interessato. Le fonti assunte per la stima si riferiscono a informazioni di mercato in considerazione dell'attuale periodo storico e la consultazione di riviste specializzate nel settore soprattutto riferite ad agenzie immobiliari di zona. Si sono confrontati altresì i valori dichiarati per compravendite di terreni simili nella medesima zona, annualità 2023. Si è voluto infine integrare il criterio di stima con il metodo del confronto di mercato seguendo così gli Standard Internazionali di Valutazione (IVS).

8.2.2 Fonti di informazione :

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova;

Uffici del registro di Padova;

Ufficio tecnico di Pianiga (VE);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

www.tecnocasa.it

www.gabetti.it

www.artediabitare.it;

Altre fonti di informazione: Borsino Immobiliare.

8.3.3 Valutazione corpi :

TERRENO

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 4.158,00

Destinazione	Superficie Equivalente [m ²]	Valore Unitario	Valore Complessivo
SEMINATIVO	495,00	€ 7,00	€ 3.465,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.465,00
posizione centrale aumento del 20%			€ 693,00
Valore corpo			€ 4.158,00
Valore accessori			€ ---
Valore complessivo intero			€ 4.158,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.158,00
Valore di stima			€ 4.158,00

Riepilogo

ID	Immobile	Superficie Lorda [m ²]	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
TERRENO		495,00	€ 4.158,00	€ 4.158,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima :

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale : € 0,00

Arrotondamento € 60,00

Giudizio di comoda divisibilità: divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità**TERRENO**

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - giudiziale	€ 894,00
Iscrizione di ipoteca - giudiziale	€ 424,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Totale costi di cancellazione :	€ 1.612,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto :

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 2.900,00

8bis Classamento energetico dell'immobile :

Identificativo corpo: TERRENO

Attestazione Prestazione Energetica: non necessario

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---

Risposta al nono punto del quesito
Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: divisibile

Risposta al decimo punto del quesito
Elenco Allegati

Allegato 01 – certificato di residenza e stato di famiglia, Comune di *o m i s s i s*Allegato 02 – estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, Comune di *o m i s s i s*

Allegato 03 – visure catastali

Allegato 04 – RIF. LOTTO 01 *planimetrie catastali*

Allegato 05 – estratto mappa catastale

Allegato 06 – RIF. LOTTO 01 Licenza edilizia n.2030 del 1969 Comune di Pianiga (VE)

Allegato 07 – RIF. LOTTO 01 Condono edilizio n. 5691 ai sensi L.47/85 Comune di Pianiga (VE)

Allegato 08 – certificato destinazione urbanistica Comune di Pianiga (VE)

Allegato 09 – rilievo fotografico

Allegato 10 – RIF. LOTTO 01 contratto locazione n. [REDACTED] serie 3T del 30/11/2022 – Agenzia delle Entrate

Allegato 11 – RIF. LOTTO 01 contratto locazione n. [REDACTED] serie 3T del 30/11/2022 – consegn. al locatario

Allegato 10 – atto di compravendita n.616 del 04/08/1984

Allegato 11 – RIF. LOTTO 01 Attestato prestazione energetica

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 immobiliare intestata a persona fisica

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto 002	TERRENO - seminativo
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo TERRENO 1/1 di <i>o m i s s i s</i> - Piena proprietà
Identificativo catastale	Catasto Terreni Fg. 5 particella 696 - <i>o m i s s i s</i> (codice fiscale <i>o m i s s i s</i>) nata a <i>o m i s s i s</i> il <i>o m i s s i s</i> Diritto di proprietà per 1/1 in regime di <i>o m i s s i s</i> (deriva dall'atto 1) - <i>o m i s s i s</i> (codice fiscale <i>o m i s s i s</i>) nata a <i>o m i s s i s</i> il <i>o m i s s i s</i> Diritto di proprietà per 1/2 bene personale (deriva dall'atto 2) 1. Atto del 04/08/1984 Pubblico ufficiale SEGRETARIO COMUNALE Sede Pianiga (VE) Repertorio n.616 - UR Sede Mestre (VE) - Registrazione

	<p>Volume 71M n.6340 registrato in data 26/09/1984 - Voltura n. 555184 in atti dal 28/04/1989</p> <p>2. Atto del 17/09/2018 Pubblico ufficiale GRASSO BIONDI LUIGI Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 115956 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO. Nota presentata con Modello Unico n. 22918.1/2018 Reparto PI di PADOVA in atti dal 13/02/2019.</p> <p>sezione censuaria PIANIGA (VE), foglio 5, particella 696, qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie catastale 495 m², reddito dominicale: € 4,30, reddito agrario: € 2,56</p>
Valore	Più probabile valore di mercato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 2.900,00 €

data generazione
10 settembre 2023 17:09

L'esperto alla stima
arch. Claudia Fardin

