

Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **AMCO-ASSET MANAGEMENT SPA**



N° Gen. Rep. **166/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

19.3.2024 ore 9,30

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - Unico

Esperto alla stima: MAURO DELLA TOFFOLA

Codice fiscale: DLLMRA65A14F205S

Studio in: SESTIERE SAN MARCO 1567 - 30124 VENEZIA

Telefono: 041 522 7814

Email: archmdt@gmail.com

Pec: mauro.dellatoffola@archiworldpec.it



Riassunto perizia pag. 2 e sommario pag.3



Riassunto Perizia

Bene: Via Fornaci, 44 - Fossò - Fosso' (VE) - 30030

Descrizione generica: Piccolo rustico indipendente con garage

Identificativo Lotto: 001 - Unico

Corpo A: Fosso' (VE) CAP: 30030 frazione: Fosso', Via Fornaci, n. 44

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Eventuali comproprietari:

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT SPA contro [REDACTED]; Derivante da: Verbale di pignoramento registrato a Corte d'Appello di Venezia in data 18/07/2023 ai nn. 3634 iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Venezia in data 21/07/2023 ai nn. 25394/2023;

- Pignoramento a favore di Banca Popolare di Vicenza contro [REDACTED]; Derivante da: Verbale di pignoramento registrato a Tribunale di Venezia in data 25/10/2010 ai nn. 994/2010 iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Venezia in data 29/11/2010 ai nn. 39248/23813;

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare di Vicenza contro [REDACTED]; Derivante da: Garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 103.000; Importo capitale: € 206.000; A rogito di Notaio Sasso Del Verme in data 16/05/2005 ai nn. 18064/1844; Iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Venezia in data 24/05/2005 ai nn. 22303/5265

Valore lotto:

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

€ 35.777,16



Sommario

Riassunto perizia	pag. 2
– Quesiti: Elencazione	pag. 4-5-6
– Quesito 1: Completezza della documentazione	pag. 7
– Quesito 2: Generalità esecutato	pag. 7
– Quesito 3: Individuazione dei beni pignorati	pag. 7-8
– Quesito 4: Regolarità urbanistica – calcoli consistenza	pag. 8-9-10-11-12
– Quesito 5: Stato di possesso e atto di provenienza	pag. 12
– Quesito 6: Vincoli e oneri gravanti sul bene	pag. 12
– Quesito 7: Importo spese di gestione	pag. 13
– Quesito 8: Quota indivisa	pag. 13-14-15
– Quesito 10: Allegati	pag. 15
– Quesito 11: Regime fiscale:	pag. 16
– Quesito 12: Schema indicativo per l'asta	pag. 16-17



Quesiti

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

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



pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

1. per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
- atti di asservimento urbanistici
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
- altri pesi e limiti d'uso

2. 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 attruito.

Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata, termine improrogabile, ai sensi dell'art. 569 del codice a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Qualora l'esperto ricevesse osservazioni sulla perizia, dovrà comparire all'udienza fissata.

L'esperto è autorizzato ad accedere presso tutti gli uffici interessati onde prendere visione e chiedere copia, con diritti d'urgenza degli atti e documenti ivi esistenti, ed **all'uso della forza pubblica ove l'esecutato ostacoli l'accesso all'immobile pignorato** e di ogni altro ausilio ai fini dello svolgimento dell'incarico , compreso l'utilizzo della propria autovettura.

L'esperto, prima dell'inizio delle operazioni peritali, dovrà prestare giuramento presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari attraverso l'apposito modello allegato.

Al momento del deposito della relazione di stima sarà necessario depositare una ulteriore copia cartacea ed informatica integrale per il Professionista Delegato alla Vendita.

Per tutte le procedure iscritte a ruolo a partire dal 01.07.2014 l'esperto nominato provveda a redigere la relazione di stima immobiliare a mezzo del programma informatico EfiSystem.

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.



Beni in **Fosso' (VE)**
Località/Frazione **Fossò**
Via Fornaci, 44

Lotto: 001 - Unico

Risposta al primo punto del quesito

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

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

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

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato/i:

[REDACTED]

Esecutato/i:

[REDACTED]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Piccolo rustico su due livelli con cortile e garage situato lungo strada provinciale fuori dal centro storico di Fossò

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi nessuno.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Non noti.

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Padova.

Attrazioni paesaggistiche: Nessuna.

Attrazioni storiche: Nessuna.

Principali collegamenti pubblici: Servizio di autobus di linea 500 mt.

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Fosso' (VE) CAP: 30030 frazione: Fosso',
Via Fornaci, n. 44

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:



[REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

[REDACTED]

foglio 5, particella 261, subalterno 2, indirizzo Via Fornaci, n.54, piano T-1, comune Fosso', categoria A/3, classe 5, consistenza 4, superficie 82 mq, rendita € € 227,24

Ulteriori informazioni: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 12/07/1988, prot. n. 000000660

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/01/2005 Pratica n. VE0003438 in atti dal 04/01/2005 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 38481.1/2005)

Ulteriori informazioni: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 12/07/1988, prot. n. 000000660

Confini: Il mappale 261 confina: a nord con Via Fornaci a est con il mappale 228 a sud con i mappali 227 e 17 a ovest con stradina privata d'accesso ad altre unità

Identificato al catasto Fabbricati :

[REDACTED]

foglio 5, particella 261, subalterno 3, indirizzo Via Fornaci, n.54, piano T, comune Fosso', categoria C/6, classe 7, consistenza 15 mq., superficie 16 mq., rendita € € 18,59

Ulteriori informazioni: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 12/07/1988, prot. n. 000000660 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/01/2005 Pratica n. VE0003440 in atti dal 04/01/2005 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 38482.1/2005)

Derivante da: ARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/01/2005 Pratica n. VE0003440 in atti dal 04/01/2005 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 38482.1/2005)

Ulteriori informazioni: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 12/07/1988, prot. n. 000000660 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/01/2005 Pratica n. VE0003440 in atti dal 04/01/2005 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 38482.1/2005)

Confini: Il mappale 261 confina: a nord con Via Fornaci a est con il mappale 228 a sud con i mappali 227 e 17 a ovest con stradina privata d'accesso ad altre unità

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:



Numero pratica: Domanda di Manutenzione ordinaria

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Interventi di manutenzione ordinaria

Per lavori: Rifacimento pavimentazione, sistemazione impianto elettrico e termo idraulico, ripassatura del manto di copertura

Oggetto: Intervento ordinario su edificio esistente

Presentazione in data 06/03/2003 al n. di prot. 2200

NOTE: Si veda allegato " P.E. 2003-046 MANUTENZIONE ORDINARIA.pdf "

4.1.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: L'edificio ai fini dell'ottenimento dell'agibilità necessita di lavori di adeguamento (altezza interna del piano terra risulta deficitaria).

4.1.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Adottato:	/
In forza della delibera:	Variante al Piano degli Interventi 10a variante approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 60 del 25/11/2021; Visto l'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni
Zona omogenea:	Ricade in in zona C1 residenziale Rif. artt. 52 delle N.T.O. di P.I.
Norme tecniche di attuazione:	P. A.T. approvato in conferenza di servizi decisoria del 26/03/2021 e ratificato con Decreto del Sindaco Metropolitano n. 33/2021 del 08/04/2021. Individua una parte di fabbricato con classe di protezione A.3 "EDIFICI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO E AMBIENTALE" Rif. artt. 44 delle N.T.O. di P.I.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Si veda Regolamento Edilizio Allegato e Estratto N.T.O.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il	SI



PRG/PGT:

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A**

L'immobile è in condizioni precarie e in stato di abbandono da oltre 5 anni. Il tetto risulta essere stato restaurato presumibilmente verso il 2003 e risulta in buono stato di conservazione, gli intonaci esterni, seppur datati, sono in buone condizioni. Il garage invece è costituito da sola lamiera metallica perimetrale e per la copertura e risulta privo di chiusura. L'immobile si compone di ingresso con angolo cottura con pensili e mobili da cucina fatiscenti, il bagno è dotato di vasca da bagno, wc e bidet e lavabo, anch'essi in stato deficitario così come la caldaia per il riscaldamento e l'acqua sanitaria. Al piano terra è collocato il soggiorno con camino e attraverso un disimpegno si accede, per mezzo di una scala in cemento e granito al grezzo, al piano superiore dove sono collocate due camere da letto di 15 mq ciascuna circa. Esiste un piccolo soppalco nel vano scale con lucernaio. Le condizioni dell'impianto elettrico, seppur dotato di quadro con interruttore salva vita, risulta non a norma così come l'impianto di riscaldamento autonomo costituito da radiatori in ghisa. Gli impianti sia elettrico che termo idraulico quindi non sono recuperabili. Gli infissi sono in legno a vetro singolo mentre gli oscuri sono anch'essi in legno ma in condizioni generalmente accettabili e passibili di restauro. L'altezza interna al piano terra è di soli 2,44 cm. mentre al primo piano l'altezza è maggiore essendo stato tolto il contro soffitto lasciando le travi del tetto con falda inclinata a vista. Esternamente l'abitazione confina a sud con altro immobile restaurato mentre sul lato est confina con altra proprietà il cui immobile è in stato precario e fatiscente con parte del tetto crollato e con la vegetazione che ha invaso l'intera area della predetta proprietà. Si presume che alcune tracce d'infiltrazione al piano terra siano da imputare all'immobile confinante. A sud l'immobile confina con la strada a scorrimento veloce, via Fornaci, da quale si accede alla proprietà attraverso un cancello carrabile scorrevole e da un portoncino pedonale entrambi in ferro che risultano in condizioni precarie e difficoltosi per l'apertura. Sul lato ovest l'immobile confina invece con una stradina privata sterrata e deputata all'accesso ad altre proprietà confinanti. La proprietà è dotata di piccolo scoperto di circa 10 mq. e del garage che è costituito da una struttura in lamiera sia per le pareti che per la copertura, aperto e senza chiusura per la parte deputata all'accesso. L'immobile risulta attualmente classificato dal Piano regolatore come fabbricato con classe di protezione A.3 "EDIFICI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO E AMBIENTALE" Rif. artt. 44 delle N.T.O. di P.I. (cfr. CDU allegato) Tali edifici risultano attualmente vincolati secondo quanto indicato nell'Estratto N.T.O. che viene allegato alla presente perizia. A seguito però di una recente delibera del Piano degli interventi emessa dal Comune di Fossò, sono possibili delle domande volte alla richiesta di riclassificazione delle unità edilizie di valore culturale o di accertamento dell'assenza di valore culturale – artt. 45 e 46 delle N.T.O. del P.I. e art. 33 delle N.T. del P.A.T. (cfr. Allegati) con possibilità, se ottenuto il decadimento del vincolo, di un'eventuale demolizione e ricostruzione verso un edificio concepito con caratteristiche funzionali adeguate agli standard moderni e di legge.

1. Quota e tipologia del dirittoSuperficie complessiva di circa mq **71,35**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: Il solo tetto presumibilmente nel 2003



L'unità immobiliare è identificata con il numero: 44; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,44 m.al piano terra.

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Piccolo rustico con scoperto e garage ante 1967 in condizioni fatiscenti e in stato di abbandono. Il tetto di copertura risulta di recente edificazione e sano.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della superficie commerciale lorda, lo scrivente, sulla base della propria esperienza professionale, ha applicato un indice del 1,20 rispetto alla superficie netta utile trattandosi di immobile di vecchia edificazione.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Ingresso e angolo cottura	superf. interna netta	0	12,30	1,20	14,76	€ 600,00
Bagno	superf. interna netta	0	6,11	1,20	7,33	€ 600,00
Soggiorno	superf. interna netta	0	14,66	1,20	17,59	€ 600,00
Vano scale	superf. interna netta	0	7,68	1,20	9,22	€ 600,00
Camera	superf. interna netta	0	15,08	1,20	18,10	€ 600,00
Camera	superf. interna netta	0	15,52	1,20	18,62	€ 600,00
			71,35		85,62	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Accessori:

A

1. Box

Posto al piano T

Sviluppa una superficie complessiva di 10 mq. mq

Valore a corpo: € **3000**

A

2. Cortile

Posto al piano T

Sviluppa una superficie complessiva di 10 mq. mq

Valore a corpo: € **1500**

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2003

Impianto non a norma.



Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: Impianto autonomo con caldaia e radiatori in ghisa

Stato impianto: Non attivo

Potenza nominale: 24 kw

Epoca di realizzazione/adeguamento: 2003

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

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

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] dal 25/02/2003 al 16/05/2005

. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Accardo Palumbo Girolamo, in data 25/02/2003, ai nn. 90676; trascritto a Ufficio del Registro di Venezia, in data 03/03/2003, ai nn. 9744/6903.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]
[REDACTED]
dal 16/05/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Sasso Del Verme, in data 16/05/2005, ai nn. 18063/1843; trascritto a Ufficio del Registro di Venezia, in data 24/05/2005, ai nn. 22302/13132.

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Fosso' (VE), Via Fornaci, n. 44

Libero

Note: L'immobile risulta libero dai proprietari trasferiti da tempo in altro luogo senza lasciare recapito.

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:

- Pignoramento a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT SPA contro [REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento registrato a Corte d'Appello di Venezia in data 18/07/2023 ai nn. 3634 iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Venezia in data 21/07/2023 ai nn. 25394/2023;



- Pignoramento a favore di Banca Popolare di Vicenza contro ██████████
Derivante da: Verbale di pignoramento registrato a Tribunale di Venezia in data 25/10/2010 ai nn. 994/2010 iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Venezia in data 29/11/2010 ai nn. 39248/23813;

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 volontaria attiva a favore di Banca Popolare di Vicenza contro ██████████
██████████ Derivante da: Garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 103.000; Importo capitale: € 206.000 ; A rogito di Notaio Sasso Del Verme in data 16/05/2005 ai nn. 18064/1844; Iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Venezia in data 24/05/2005 ai nn. 22303/5265

6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Edificio indipendente, non esiste condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note sull'accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non noti
Avvertenze ulteriori: Nessuna

Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1 Criterio di stima:

Il criterio adottato è stato quello di cercare di individuare il valore di mercato più probabile dell'immobile, attraverso una comparazione secondo il metodo MCA con fabbricati recentemente venduti aventi la stessa tipologia, ubicati nella stessa zona e con analoghe condizioni di conservazione, assumendo come parametri la superficie commerciale lorda, comprensiva quindi delle murature, espressa in metri quadri e il valore unitario per ogni metro quadro.

Per il calcolo della superficie commerciale lorda, lo scrivente, sulla base della propria esperienza professionale, ha applicato un indice del 1,20 rispetto alla superficie netta utile.



8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Fossò;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari della zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 600,00 mq/ € 1.200,00 mq..

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box, con annesso Cortile**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 41.097,60.

Il criterio adottato è stato quello di cercare di individuare il valore di mercato più probabile dell'immobile, attraverso una comparazione secondo il metodo MCA con fabbricati recentemente venduti aventi la stessa tipologia, ubicati nella stessa zona e con analoghe condizioni di conservazione, assumendo come parametri la superficie commerciale lorda, comprensiva quindi delle murature, espressa in metri quadri e il valore unitario per ogni metro quadro.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ingresso e angolo cottura	14,76	€ 600,00	€ 8.856,00
Bagno	7,33	€ 600,00	€ 4.398,00
Soggiorno	17,59	€ 600,00	€ 10.554,00
Vano scale	9,22	€ 600,00	€ 5.532,00
Camera	18,10	€ 600,00	€ 10.860,00
Camera	18,62	€ 600,00	€ 11.172,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 51.372,00
stato precario di conservazione detrazione del 20.00%	€ -10.274,40
Valore Corpo	€ 41.097,60
Valore Accessori	€ 4.500,00
Valore complessivo intero	€ 45.597,60
Valore complessivo diritto e quota	€ 45.597,60
Valore di stima	€ 0,00

Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di	85,62	€ 45.597,60	€ 45.597,60



	tipo economico [A 3] con annesso Box, con annesso Cortile			
--	---	--	--	--

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 6.839,64

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

Domanda necessaria per nuova riqualificazione edilizia e perdita del vincolo € 1.268,80

Costi di cancellazione oneri e formalità:

A

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 1.124,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 1.712,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **35.777,16**

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

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente e mai rilasciata

Indice di prestazione energetica: Sicuramente in Classe G

Note indice di prestazione energetica /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritto e quota

Risposta al decimo punto del quesito

Gestione Allegati

Allegati

Atto di compravendita - Allegato Foto - CDU - Estratto mappa - Visure catastali sub 2 e sub 3 -



Planimetria abitazione e garage - Estratto norme tecniche - Estratto P.I. - Regolamento edilizio comunale aggiornato - Possibilità di variazione urbanistica - Visura ipotecaria

Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se immobile soggetto ad IVA

Regime fiscale della vendita: La vendita avviene in esenzione Iva con applicazione dell'imposta di registro del 2%, se prima casa, ovvero del 9% se diverso dalla prima casa. Restano quindi a carico dell'aggiudicatario l'imposta di registro e le imposte ipotecarie e catastali.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Unico
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A: 50/100 di [REDACTED] Piena proprietà 50/100 di [REDACTED] Piena proprietà
Identificativo catastale	<p>Corpo A:</p> <p>Identificato al catasto Fabbricati :</p> <p>[REDACTED]</p> <p>Foglio 5, particella 261, subalterno 2, indirizzo Via Fornaci, n.54, piano T-1, comune Fosso', categoria A/3, classe 5, consistenza 4, superficie 82 mq, rendita € 227,24</p> <p>Identificato al catasto Fabbricati :</p> <p>[REDACTED]</p> <p>Foglio 5, particella 261, subalterno 3, indirizzo Via Fornaci, n.54, piano T, comune</p>



	Fosso', categoria C/6 , classe 7, consistenza 15 mq., superficie 16 mq., rendita € 18,59
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 35.777,16

Data generazione:
16-02-2024 16:02

L'Esperto alla stima
MAURO DELLA TOFFOLA

