

Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da **AMCO – Asset Management Company s.p.a.**

contro

N° Gen. Rep. **288/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23.04.2024 ore 9.30

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

Custode Giudiziario: **dott.ssa Francesca Dei Rossi**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Perizia di stima immobiliare

Lotto UNICO



Esperto alla stima: Ing. Nicolò Vistosi
Codice fiscale: VSTNCL77H16D325X
Studio in: Santa Croce 143 - 30135 Venezia
Telefono: 0415220510
Email: ctu@ateliervistosi.com
Pec: nicolo.vistosi@ingpec.eu

Riassunto Perizia

Beni (lotto UNICO, n.2 corpi):

via Santa Marta n°27 – Stra (VE) – 30174

foglio 3, particella 427, subalterni 7-14

Lotto UNICO

Corpo A: abitazione (A/3), 116 mq catastali (incluse aree scoperte)

Corpo B: autorimessa (C/6), 14 mq catastali

Quota e tipologia del diritto

1/2

1/2

Gravami e Oneri

ATTIVI non cancellabili

- nessuno

CANCELLATI

- ISCRIZIONE di IPOTECA LEGALE a favore di GEST LINE s.p.a.; importi: ipoteca € 2.262,80, capitale € 1.131,40; iscritta a Napoli il 05.05.2006 reg. gen. n.21648, reg. part. n.5384

ATTIVI

- ISCRIZIONE di IPOTECA VOLONTARIA a favore di Banca Popolare di Vicenza s.c.r.l.; derivante da concessione a garanzia di mutuo; importi: ipoteca € 244.000, capitale € 122.000; iscritta a Padova il 10.11.2003 reg. gen. n.43218, reg. part. n.9154

Rinnovata a favore di Banca Popolare di Vicenza s.c.r.l. e AMCO – Asset Management Company s.p.a.; presentata il 27.10.2023 reg. gen. n.36409, reg. part. n.5401

- ISCRIZIONE di IPOTECA GIUDIZIARIA a favore di Banca Ifis s.p.a.; derivante da Decreto Ingiuntivo; importi: ipoteca € 7.301,16, capitale € 6.615,66; iscritta a Venezia il 16.02.2018 reg. gen. n.33446, reg. part. n.5983

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 72.280**

Sommario

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

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

Quesiti

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

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

lo 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. alleggi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
1. lotto;
 2. diritto reale staggito
 3. quota di proprietà
 4. identificativo catastale
 5. valore attribuito.

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

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

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

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

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

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

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

Premessa

Il sottoscritto Nicolò Vistosi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Venezia con matricola n°3428, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici e Periti d'Ufficio del Tribunale di Venezia nella categoria Industriale al n°781, a seguito della nomina da parte del Giudice dell'Esecuzione dott.sa Silvia Bianchi in data 19 dicembre 2023, con il presente documento risponde ai 12 punti del quesito peritale per l'esecuzione in oggetto.

Le risposte al quesito sono formulate sulla base di evidenze ottenute dall'analisi della documentazione agli atti, di quanto emerso nel sopralluogo effettuato in data 26 gennaio 2024 e di quanto reperito presso gli uffici della pubblica amministrazione.

Il sopralluogo all'interno dell'immobile è avvenuto alla presenza del custode giudiziario dott.ssa Francesca Dei Rossi.



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 – il creditore che ha richiesto la vendita ha allegato:

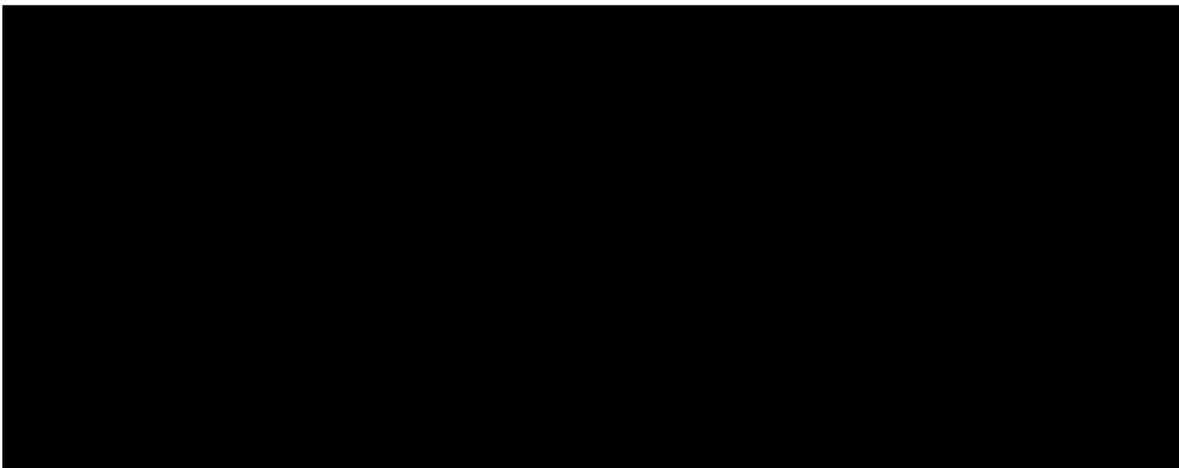
- certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari
- Sul certificato ipotecario è verificata la continuità delle trascrizioni.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si - Nel ventennio è occorso il trasferimento all'attuale proprietario, con atto di compravendita del 10 novembre 2003.

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutati:



Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile si trova in zona residenziale nel dal centro storico di Stra, a circa 200 m dalla Chiesa Parrocchiale della Natività, ed a circa 100 m dal Naviglio Brenta. Dal punto di vista abitativo ci si trova in un contesto discretamente appetibile, caratterizzato soprattutto da condomini che beneficiano della poca distanza dai principali servizi offerti dal centro di Stra.

Caratteristiche zona: centro storico

Area urbanistica: T1/4, ATO 1/1

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

Servizi offerti dalla zona: Chiesa Parrocchiale (a 200 m), Scuola Materna (a 150 m), Scuola Primaria (a 900 m), Scuola Media (a 950 m), Scuola Superiore (1,2 km), Farmacia (a 500 m), Ufficio Postale (a 650 m), Banca (250 m)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Venezia (30 km circa)

Attrazioni paesaggistiche: Venezia (30 km circa)

Attrazioni storiche: Venezia (30 km circa)

Principali collegamenti pubblici: Autobus locale (200 m), Treno 23 km (Mestre Centro), Aeroporto 32 km (Tessera)

Per entrambi i corpi A e B

Quota e tipologia del diritto

1/2

1/2

Identificativo corpo: A.

Abitazione [A3] sita a Stra (VE), via Santa Marta n°27, int.6

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 3, particella 427, subalterno 7, indirizzo via Santa Marta n°27, comune Stra (VE), categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale 116 mq, rendita € 266,49

Derivante da: variazione territoriale del 01.01.1992

Irregolarità e Spese:

In occasione del sopralluogo del 26 gennaio 2024 non sono state riscontrate irregolarità nell'assetto edilizio.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: B.

Autorimessa [C6] sita a Stra (VE), via Santa Marta n°27

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 3, particella 427, subalterno 14, indirizzo via Santa Marta n°27, comune Stra (VE), categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, superficie catastale 16 mq, rendita € 25,41

Derivante da: variazione territoriale del 01.01.1992

Irregolarità e Spese:

In occasione del sopralluogo del 26 gennaio 2024, non è stato possibile accedere all'unità edilizia, sebbene rilevabile dalle aperture sul basculante; non sono state riscontrate irregolarità nell'assetto edilizio.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: prot. n. 106 / 66

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Note tipo pratica: Variante a progetto approvato

Per lavori: Costruzione

Rilascio in data 09.05.1967

Agibilità prot. n° 2/67

Numero pratica: prot. n. 18027 del 25.11.2022

Intestazione: -

Tipo pratica: CILAS

Note tipo pratica: Comunicazione Inizio Lavori Asseverata Superbonus

Per lavori: efficientamento energetico

Comunicazione in data 24.11.2022

4.1.1 Conformità edilizia

A – Abitazione [A/3]

Per quanto verificabile sulla base della documentazione messa a disposizione dal Comune di Stra (VE) e di quanto accertato in occasione del sopralluogo del 26 gennaio 2024, l'immobile è sostanzialmente conforme all'elaborato grafico allegato alla Licenza edilizia.

L'intervento di cui alla CILAS, tuttora in corso, non ha avuto impatto sulla distribuzione interna dell'immobile.

B – AUTORIMESSA [C/6]

Per quanto verificabile sulla base della documentazione messa a disposizione dal Comune di Stra (VE) e di quanto limitatamente accertato in occasione del sopralluogo del 26 gennaio 2024, l'immobile è sostanzialmente conforme all'elaborato grafico allegato alla Licenza edilizia.

Per entrambi i corpi A e B

Sulla base delle informazioni a disposizione si dichiara la conformità edilizia.

4.1.2 Conformità urbanistica relativa al corpo A

A - Abitazione [A/3]

B – AUTORIMESSA [C/6]

Sulla base delle informazioni a disposizione si dichiara la conformità urbanistica.

**Descrizione: Abitazione [A/3] di cui al corpo A
e Autorimessa [C/6] di cui al corpo B**

Si tratta di un'abitazione al secondo piano di edificio condominiale. L'accesso avviene tramite portoncino comune a piano terra, e porta esclusiva al pianerottolo; a piano terra sullo scoperto sul retro vi è ulteriore portoncino di accesso al locale caldaia. L'autorimessa è utile pertinenza dell'abitazione.

Per il corpo A

Quota e tipologia del diritto

1/2

codice fiscale:

1/2

codice fiscale:

Superficie complessiva netta: **98 mq** (appartamento)

4 mq (poggioli)

E' posto al piano: 2°, con spazi comuni a piano terra

L'edificio è stato costruito nel: 1966-1967

L'appartamento ha altezza utile interna omogenea di circa m. 2,8 m

Il fabbricato è composto da n. 4 piani fuori terra

Stato di manutenzione generale: degradato per l'appartamento; in via di ristrutturazione l'edificio, soggetto ad intervento di efficientamento energetico.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: finestre a battente materiale: legno senza vetrocamera condizioni: scarse protezione: tapparelle
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato e legno e vetro condizioni: scarse
Manto di copertura	materiale: lamiera verniciata, per quanto visibile
Pareti esterne	rivestimento: intonaco su cappotto condizioni: in corso di completamento
Pavim. Interna	materiale: palladiana moquettes su n.2 camere piastrelle su bagno condizioni: discrete
Plafoni	materiale: intonaco condizioni: discrete
Portoncini di ingresso	tipologia: a battente materiale: pvc e vetro (parti comuni), legno e vetro (appartamento)
Rivestimento	ubicazione: bagni materiale: ceramico condizioni: discrete
Scala comune	posizione: a rampe rivestimento: pietra naturale condizioni: discrete

Impianti:

Riscaldamento	tipologia: autonomo (caldaia e radiatori) alimentazione: metano conformità: non disponibile
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: funzionante, conformità: non disponibile

Per il corpo B**Quota e tipologia del diritto**

1/2	codice fiscale: 511111111
1/2	codice fiscale: 511111111

Superficie complessiva netta: **12 mq (garage)**

E' posto al piano: **terra**

L'edificio è stato costruito nel: **1966-1967**

L'autorimessa ha altezza utile interna omogenea di circa **2,00 m**

Il fabbricato è composto da n. **4** piani fuori terra

Stato di manutenzione generale: **degradato per l'appartamento; in via di ristrutturazione l'edificio, soggetto ad intervento di efficientamento energetico.**

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Manto di copertura	materiale: lamiera verniciata
Pareti esterne	rivestimento: intonaco condizioni: discrete
Pavim. Interna	materiale: cemento condizioni: scarse
Plafoni	materiale: intonaco condizioni: scarse
Portoncini di ingresso	tipologia: a doppio battente materiale: metallo

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: ignote conformità: non disponibile
-----------	---

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Rilievi metrici a campione in occasione del sopralluogo del **26 gennaio 2024.**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	sup lorda	0	114,00	1,00	114,00	€ 650
Poggioli	sup netta di pavimento	0	4,00	1,00	4,00	€ 650
Autorimessa	sup lorda	0	16,00	1,00	16,00	€ 650
TOTALE			<u>134,00</u>		<u>134,00</u>	<u>87.100 €</u>

Criteri estimativi: comparativo diretto, riferito agli atti di compravendita di immobili comparabili

Immobili comparabili: n°1 Abitazione con garage, 127+17 mq catastali

n°2 Abitazione con garage, 94+35 mq catastali

n°3 Abitazione con garage, 90+13 mq catastali

Nota: si tratta di immobili compravenduti nell'anno 2023 nelle vicinanze.

Comparazione tra gli immobili

Tutti gli immobili presi a comparazione hanno alcune analogie in quanto insistenti nella medesima zona urbana, appartenenti alla stessa categoria catastale, con superfici simili. Tutte le abitazioni sono state compravendute congiuntamente all'autorimessa di pertinenza, per le quali si assume coefficiente di ponderazione pari ad 1 in quanto così riconosciute nel mercato corrente. Il medesimo coefficiente di ponderazione unitario è applicato a terrazze e poggioli in quanto elementi di sostanziale valorizzazione.

Si stimano quindi le seguenti superfici ponderate, che per due immobili comparabili includono i box auto, ed i relativi valori unitari di vendita:

Immobile oggetto di esecuzione:	132 mq			
Immobile comparabile n°1:	144 mq	95.000 €	660 €/mq	aprile 2023
Immobile comparabile n°2:	129 mq	175.000 €	1.357 €/mq	novembre 2023
Immobile comparabile n°3:	103 mq	103.000 €	1.000 €/mq	maggio 2023

Considerazioni sugli immobili presi a comparazione

Non conoscendo le condizioni interne degli immobili comparabili si può solo ipotizzare che le differenze di prezzo, sostanziali, siano correlate alle condizioni esterne oltre che alle peculiarità desumibili negli atti di compravendita. Si ritiene pertanto che l'immobile comparabile più affine sia il n.1.

L'immobile in oggetto patisce finiture e serramenti degradati, impianto elettrico obsoleto, mentre gode dell'intervento di efficientamento energetico in corso il cui costo risulta già computato nell'ambito delle spese condominiali.

Tutto ciò premesso, preso a riferimento il valore più basso tra le compravendite individuate, si stima un valore unitario da applicare alla superficie ponderata di 650 €/mq, per un valore complessivo di 87.100 €.

IMMOBILE COMPARABILE n°3

Riferimenti catastali: foglio 3, particella 352, subalterno 15
 categoria A/3 classe 4
 consistenza 4 vani superficie catastale 90 mq
 rendita 247,90 €

+

foglio 3, particella 352, subalterno 6
 categoria C/6 classe 6
 consistenza 13 mq superficie catastale 13 mq
 rendita 32,23 €

Indirizzo: via Guarana 9, piano 2, comune Stra (VE)

Data di compravendita: 18 maggio 2023

Distanza da immobile: 30 m

Contesto: simile

Distribuzione: regolare

Conformità: regolare secondo quanto dichiarato nell'atto di compravendita

Peculiarità: ampio poggiolo ed ampia zona giorno

Epoca di edificazione: 1988-1990

Stato conservativo: ipoteticamente migliore

Prezzo compravendita: 103.000 €

Prezzo unitario: 1.000 €/mq (riferito a superficie catastale ponderata; garage e poggioli al 100%)

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Dati relativi ad entrambi i corpi

Proprietario:

1/2

1/2

in forza dei seguenti atti di compravendita:

- Acquisto: rogito di Roberto Doria in data 10.11.2003
repertorio 357720 / 21868

Titolare ante compravendita:

-

Contratto d'affitto:

Sentita l'Agenzia delle Entrate non risultano in essere contratti d'affitto

Dati relativi a corpo: A

Identificativo: Abitazione [A3] sito in Stra (VE), via Santa Marta n°27

Stato di occupazione: OCCUPATO

L'immobile in occasione del sopralluogo è risultato occupato da diversi soggetti, così identificatisi:

-
-
-

E' inoltre stata riferita l'occupazione da parte di altri due soggetti, assenti al momento del sopralluogo:

-
-

Non sono state fornite informazioni su:

-

Dati relativi a corpo: B

Identificativo: Autorimessa [C6] sito in Stra (VE), via Santa Marta n°27

Stato di occupazione: OCCUPATO

Occupato da effetti personali.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente per il corpo A

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimento 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:

GIA' CANCELLATE

- ISCRIZIONE di IPOTECA LEGALE a favore di GEST LINE s.p.a.; importi: ipoteca € 2.262,80, capitale € 1.131,40; iscritta a Napoli il 05.05.2006 reg. gen. n.21648, reg. part. n.5384

ATTIVE

- ISCRIZIONE di IPOTECA VOLONTARIA a favore di Banca Popolare di Vicenza s.c.r.l.; derivante da concessione a garanzia di mutuo; importi: ipoteca € 244.000, capitale € 122.000; iscritta a Padova il 10.11.2003 reg. gen. n.43218, reg. part. n.9154
Rinnovata a favore di Banca Popolare di Vicenza s.c.r.l. e AMCO – Asset Management Company s.p.a.; presentata il 27.10.2023 reg. gen. n.36409, reg. part. n.5401
- ISCRIZIONE di IPOTECA GIUDIZIARIA a favore di Banca Ifis s.p.a.; derivante da Decreto Ingiuntivo; importi: ipoteca € 7.301,16, capitale € 6.615,66; iscritta a Venezia il 16.02.2018 reg. gen. n.33446, reg. part. n.5983

6.2.2 Pignoramenti:

ATTIVO

- TRASCRIZIONE di VERBALE di PIGNORAMENTO IMMOBILIARE a favore di AMCO – Asset Management Company s.p.a.; trascritto a VENEZIA il 18.11.2023 reg. gen. n.42211, reg. part. n.31476

6.2.3 Altre trascrizioni: (non rilevanti)

- TRASCRIZIONE di CERTIFICATO di DENUNCIATA SUCCESSIONE a favore di [REDACTED] da Atto per causa di morte di [REDACTED] :trascritto a [REDACTED]
L'atto riguarda un decesso in [REDACTED] una successione denunciata il [REDACTED] poi trascritta il [REDACTED] nel frattempo era già avvenuta la compravendita il [REDACTED]
- TRASCRIZIONE di CERTIFICATO di DENUNCIATA SUCCESSIONE a favore di [REDACTED] derivante da Atto per causa di morte di [REDACTED] , trascritto a [REDACTED]
L'atto riguarda un decesso in data [REDACTED] un'eredità espressamente accettata il [REDACTED] nel frattempo era già avvenuta la compravendita [REDACTED]

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:

Identificativo corpo: A Abitazione [A3]

Identificativo corpo: B Autorimessa [C6]

Le unità appartengono ad un Condominio costituito da n.8 abitazioni oltre a n.5 autorimesse e n.1 locale commerciale; le parti comuni sono quelle previste per legge, tra cui vano d'ingresso, vano scale, locale caldaia.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 7.541,20 € (riferito al preventivo 2024)

787,44 € quota relativa alle unità in oggetto

Spese straordinarie deliberate: 73.248,30 € per manutenzione straordinaria

7.648,43 € quota relativa alle unità in oggetto

di cui 5.098,48 € già computate nelle spese insolute a seguire

e 2.549,47 € in scadenza al 01.07.2024

Spese condominiali scadute ed insolute: 10.465,04 € al 20.03.2024

(196,86 € in scadenza al 01.06.2024)

(2.549,47 € in scadenza al 01.07.2024)

(196,86 € in scadenza al 01.09.2024)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non risultano tali vincoli

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Comparativo

8.2.2 Fonti di informazione:Conservatoria di Venezia → per l'individuazione di compravendite comparabili
per reperire atti di compravendita su immobili comparabili**8.3.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione [A3]**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	118,00	€ 650	€ 76.700
Valore di stima			€ 76.700

B. Autorimessa [C6]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa	16,00	€ 650	€ 10.400
Valore di stima			€ 10.400

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione [A3]	118,00	€ 76.700	€ 76.700
B	Autorimessa [C6]	16,00	€ 10.400	€ 10.400

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**Adeguamenti e correzioni della stima:**Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. **€ 4.355**Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 0,00**Spese condominiali insolute: **€ 10.465**

Nota: ulteriori spese condominiali sono in scadenza entro 01.07.2024 per ulteriori 2.943,19 €

Giudizio di comoda divisibilità: No, il bene NON è comodamente divisibile e l'abitazione necessita della dotazione del garage

Costi di cancellazione oneri e formalità:

- Iscrizione di Ipoteca Giudiziale 294 €

- Trascrizione di Pignoramento 294 €

Totale Costi di Cancellazione: 588 €**8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:****€ 72.280****Valore immobiliare al netto delle decurtazioni****€ 72.280**

Nota: i costi di cancellazione di oneri e formalità non sono decurtati dal prezzo.

8bis Classamento energetico dell'immobile:**Identificativo corpo: A****Attestazione Prestazione Energetica: Non presente****Classamento energetico dell'immobile:****Identificativo corpo: B****Attestazione Prestazione Energetica: Non necessaria**

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: NO

L'oggetto dell'esecuzione non è comodamente divisibile:

Lotto UNICO: abitazione con garage pertinenziale

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

- 01 – certificato di attribuzione del codice fiscale di
- 02 – certificato di attribuzione del codice fiscale di
- 03 – certificato anagrafico contestuale di famiglia e residenza
- 04 – estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
- 05 – attestazione di
- 06 – visura catastale, abitazione
- 07 – visura catastale, autorimessa
- 08 – planimetria catastale, abitazione
- 09 – planimetria catastale, autorimessa
- 10 – elenco sintetico delle formalità
- 11 – nota su compravendita, trascrizione del 14.11.2003
- 12 – nota su ipoteca volontaria, iscrizione del 14.11.2003
- 13 – nota su successione, trascrizione del 05.04.2005 (non pertinente)
- 14 – nota su ipoteca legale, iscrizione del 17.05.2006
- 15 – nota su successione, trascrizione del 12.09.2017 (non pertinente)
- 16 – nota su ipoteca giudiziaria, iscrizione del 09.10.2019
- 17 – nota su ipoteca volontaria, iscrizione del 27.10.2023
- 18 – nota su pignoramento, trascrizione del 12.12.2023
- 19 – estratto di mappa catastale con individuazione degli immobili
- 20 – certificato di destinazione urbanistica
- 21 – licenza edilizia n.106/66 del 07.02.1967
- 22 – permesso di abitabilità n.2/67 del 09.01.1968
- 23 – C.I.L.A.S. per efficientamento energetico
- 24– atto di compravendita di immobile comparabile n°1
- 25 – atto di compravendita di immobile comparabile n°2
- 26 – atto di compravendita di immobile comparabile n°3
- 27 – riscontro su eventuali contratti di locazione
- 28 – spese condominiali insolute
- 29 – documentazione fotografica
- 30 – documentazione su spese sostenute

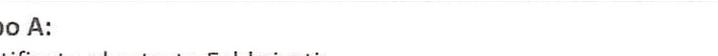
Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Soggetta ad imposta di registro.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

<p>Lotto</p> <p>Diritto reale staggito e Quota proprietà</p>	<p>UNICO</p> <p>Corpo A:</p> <p>1/2 </p> <p>1/2 </p> <p>Corpo B:</p> <p>1/2 </p> <p>1/2 </p>
<p>Identificativo catastale</p>	<p>Corpo A: <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> foglio 3, particella 427, subalterno 7, indirizzo via Santa Marta n°27, comune Stra (VE), categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale 116 mq, rendita € 266,49</p> <p>Corpo B: <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> foglio 3, particella 427, subalterno 14, indirizzo via Santa Marta n°27, comune Stra (VE), categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, superficie catastale 16 mq, rendita € 25,41</p>
<p>Valore</p>	<p>Valore immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <u>€ 72.280</u></p>

Data generazione:
22.03.2024 11.27

L'Esperto alla stima
Ing. Nicolò Vistosi

