
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
Amco-Asset Management Company Spa

contro:



N° Gen. Rep. **111/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SARA PITINARI**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 _Abitazione

Esperto alla stima: Bruno Ranuffi
Codice fiscale: RNFBRN64S10L736F
Studio in: Via Bennati 18/a - 30038 spinea
Telefono: 0415084026
Fax: 0415412130
Email: bruno.ranuffi@brvarchitetti.it



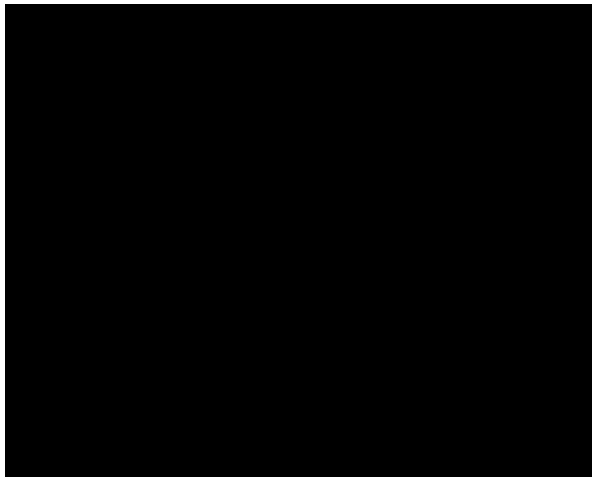
Riassunto Perizia

Bene: via Bennati 12 _Spinea (VE) —30038

Identificativo Lotto: 001 _Abitazione

Corpo abitazione: Spinea (VE), via Bennati 12

Quota e tipologia del diritto



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

_pignoramento a favore di Amco-Asset Management Company Spa contro [REDACTED] derivante da: verbale di pignoramento immobile; a rogito di Unep presso Corte d'Appello di Venezia in data 11/05/2023 ai nn. 2263, trascritto a Venezia in data 22/06/2023 ai nn. 21235/15998;

_ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare di Vicenza Soc. Coop. per Azioni a resp. lim., con sede in Vicenza, c.f. 00204010243 contro [REDACTED] derivante da: ipoteca volontaria; importo ipoteca: € 264.000,00; importo capitale: € 132.000,00; a rogito di Notaio Candiani Francesco in data 15/07/2004 ai nn. 99525/21214; trascritto a Venezia in data 26/07/2004 ai nn. 28929/6472;

Valore lotto:

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

€ 62.500,00

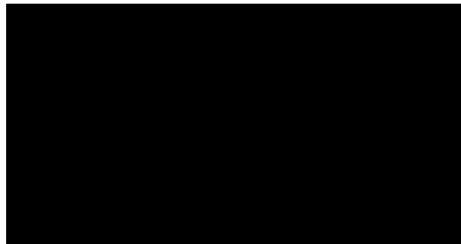


Sommario

- _quesito 1 —pag. 7 _nulla da segnalare;
_quesito 2 —pag. 7 _gli esegutati sono:



- _quesito 3 —pag. 7 _il bene immobiliare è così censito:
Lotto 001: abitazione
Dati identificativi catastali:



foglio **9**, particella **875**, subalterno **5**, indirizzo via **Bennati 12**, piano **T**, comune **Spinea**, categoria **A/3**, classe **2**, consistenza **4**, superficie **75 mq**, rendita **€ 206,58**;

- _quesito 4 —pag. 8 _Nulla osta per l'esecuzione di lavori edili n. 270 del 14/12/1967
Intestazione: [REDACTED]
_Concessione Edilizia in Sanatoria art. 13 L28/2/85 n°47 del 11/03/1989
Intestazione: [REDACTED]
- _quesito 5 —pag. 13 _i beni oggetto della presente procedura risultano, alla data del sopralluogo, occupati da [REDACTED] con comodato d'uso gratuito;
- _quesito 6 —pag. 13 _le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli ammontano a € 329,00;
- _quesito 7 —pag. 14 _le spese condominiali di gestione annue ammontano a € 2.310,95 e le spese scadute ed insolute a € 3.902,11;
- _quesito 8 —pag. 14 _appartamento valore quota, al netto delle spese **€ 62.500,00**;
- _quesito 9 —pag. 16 _i beni sono pignorati per la quota di 1/1 della piena proprietà;
- _quesito 10 —pag. 16 _si vedano gli allegati dell'elaborato peritale;
- _quesito 11 —pag. 16 _la vendita è soggetta a imposta di registro;
- _quesito 12 —pag. 16 _schema identificativo dei beni



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

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

Quesiti

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

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



8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

8bis. 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 precedenti 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 arch. Bruno Ranuffi:

_in data 26/07/2023 veniva nominato stimatore dei beni appresi alla E.I. 111/2023;

_in data 31/07/2023 prestava il Giuramento di rito;

_in data 04/09/2023 richiedeva, presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Spinea, copia del Certificato di Residenza ed Estratto di matrimonio;

_in data 04/09/2023 richiedeva, presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Spinea, accesso agli atti;

_in data 04/09/2023 richiedeva, presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Spinea, copia del Certificato di Destinazione Urbanistica;

_in data 05/09/2023 riceveva, dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Spinea, copia dell'estratto di matrimonio;

_in data 08/09/2023 riceveva, dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Spinea, copia del Certificato di residenza;

_in data 08/09/2023 richiedeva, presso l'Agenzia delle Entrate di Venezia, eventuale copia di contratti di affitto;

_in data 11/09/2023 riceveva, dall'Agenzia delle Entrate di Venezia, risposte in merito ai contratti di affitto;

_in data 13/09/2023 riceveva, dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Spinea, copia del Certificato di Destinazione Urbanistica;

_in data 19/10/2023 riceveva, dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Spinea copia atti legittimanti;

_in data 13/11/2023 effettuava il sopralluogo dei beni immobili;

_in data 21/11/2023 si recava presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Spinea per un consulto tecnico



Beni in Spinea (VE)
Località/Frazione
via Bennati 12

Lotto: 001 _Abitazione

Risposta al primo punto del quesito

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

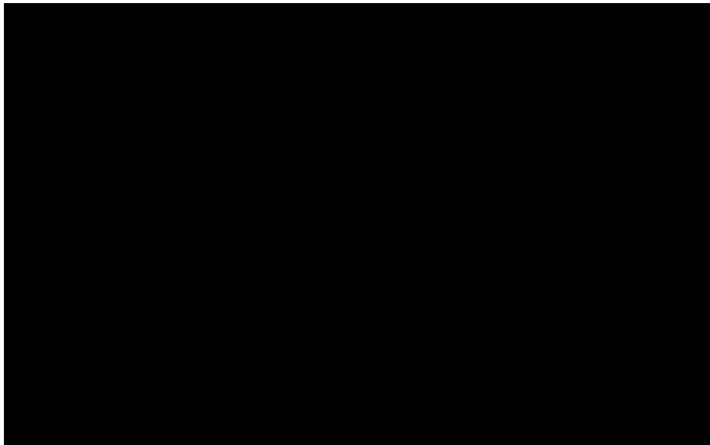
La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

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

Esecutati:



Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'abitazione si trova a Spinea, in via Bennati 12, a circa 600 m dal centro. Trattasi di una zona residenziale, comoda a tutti i servizi,

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: /

Attrazioni paesaggistiche: /

Attrazioni storiche: /

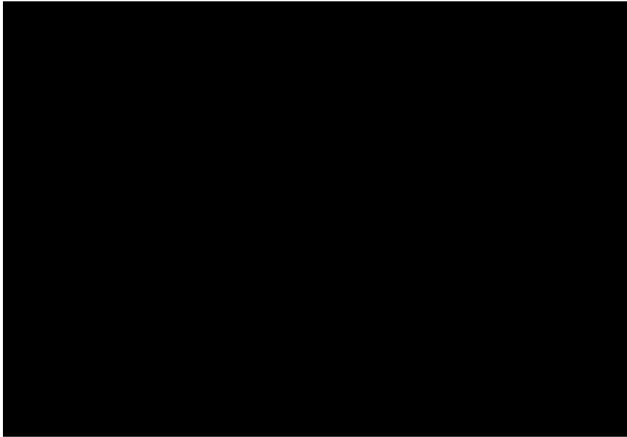
Principali collegamenti pubblici: fermata autobus per Venezia a circa m 400, fermata autobus per Mirano a circa m 600, stazione ferroviaria linea Venezia—Castelfranco—Bassano a circa m 600

Identificativo corpo: abitazione.

abitazione di tipo economico [A3] sita in Spinea _VE, via Bennati 12



Quota e tipologia del diritto

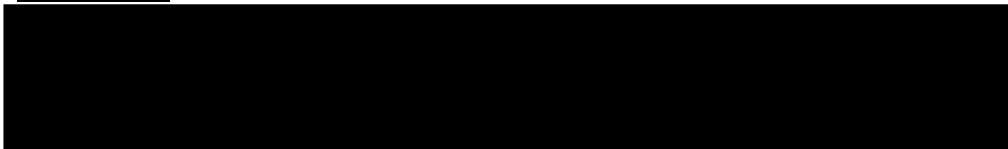


Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:



foglio **9**, particella **875**, subalterno **5**, indirizzo **via bennati 12**, piano **T**, comune **Spinea**, categoria **A/3**, classe **2**, consistenza **4**, superficie **75 mq**, rendita **€ 206,58**

Derivante da:

VARIAZIONE del 26/03/1990 in atti dal 08/06/1999 DIV. DISTR. SPAZI INT. - CLASSAMENTO (n. 985.1/1990)

Confini:

il mapp. 875 confina, da nord in senso orario, con; mapp. 95, via bennati, mapp. 870 e mapp. 874 [vedi all.ti B]

Per quanto sopra **SI** dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 270

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla osta per l'esecuzione di lavori edili

Per lavori: Costruzione nuovo fabbricato di tipo popolare

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 14/12/1967

[vedi all.ti E]

Numero pratica: 126/851

Intestazione: [REDACTED]

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

Per lavori: Cambio d'uso con ristrutturazione PT

Oggetto: variante



Presentazione in data 21/03/1986

Rilascio in data 11/03/1989.

[vedi all.ti E]

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

[vedi all.ti E]

4.1.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo economico [A3]

In fase di sopralluogo sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

_il divisorio tra l'ingresso e il locale pranzo è difforme rispetto a quello rappresentato nella planimetria legittimante;

_nel muro divisorio tra ingresso e guardaroba è presente un foro finestra;

_non è presente il divisorio tra il locale pranzo e il locale cucina;

_il disimpegno ha dimensioni maggiori rispetto a quello rappresentato nella planimetria legittimante;

_i muri divisorii tra guardaroba e bagno e tra bagno e ripostiglio sono spostati rispetto a quanto rappresentato nella planimetria legittimante;

_nello scoperto, oltre ad una casetta per ricovero attrezzi, a ridosso dello spigolo nord—est del fabbricato, è presente un volume destinato a deposito/magazzino.

[vedi all.to F]

Regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria e rimessa in pristino dello stato dei luoghi

_redazione di pratica edilizia in sanatoria e relativa sanzione amministrativa: € 2.000,00

_smontaggio manufatto presente nello scoperto per rimessa in pristino dello stato dei luoghi: € 500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia;

note: l'unità immobiliare è priva del certificato di agibilità.

Il Settore Urbanistica ed Edilizia del Comune di Spinea, in data 30/03/2012, ha diniegato la richiesta di rilascio del Certificato di Agibilità, presentata in data 02/02/2010 al prot. 0003167-2010, a fronte della mancanza della presentazione della documentazione integrativa richiesta e consistente in: certificato di idoneità statica e autorizzazione allo scarico [vedi all.ti E].

Va detto, che l'altezza interna dell'unità immobiliare, pari a ml 2,32, non consentirebbe, comunque, di dichiarare l'immobile agibile, come appurato dal sottoscritto CTU con il tecnico del Settore Urbanistica ed Edilizia del Comune di Spinea.

Tale problematica potrebbe trovare soluzione applicando quanto previsto dall'art. 37 del R.E. vigente che, al fine di favorire il recupero e riuso negli interventi sul patrimonio edilizio esistente di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ammette, per gli spazi abitativi, su immobili costruiti prima del DM 05-07-1975, un'altezza interna minima di ml 2,40 che, nel nostro caso, si potrebbe ottenere recuperando qualche centimetro abbassando la quota del piano pavimentale, fermo restando il soddisfacimento dei requisiti minimi previsti dagli artt. 4 e 14 del PGRA [vedi all.ti G].

Inoltre, dalla verifica metrica realizzata [vedi all.ti F], si è appurato che non risultano soddisfatti i parametri minimi di illuminazione ed aerazione nel locale camera e che pertanto, sempre ai fini dell'ottenimento dell'agibilità, si dovrebbe anche prevedere l'ampliamento della finestra esistente.



4.1.2 **Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	<p>_P.T.R.C. approvato con D.C.R.V. n. 62 del 30.06.2020, pubblicato sul BUR n. 107 del 17/07/2020 e vigente dal 01/08/2020;</p> <p>_P.T.C.P. approvato con D.G.R.V. n. 3359 del 30.12.2010;</p> <p>_P.G.R.A. del Distretto Idrografico delle Alpi Orientali, approvato ai sensi degli artt. 65 e 66 del D.Lgs n. 152/2006 con D.P.C.M. del 01/12/2022, pubblicato in G.U. serie generale n. 31 del 07-02-2023;</p> <p>_P.A.T. e le sue NdA, approvato in sede di conferenza di servizi del 17.12.2012, ratificato con D.G.P. di Venezia n. 2 del 09/01/2013 e pubblicata sul BUR n. 10 del 25/01/2013, adeguato alle disposizioni sul contenimento del consumo di suolo di cui alla L.R. n. 14/2017, con D.G.C. n. 68 del 28/11/2019;</p> <p>_Variante Generale al P.I. e le sue NTO, approvata con D.G.C. n. 8 del 06/04/2018, divenuta efficace in data 15/05/2018;</p> <p>_Variante urbanistica n. 12 al PI di "Approvazione del regolamento per la gestione dei crediti edilizi e del registro dei crediti edilizi (RECREd) e ri-adozione della variante urbanistica al PI n. 12 (VPI12)", ri-adottata con D.G.C. n. 31 del 22/07/2022;</p> <p>_ D.G.C. n. 7 del 25/02/2015 di approvazione del centro abitato con oggetto "Centro abitato - aggiornamento delimitazione ai fini della sicurezza stradale e urbanistico-edilizi –modifica precedente D.G.C. n. 47 del 22.04.2009";</p>
Zona omogenea:	Zona B
Norme tecniche di attuazione:	<p>1. P.A.T. —NdA:</p> <p>_Aree di urbanizzazione consolidata —Art. 14;</p> <p>_Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana —Art. 14;</p> <p>_Ambito di urbanizzazione consolidata L.R. n. 14/2017 —Art. 21;</p> <p>_art. 2 c. 5 che prevede: "Le indicazioni grafiche contenute nella tav. 4 - Carta della trasformabilità: azioni strategiche, valori e tutele - non hanno valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, la definizione delle quali è demandata al PI e non possono pertanto rappresentare o comportare in alcun modo acquisizione di diritti edificatori, né essere considerate ai fini della determinazione del valore venale delle aree nei casi di espropriazione per pubblica utilità."</p> <p>2. P.I. —NTO:</p> <p>_Zona B —art. 30 NTO vigenti/art. 28 NTO adottate),</p> <p>_all'interno della perimetrazione del centro abitato —art. 29 NTO vigenti/art. 27 NTO adottate);</p> <p>_in relazione alla presenza di vincoli urbanistici/ambientali/paesaggistici, l'area ricade nei Terreni idonei a condizione A —Art. 14 NTO vigenti/art. 12 NTO adottate,</p> <p>_l'area è individuata nel Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) del Bacino Idrografico Scolante nella Laguna di Venezia come "P1 area a scolo meccanico", "Pericolosità idraulica moderata – P1" _Art. 15 NTO vigenti/art. 13 NTO adottate;</p> <p>_classificato come «Zona vulnerabile da nitrati di origine agricola» designata con deliberazione del consiglio regionale n. 62/2006 – Bacino scolante in laguna di Venezia —Art. 15 NTO vigenti/art. 13</p>



	NTO adottate. 3. P.G.R.A. 2021/2027 l'area è classificata come _P1 -Pericolosità idraulica moderata” —Art. 4 e 14 _R2 -Rischio medio” —art. 4 NTA
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:	mq/mq 0,30
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	ml 16,30
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

[vedi all.ti C—D]

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra **SI** dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3]

L'appartamento oggetto di perizia, si trova a piano terra di un condominio composto da 11 abitazioni, 8 garage e 2 magazzini. Gode di un accesso esclusivo, su via Bennati, mentre l'ingresso condominiale è su via Parini. Il fabbricato è in un buono stato di manutenzione. L'unità immobiliare è composta da ingresso, cucina/pranzo, disimpegno, guardaroba, bagno, ripostiglio, camera e scoperto esclusivo. L'altezza interna è di 2,32 m.

Superficie complessiva di circa mq **112,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 12; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,32

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: lo stato di manutenzione dell'appartamento è mediocre, abbisogna di una totale ristrutturazione; sono inoltre presenti segni di umidità sulle pareti e sui soffitti.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: legno con vetro semplice protezione: Controfinestre in alluminio anodizzato e tapparelle in plastica materiale protezione: alluminio condizioni: scarse Note: gli infissi sono dotati di zanzariere
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro e vetro condizioni: scarse



Impianti:

Citofonico condizioni: **pessime**
Note: non funzionante

Termico tipologia: **centralizzato** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **scarse**
note: nell'angolo cottura è presente una caldaia per la produzione dell'acqua calda sanitaria

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Tutte le superfici considerate si intendono 'commerciali'. La superficie commerciale comprende: tutti i muri interni, tutti i muri perimetrali sull'esterno dell'edificio e metà dei muri perimetrali a confine con altre unità o con le scale. Alle pertinenze (cantine, soffitte, portici, terrazze, altane etc.) misurate anch'esse al lordo degli elementi perimetrali (muri, parapetti, etc.) si applicano opportuni coefficienti correttivi di aumento o riduzione rispetto al prezzo unitario al mq.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
appartamento	sup lorda di pavimento	0	69,00	1,00	69,00	€ 1.300,00
scoperto esclusivo	sup lorda di pavimento	0	43,00	0,25	10,75	€ 1.300,00
			112,00		79,75	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: _____ anno 2022_2° semestre

Zona: _____ Spinea _centrale

Tipo di destinazione: _____ residenziale

Tipologia: _____ abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: _____ lorda

Stato conservativo: _____ normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.000

Valore di mercato max (€/mq): 1.300

Impianto elettrico: _____ esiste impianto elettrico.

E' stata reperita la dichiarazione di conformità L. 46/90 e s.m.i. redatta nel 2008 ed allegata alla richiesta di agibilità protocollata nel 2010 e diniegata.

Note: da verificare

Impianto produzione di acqua calda sanitaria: _____ esiste impianto di produzione di acqua sanitaria.

E' stata reperita la dichiarazione di conformità L. 46/90 e s.m.i. redatta nel 2008 ed allegata alla richiesta di agibilità protocollata nel 2010 e diniegata.

Note: da verificare

Riscaldamento: _____ esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: centralizzato

Stato impianto: mediocre



note: da verificare

Ambiente: il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo. Non si ritiene necessaria l'effettuazione di indagini ambientali in quanto il bene appreso alla presente procedura esecutiva risulta inserito in un edificio plurifamiliare la cui edificazione, risalente ai primi anni '60 del secolo scorso, è avvenuta in una zona posta a ridosso del centro di Spinea, che aveva destinazione d'uso agricola per poi passare ad una destinazione d'uso urbanistica residenziale.

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Proprietario:

[redacted] proprietà 1/1;
proprietario ante ventennio fino al 15/07/2004.

In forza di atto di compravendita, a rogito di Notaio Rubino Vincenzo, in data 21/03/1988, ai nn. 15068; trascritto a Venezia, in data 24/03/1988, ai nn. 6510/4801.

Proprietari:

[redacted]
dal 15/07/2004 ad oggi.

In forza di atto di compravendita, a rogito di Notaio Candiani Francesco, in data 15/07/2004, ai nn. 99524/21213; trascritto a Venezia, in data 26/07/2004, ai nn. 28928/18173.

[vedi all.ti H]

Identificativo corpo: Abitazione

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Spinea (VE), via Bennati 12

Occupato da [redacted] in forza di un comodato d'uso gratuito stipulato in data 03/09/2019

Registrato a: Venezia il 13/09/2019 ai nn. 1399

Tipologia contratto: Comodato gratuito della durata di 5 anni con scadenza in data 03/09/2024

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

[vedi all.ti I]

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 volontaria attiva a favore di Banca Popolare di Vicenza Soc. Coop. per Azioni a resp.lim., con sede in Vicenza, c.f. 00204010243 contro [REDACTED] derivante da: ipoteca volontaria; importo ipoteca: € 264.000,00; importo capitale: € 132.000,00; a rogito di Notaio Candiani Francesco in data 15/07/2004 ai nn. 99525/21214; trascritto a Venezia in data 26/07/2004 ai nn. 28929/6472

6.2.2 Pignoramenti:

pignoramento a favore di Amco-Asset Management Company Spa contro [REDACTED] derivante da: verbale di pignoramento immobile; a rogito di Unep presso Corte d'Appello di Venezia in data 11/05/2023 ai nn. 2263, trascritto a Venezia in data 22/06/2023 ai nn. 21235/15998;

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: € 2.310,95.

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: € 3.902,11.

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: /

[vedi all.ti L]

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Il valore commerciale di stima è determinato dalla comparazione con beni analoghi in zona, in relazione allo stato di alienabilità dell'unità immobiliare esaminata, dell'attuale situazione del mercato immobiliare ed in considerazione delle descritte condizioni igieniche e manutentive, della vetustà del compendio immobiliare, delle peculiarità e caratteristiche costruttive e di finitura dei beni oltre che della presenza/mancaza di garanzie per vizi occulti.



8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Ufficio tecnico di Spinea;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): Abitazioni di tipo economico, stato di manutenzione normale, da €/mq 1000 a €/mq 1300.

8.3.3 Valutazione corpi:**Abitazione. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 67.388,75.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
_appartamento	69,00	€ 1.300,00	€ 89.700,00
_scoperto esclusivo	10,75	€ 1.300,00	€ 13.975,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 103.675,00
_vetustà e stato manutentivo —detrazione del 30.00%	€ -31.102,50
_indisponibilità del bene fino al 09/2024 dovuta al contratto di comodato d'uso in essere —detrazione del 10.00%	€ -7.257,25
Valore corpo	€ 65.315,25
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 65.315,25
Valore complessivo diritto e quota	€ 65.315,25
Valore di stima	€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione	Abitazione di tipo economico [A3]	79,75	€ 65.315,25	€ 65.315,25

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.500,00

Giudizio di comoda divisibilità: il bene non è ulteriormente divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Abitazione

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 62.486,25

Arrotondato a € 62.500,00

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

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: _____ il bene non è ulteriormente divisibile**Risposta al decimo punto del quesito**

Elenco Allegati

Allegati

- _all.ti A —certificato di residenza e matrimonio;
- _all.ti B —documentazione catastale;
- _all.ti C —certificato di destinazione urbanistica;
- _all.ti D —documentazione urbanistica;
- _all.ti E —pratiche edilizie;
- _all.to F —rilievo metrico;
- _all.ti G —estratto R.E.;
- _all.ti H —nota di trascrizione dell'atto di compravendita;
- _all.ti I —contratto di comodato d'uso gratuito registrato;
- _all.ti L —documentazione da amministratore condominiale;
- _documentazione fotografica composta da ortofoto e n. 17 immagini con i relativi coni visuali.

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 del bene è sottoposta ad imposta di registro**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Abitazione
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Abitazione: [REDACTED]
Identificativo catastale	Corpo Abitazione: Identificato al catasto Fabbricati: [REDACTED] foglio 9 , particella 875 , subalterno 5 , indirizzo via Bennati 12 , piano T , comune Spinea , categoria A/3 , classe 2 , consistenza 4 , superficie 75 mq , rendita € 206,58
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 62.500,00

Data generazione:
07-12-2023 09:12L'Esperto alla stima
Bruno Ranuffi