
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Unipol Banca Spa**

contro: ()

N° Gen. Rep. **67/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-01-2019 ore 10:00

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - via Roma n° 19 – 30010 Camponogara (VE)

Esperto alla stima: Pier-Paolo Fugali
Codice fiscale: FGLPPL68L13L736D
Studio in: Via Trincanato 9 - 30174 Venezia
Email: pier.fugali@archiworld.it
Pec: pierpaolo.fugali@archiworldpec.it



RIASSUNTO PERIZIA

Bene: via Roma n° 19 - Camponogara (VE) - 30010

Descrizione generica: Unità immobiliare ad uso residenziale

Identificativo Lotto: 001

Corpo A: via Roma n° 19

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Unipol Banca Spa contro ; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a VENEZIA in data 21/02/2018 ai nn. 5839/4073;

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Unipol Banca Spa contro ; Derivante da: contratto di mutuo; Importo ipoteca: € 248.000; Importo capitale: € 124.000; A rogito di Vincenzo Attianese in data 25/02/2011 ai nn. 10442/5593; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 04/03/2011 ai nn. 1416

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 23.400,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 23.400,00**



Sommarario

quesito	descrizione	pagina
	Riassunto perizia	2
	Sommario e quesiti	3
1	COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI	5
2	GENERALITA' DELL' ESECUTATO	5
3	INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI E GENERALITA' DI EVENTUALI COMPROPRIETARI	5
4	REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA	6
5	STATO DI POSSESSO E ATTO DI PROVENIENZA	9
6	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	10
7	SPESE DI GESTIONE ANNUALI E STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE SPESE CONDOMINIALI - EVENTUALI CAUSE IN CORSO	10
8	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI E CRITERI DI STIMA	10
8 bis	CLASSE ENERGETICA	12
9	VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA	12
10	ALLEGATI	12
11	L'IVA E L'IMPOSTA DI REGISTRO	12
12	SCHEMA PER ASTA	12

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

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

Beni in Camponogara (VE)

Località/Frazione

via Roma n° 19

Lotto: 001

Risposta al primo punto del quesito

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

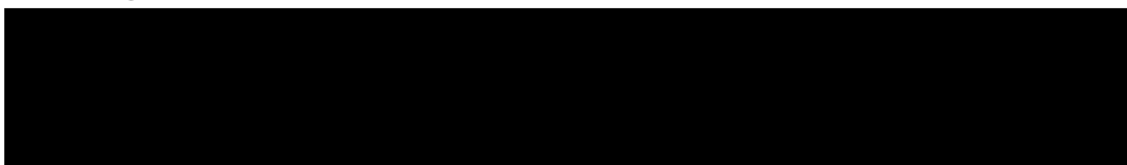
La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

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:



Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile si trova nel centro del Comune di Camponogara (VE), in zona dotata dei servizi minimi di vicinato

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Servizi minimi di vicinato (scarsa)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: a 7 km si trova il Comune di Dolo.

Attrazioni paesaggistiche: /



Attrazioni storiche: /

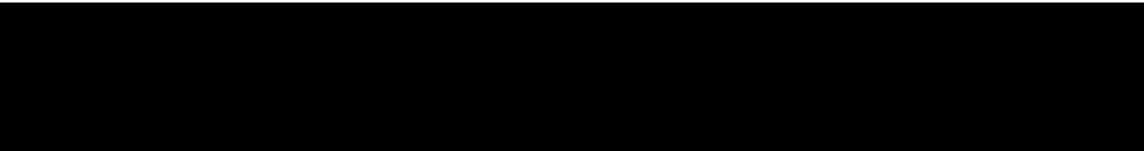
Principali collegamenti pubblici: Collegamento pubblico con autobus per Venezia e Pa 28 km

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Roma n° 19

Quota e tipologia del diritto

1/1 di . Piena proprietà



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: , foglio 9, particella 240, subalterno 4, indirizzo via Roma 19, interno 4, piano Primo, comune Camponogara, categoria A4, classe 3, consistenza 5,5, superficie 86 mq, rendita € 170,43

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/02/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 07/03/2011 Repertorio n.: 10441 Rogante: ATTIANESE VINCENZO Sede: ALBIGNASEGO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 4854.1/2011)

Confini: Il mappale 240 confina a N e ad E con mapp. 508; a S con mapp. 933; a O con via Roma.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel bagno risultano delle tramezze non presenti nella planimetria catastale

Regolarizzabili mediante: DOCFA

DOCFA compresi diritti: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 14 del 02.05.1958

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Nuova costruzione fabbricato residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 31/03/1958 al n. di prot.

Rilascio in data 02/05/1958 al n. di prot. 14

Abitabilità/agibilità in data 16/04/1960 al n. di prot. 14



4.1.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella zona bagno non risulta allo stato attuale una tramezza/divisorio che, a progetto, genera un antibagno.

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

CILA in sanatoria: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	P.A.T.I. dei Comuni di Camponogara e Fossò
In forza della delibera:	approvato il 7 febbraio 2008; il Verbale della Conferenza dei Servizi è stato ratificato dalla Giunta Regionale del Veneto con D.G.R. n. 822 del 08/04/2008.
Norme tecniche di attuazione:	NT del 12.07.2017, zona C.1 (ART. 55 - Zone "B" e "C1")
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:	L'indice di edificabilità riportato nel Repertorio Normativo corrisponde all'indice complessivo (pari al 100%), calcolato come sommatoria dell'indice base (70% del complessivo) e quota parte massima
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale	sup lorda di pavimento	0	80,98	1,00	80,98	€ 300,00
Balcone	sup lorda di pavimento	0	3,00	0,30	0,90	€ 300,00
Magazzino	sup lorda di pavimento	0	19,33	0,20	3,87	€ 300,00
			103,31		85,75	

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 2018 - Semestre 1

Zona: Camponogara

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1.200

Valore di mercato max (€/mq): 1.550

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 24/04/1997 al 20/11/1998 . In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio Noto Nicolò, in data 24/04/1997, ai nn. 54994; trascritto a Venezia, in data 29/04/1997, ai nn. 7350.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 20/11/1998 al 25/07/2000 . In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio Noto Nicolò, in data 20/11/1998, ai nn. 60.675; trascritto a Venezia, in data 24/11/1998, ai nn. 19.859.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 25/07/2000 al 25/02/2011 . In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio Noto Nicolò, in data 25/07/2000, ai nn. 68.468; trascritto a Venezia, in data 28/07/2000, ai nn. 15.447.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 25/02/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio Vincenzo Attianese, in data 25/02/2011, ai nn. 10.441/5.592; trascritto a Venezia, in data 04/03/2011, ai nn. 4.854.

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Camponogara (VE), via Roma n° 19 **Occupato dal debitore e dai suoi familiari**



Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli ed oneri giuridici:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di Unipol Banca Spa contro _____ ; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a VENEZIA in data 21/02/2018 ai nn. 5839/4073;

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 giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Unipol Banca Spa contro _____ ; Derivante da: contratto di mutuo; Importo ipoteca: € 248.000; Importo capitale: € 124.000 ; A rogito di Vincenzo Attianese in data 25/02/2011 ai nn. 10442/5593; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 04/03/2011 ai nn. 1416

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: € 144/anno per pulizia scale

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

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: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Sono stati analizzati immobili in vendita con caratteristiche simili a quello in oggetto. Inoltre sono stati calcolati i costi di ripristino per portare l'immobile ad una condizione "normale".

8.2.2 Fonti di informazione:



Catasto di Camponogara;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;
 Uffici del registro di Venezia;
 Ufficio tecnico di Camponogara;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare (Banca dati delle quotazioni immobiliari, anno 2018, semestre 1);
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq;
 Altre fonti di informazione: CRESME e avvisi di vendita.

8.3.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 25.725,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	80,98	€ 300,00	€ 24.294,00
Balcone	0,90	€ 300,00	€ 270,00
Magazzino	3,87	€ 300,00	€ 1.161,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 25.725,00
Valore corpo			€ 25.725,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 25.725,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 25.725,00
Valore di stima			€ 25.725,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	85,75	€ 25.725,00	€ 25.725,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00
Arrotondamento per eccesso	€ 4,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene non è comodamente divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Tipologia	Costo
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:

€ 23.400,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: A

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
----	------------------------

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene non è comodamente divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Documentazione fotografica

Ispezioni catastali (estratto mappa, visura, planimetria)

Pratiche edilizie (PDC, DIA)

Certificato cumulativo (residenza)

Ispezioni ipotecarie

Risposta all'undicesimo punto del quesito
--

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

Regime fiscale della vendita: Soggetto ad imposta del registro

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta
--

Lotto	001
Diritto reale stagito e Quota proprietà	Corpo A: 1/1 di ████████ Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo A: <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> ████████, foglio 9, particella 240, subalterno 4, indirizzo via Roma 19, interno 4, piano Primo, comune Camponogara, categoria A4, classe 3, consistenza 5,5, superficie 86 mq, rendita € 170,43
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 23.400,00€ Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 23.400,00

Data generazione:

14/12/2018

L'Esperto alla stima
Pier-Paolo Fugali

