
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Monte dei Paschi di Siena Spa**

contro: 

N° Gen. Rep. **486/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-01-2018 ore 10:00

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

Custode Giudiziario: **Isabella Tomasin - Isabella Tomasin**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - Villa con parco e annesso appartamento

Esperto alla stima: Geom. Diego Rossetto
Codice fiscale: RSSDGI58T29L736M
Partita IVA: 02281540274
Studio in: Via Milano 11 - 30172 Mestre
Telefono: 0415342464
Fax: 041610421
Email: geomross.studio@gmail.com
Pec: diego.rossetto@geopec.it

Riassunto Perizia

Bene: Via Giuseppe Mazzini 21 - San Donà di Piave - San Dona' Di Piave (Venezia)

Descrizione generica: Villa padronale di circa 1400 mq con annessa area verde di circa 7000 mq, prossima al centro di San Donà di Piave

Identificativo Lotto: 001 - Villa con parco e annesso appartamento ed edificio adibito a garage

Corpo Villa storica con annesso parco: San Donà di Piave, Via Giuseppe Mazzini 21

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] F - Residenza: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena Spa-- contro [redacted]
Derivante da: Mutuo ipotecario; Importo ipoteca: € 2400000; Importo capitale: € 1200000; A rogito di Notaio Bianchini in data 15/07/1998 ai nn. 90409; Iscritto/trascritto a Conservatoria Venezia in data 28/07/1998 ai nn. 19481/3698; Note: I beni indicati nell'atto hanno l'identificazione catastale ante ristrutturazione

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena Spa-- contro [redacted]
Derivante da: Mutuo ipotecario; Importo ipoteca: € 2000000; Importo capitale: € 1000000; A rogito di Notaio Bianchini in data 24/11/2000 ai nn. 99171; Iscritto/trascritto a Conservatoria Venezia in data 01/12/2000 ai nn. 34709/7373; Note: I beni citati nell'atto hanno l'identificazione catastale antecedente la ristrutturazione

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena Spa-- contro [redacted]
Importo ipoteca: € 1400000; Importo capitale: € 700000; A rogito di Notaio Bianchini in data 18/11/2002 ai nn. 104960; Iscritto/trascritto a Conservatoria Venezia in data 20/11/2002 ai nn. 38202/8057

- Pignoramento a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena Spa-- contro [redacted] Derivante da: Atto giudiziario VE 6869 del 26-9-2016 iscritto/trascritto a Conservatoria Venezia in data 12/10/2016 ai nn. 32299/21610;

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€2.700.000,00**

cui si trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€2.700.000,00**

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

- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
- altri pesi e limiti d'uso

2. per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:

- iscrizioni
 - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;

9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. allegghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
1. lotto;
 2. diritto reale staggito
 3. quota di proprietà
 4. identificativo catastale
 5. valore attribuito.

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

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

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

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

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

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

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

Beni in **San Dona' Di Piave (Venezia)**
Località/Frazione **San Donà di Piave**
Via Giuseppe Mazzini 21

Lotto: 001 - Villa con parco e annesso appartamento

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]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

La zona in cui è inserito il fabbricato è posta a sud-est del centro di San Donà di Piave, ed è considerata la zona residenziale di elevato livello della città essendo caratterizzata dalla costante presenza di ville con giardini/parchi

Caratteristiche zona: semicentrale di pregio

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: /

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali (ville e villini)

Importanti centri limitrofi: /

Attrazioni paesaggistiche: /

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: /

Identificativo corpo: Villa storica con annesso parco.

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: San Donà di Piave, Via Giuseppe Mazzini 21

Complesso edilizio costituito da una villa storica (sub 6 - Cat. A/8) con annesso appartamento (sub 7 - Cat. A/8) e garage (sub 8 - C/6), insistente su un'area urbana

di 7075 mq (fg. 55 - mapp. 69)

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [redacted] foglio 55, particella 69, subalterno 6, scheda catastale T244558, indirizzo Via Mazzini 21, piano S-T-1-2, comune San Donà di Piave, categoria A/8, classe 4, consistenza 23,5, superficie 638, rendita € 4733,33

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [redacted] foglio 55, particella 69, subalterno 7, scheda catastale T244559, indirizzo Via Mazzini 21, piano T-1, comune San Donà di Piave, categoria A/8, classe 2, consistenza 6,5, superficie 202, rendita € 956,74

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [redacted] foglio 55, particella 69, subalterno 8, scheda catastale T244561, indirizzo Via Mazzini 21, piano Terra, comune San Donà di Piave, categoria C/6, classe 7, consistenza 67, superficie 73, rendita € 259,52

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [redacted] foglio 55, particella 69, indirizzo Via Mazzini 21, piano Terra, comune San Donà di Piave, consistenza 7075, superficie 7075

Ulteriori informazioni: Area di enti urbani e promiscui

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 247/99

Intestazione: Tombacco Elena

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Variante prot. 36058 del 6/11/2000

Per lavori: Ristrutturazione ed ampliamento di edificio residenziale

Oggetto: Ristrutturazione

Rilascio in data 06/11/2000 al n. di prot. 36058

Abitabilità/agibilità in data 26/02/2002 al n. di prot. 39370/22381

4.1.1 Conformità edilizia:**Abitazione in villini [A7]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:**Abitazione in villini [A7]**

Strumento urbanistico Approvato:	/
In forza della delibera:	DGR 3333/1977 e Variante 3682/2005
Zona omogenea:	P1 (PAI del Sile e pianura tra Piave e Livenza)
Norme tecniche di attuazione:	Norme Tecniche Operative allegate al vigente Piano degli Interventi ed allegate al Piano stralcio adottato con Delibera del Comitato istituzionale dell'autorità di Bacino n° 3 del 9/11/2012 (cedi CDU allegato)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Si precisa che l'immobile ed il parco sono classificati come "edificio Storico testimoniale" ed identificati al n° 141 (riferimento scheda B) ed al n° progressivo 351 dell'Elenco dei beni storici Testimoniali del Comune di San Donà di Piave, con grado di protezione 2 per il corpo di fabbrica principale (sub 6) e destinazioni d'uso possibili residenziale (A), terziario diffuso (D) ed alberghiero (F); nessun vincolo particolare per il corpo di fabbrica secondario (sub 7) ed il garage (sub 8). Il parco dispone di codificati grandi alberi (art. 20)

Descrizione: Abitazione in villa [A8] di cui al punto Villa storica con annesso parco

Villa padronale storica (ex Palazzo Grimani) costituita da due distinti appartamenti fra loro interdipendenti (sia come accessi che come impiantistica) con annesso corpo di fabbrica ad uso garage/magazzino, insistente su di un'area a verde esclusiva di circa 7000 mq con alberatura di alto fusto (due di questi classificati).

Attesa la complessità ed estensione della villa, si invita a vedere l'allegata documentazione fotografica. Il corpo di fabbrica principale (sub 6) si sviluppa su tre piani fuori terra (oltre ad un piccolo interrato destinato a cantina), mentre il corpo di fabbrica secondario (sub 7) si sviluppa su due piani fuori terra. Si sottolinea che nonostante vi sia autonomia catastale fra le due abitazioni, che renderebbe teoricamente possibile la vendita separata dei due beni, la conformazione e la tipicità del compendio immobiliare (oltre che l'intera impiantistica che è stata progettata per essere unica per l'edificio), sono tali per cui una vendita separata comporterebbe una notevole diminuzione di valore rispetto ad una vendita unitaria. Per tale motivo tenendo conto che la tipologia di clientela che potrebbe essere interessata ad un simile acquisto (e gestione) non apprezza le promiscuità tipiche di un condominio o comunque di una stretta condivisione, viene ritenuta non conveniente da un punto di vista economico e di vendibilità la divisione in lotti, e quindi si considera il compendio come un unico lotto.

Il distributivo interno è il seguente:

ALLOGGIO n° 1 (sub 6)

Piano interrato : piccola cantina accessibile dall'interno della villa
Piano terra : salone d'ingresso con vano scala, due salotti, disimpegno, bagno, soggiorno, sala da pranzo e cucina.

Il soggiorno e la cucina hanno accesso diretto ad un'ampia terrazza retrostante direttamente collegata al parco, coperta con una pompeiana e teli rimovibili, dotata di barbeque zona cottura esterna. Frontalmente vi è un ampio portico chiuso da serramenti apribili alla bisogna, collegato con la zona relax e piscina (questa dotata di specifici spogliatoi e bagni), vano tecnico per impianto trattamento aria zona piscina, vano scala per accesso lavanderia, e stanze contatori e impianti tecnologici funzionali all'intero complesso edilizio.

Piano primo : vano scala, salottino, disimpegno centrale, tre camere di cui una dotata con ampio terrazzo esterno con vista sul retro, due bagni, un corridoio, disimpegno, camera matrimoniale con bagno padronale e vano accessorio.

Nel pianerottolo della alla rampa intermedia del vano scala vi è l'accesso ad una stanza destinata a guardaroba.

Piano secondo costituito da vano scala, disimpegno, camera, bagno, vano accessorio ed ampio soggiorno (ex sottotetto) con finestrate perimetrali e soffitto con travature a vista e tavelle in cotto.

ALLOGGIO n°2 (sub 7)

Piano terra : ingresso sul retro della villa con vano scale.

Piano Primo : vano scala, ampio soggiorno, cucina, due bagni, due camere; dal soggiorno e dalla camera si accede ad un ampio terrazzo (sovrastante la piscina precedentemente citata).

AUTORIMESSA (sub 8)

Ampia autorimessa idonea al ricovero di 4 auto interamente al piano terra in un corpo di fabbrica indipendente e separato dal principale, con ripostiglio di pertinenza; non c'è alcun collegamento diretto e coperto con l'edificio principale

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 1.440,00 coperti

E' posto al piano: terra - primo - secondo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1940

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2001

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 21 di Via Mazzini; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00 media

L'intero fabbricato è composto da n. quattro piani complessivi di cui fuori terra n. Tre e di cui interrati n. Uno

Stato di manutenzione generale: Ottimo

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è stato completamente ristrutturato nel 2001 con contestuale integrale rifacimento delle impiantistiche generali e di piano, e si presenta in ottime condizioni di uso e manutenzione; nel rispetto dell'originaria struttura e distribuzione della villa, sono stati utilizzati materiali pregiati per la sua finitura quali pavimenti in marmo o listoni di legno (parzialmente moquette al piano sottotetto), pareti del piano terra trattate a spatolato, pareti dei piani superiori con intonaco e dipinte, serramenti esterni in legno massiccio con vetrocamera, ampia presenza di abbassamenti e sagomature con cartongesso dei soffitti, struttura portante in legno del patio e dell'ultimo piano (ex sottotetto, ora soggiorno) a vista con specifico intervento di recupero e mantenimento.

Significativo l'ultimo piano che pur derivando da un originario sottotetto, presenta finiture tipiche di un'abitazione, altezze interne di mt 3 ed è completamente climatizzato con impianto gestito dalla centrale termica e da singole macchine CDZ.

Presenza di una piscina di circa 76 mq interna all'abitazione - su area direttamente prospiciente il parco e dotata di appositi spogliatoi/bagni di appoggio- in ambiente dotato di controllo del microclima mediante specifico nuovo impianto di climatizzazione dell'aria e controllo dell'umidità ambiente; si segnala l'impianto di trattamento dell'acqua della piscina realizzato con sistema di ossigenazione (anziché il più comune e pericoloso cloro o derivati), l'impianto solare-termico per la gestione delle temperature dell'acqua della piscina e dei servizi domestici.

Sul retro dell'abitazione è presente un ampio terrazzo di circa 98 mq dotato di pompeiana in legno dotata di sovrastante chiusura mobile, con camino per cottura

La centrale termica a servizio dell'intero stabile è di moderna concezione e suddiviso in più zone autonomamente gestibili, ed è gestita da due caldaie a condensazione funzionanti in cascata e dotate degli opportuni scambiatori (puffer) con il sistema solare termico.

A servizio dell'immobile è collocato sul tetto un significativo impianto fotovoltaico in grado di fornire la maggior parte dell'energia occorrente al funzionamento della villa.

L'impiantistica primaria e di servizio è di ottimo livello e non presenta visibili anomalie di sorta. Il parco circostante la villa è dotato di un articolato sistema di videosorveglianza ed illuminazione ed è gestito da un sistema di irrigazione con acqua di pozzo.

Caratteristiche strutturali:Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **ottime**Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **ottime**Fondazioni tipologia: **travi continue rovesce** materiale: **muratura** condizioni: **non determinabile**

- Note: Il complesso non presenta segni di cedimenti o assestamenti tali da far ipotizzare concreti problemi di solidità del sistema fondazionale

Solai
tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature incrociate** condizioni: **ottime**

Strutture verticali
materiale: **muratura** condizioni: **ottime**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello
tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **acciaio** apertura: **elettrica** condizioni: **ottime**

- Note: Portone in ferro tipico delle ville padronali

Infissi esterni
tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **legno** protezione: **scuretti** materiale protezione: **legno** condizioni: **ottime**

Infissi interni
tipologia: **a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **ottime**

Manto di copertura
materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **Guaina bituminosa** condizioni: **ottime**

Pareti esterne
materiale: **muratura di mattoni pieni** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **Intonaco di calce** condizioni: **ottime**

Pavim. Esterna
materiale: **ghiaia** condizioni: **ottime**

- Note: Trattasi del viale di accesso principale e di quello di servizio; il retro della villa e gli spazi laterali sono a verde con alberi ad alto fuso

Pavim. Interna
materiale: **marmo** condizioni: **ottime**

- Note: I pavimenti dei piani superiori sono in listoni di legno pregiato

Portone di ingresso
tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **ottime**

- Note: Il complesso dispone di più accessi oltre a quello principale posto sul fronte

Scale
posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni: **ottime**

Impianti:

Antenna collettiva
tipologia: terrestre + satellitare condizioni: **ottime** conformità: **non valutabile**

Antifurto tipologia: **a radar e contatti perimetrali** combinatore tel.: **presente**
condizioni: **ottime** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Citofonico tipologia: **video** condizioni: **ottime** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Telefonico tipologia: **sottotraccia** condizioni: **ottime** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **Pavimento** condizioni: **ottime** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
- Note: Parte dell'abitazione è gestita da radiatori e da termoconvettori dotati proprio sistema di controllo

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Stima del valore complessivo del compendio considerando le quotazioni possibili in rapporto alla specificità del bene, tenendo presente che non può essere preso a diretto riferimento il valore OMI per la categoria ville e villini.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Piano interrato	sup lorda di pavimento	20	8,00	0,40	3,20	€ 2.000,00
Piano terra	sup lorda di pavimento	1611	537,00	1,00	537,00	€ 2.200,00
Piano primo	sup lorda di pavimento	1182	394,00	1,00	394,00	€ 2.200,00
Piano secondo	sup lorda di pavimento	591	197,00	1,00	197,00	€ 2.200,00

Terrazza frontale	sup lorda di pavimento	0	113,00	0,35	39,55	€ 2.200,00
Terrazza posteriore	sup lorda di pavimento	0	113,00	0,50	56,50	€ 2.200,00
Garage	sup lorda di pavimento	234	78,00	0,50	39,00	€ 2.200,00
Area scoperta pertinenziale	sup lorda di pavimento	0	5.500,00	0,02	110,00	€ 2.200,00
			6.940,00		1.376,25	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2017

Zona: San Doà di Piave

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1500

Valore di mercato max (€/mq): 1700

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 15/07/1998 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Venezia, in data , ai nn. 37/48.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 29/11/1993 al 15/07/1998 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Venezia, in data 27/05/1994, ai nn. 42/265.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Bianchini, in data 15/07/1998, ai nn. 90408/26839; registrato a San Donà di Piave, in data 03/09/1998, ai nn. 1505/15; trascritto a Venezia, in data 28/07/1998, ai nn. 19480/13063.

Identificativo corpo: Villa storica con annesso parco, appartamento e garage

Abitazione in villa [A8] sito in San Dona' Di Piave (Venezia), Via Giuseppe Mazzini 21 Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.2 Vincoli ed oneri giuridici che verranno cancellati dalla procedura:

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena Spa-- contro [REDACTED]; Derivante da: Mutuo ipotecario; Importo ipoteca: € 2400000; Importo capitale: € 1200000 ; A rogito di Notaio Bianchini in data 15/07/1998 ai nn. 90409; Iscritto/trascritto a Conservatoria Venezia in data 28/07/1998 ai nn. 19481/3698 ; Note: I beni indicati nell'atto hanno l'identificazione catastale ante ristrutturazione

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena Spa-- contro [REDACTED]; Derivante da: Mutuo ipotecario; Importo ipoteca: € 2000000; Importo capitale: € 1000000 ; A rogito di Notaio Bianchini in data 24/11/2000 ai nn. 99171; Iscritto/trascritto a Conservatoria Venezia in data 01/12/2000 ai nn. 34709/7373 ; Note: I beni citati nell'atto hanno l'identificazione catastale antecedente la ristrutturazione

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena Spa-- contro [REDACTED]; Importo ipoteca: € 1400000; Importo capitale: € 700000 ; A rogito di Notaio Bianchini in data 18/11/2002 ai nn. 104960; Iscritto/trascritto a Conservatoria Venezia in data 20/11/2002 ai nn. 38202/8057

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena Spa-- contro [REDACTED]; Derivante da: Atto giudiziario VE 6869 del 26-9-2016 iscritto/trascritto a Conservatoria Venezia in data 12/10/2016 ai nn. 32299/21610;

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: Immobile non in condominio

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 45.000,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Immobile non in condominio

Millesimi di proprietà: Immobile non in condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: vedi norme PRG

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:

Valutazione complessiva in base ai valori di mercato (attesa la specificità del bene oggetto di perizia)

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di San Donà di Piave;

Ufficio tecnico di San Donà di Piave;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valore €/mq;

Altre fonti di informazione: Agenzie specializzate in vendita di ville di lusso.

8.3.3 Valutazione corpi:

Villa storica con annesso parco. Abitazione in villa [A8]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 3.300.000,00

Il criterio di stima considera la tipicità e la classe del compendio in esame, precisando che quanto proposto non considera solo una mera valutazione delle superfici disponibili, ma tiene anche conto delle particolari delle seguenti pregiate dotazioni impiantistiche a disposizione:

- 1) piscina da 76 mq posta all'interno della villa ma disponibile dotata di apposito sistema di climatizzazione ambiente e sistema di depurazione a ossigeno anziché a cloro
- 2) sistema di climatizzazione ambiente della villa realizzato con articolata centrale termica di moderna concezione, gestita da due caldaie a condensazione
- 3) sistema solare termico a servizio della piscina e collaborante per la produzione coordinata di calore necessario al compendio
- 4) sistema fotovoltaico per la produzione dell'energia occorrente al compendio
- 6) articolato sistema di videosorveglianza perimetrale connesso al sistema antifurto

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano interrato	3,20	€ 2.000,00	€ 6.400,00
Piano terra	537,00	€ 2.200,00	€ 1.181.400,00
Piano primo	394,00	€ 2.200,00	€ 866.800,00
Piano secondo	197,00	€ 2.200,00	€ 433.400,00
Terrazza frontale	39,55	€ 2.200,00	€ 87.010,00
Terrazza posteriore	56,50	€ 2.200,00	€ 124.300,00
Garage	39,00	€ 2.200,00	€ 85.800,00
Area scoperta pertinenziale	110,00	€ 2.200,00	€ 242.000,00
Valore corpo			€ 3.027.110,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 3.000.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.000.000,00
Valore di stima			€ 3.000.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Villa storica con annesso parco	Abitazione in villa [A8]	1.376,25	€ 3.000.000,00	€ 3.000.000,00

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Deduzione per eventuali vizi occulti e non Immediatezza della vendita (9%):	€ 270.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Villa storica con annesso parco

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
------------------	--------------

Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 12.094,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 10.094,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 7.094,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 94,00

Totale costi di cancellazione: € 29.376,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 2.700.000,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Villa storica con annesso parco

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe C (sia per sub 6 che per sub 7)

Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

Il bene viene considerato come unica unità indivisa (vedi motivazioni in premessa)

ID

Valore diritti e quota

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

- 1) Visura UTE
- 2) Planimetria sub 6
- 3) Planimetria sub 7
- 4) Planimetria sub 8
- 5) Riepilogo visura Conservatoria
- 6) Elaborato progettuale
- 7) CDU terreno
- 8) Agibilità
- 9) APE sub 6
- 10) APE sub 7

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Imposta di registro

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Villa con parco e annessi appartamento e garage
Diritto reale stagito e Quota proprietà	Corpo Villa storica con annesso parco: 1000/1000 di Elena Tombacco - Piena proprietà
Identificativo catastale	<p>Corpo Villa storica con annesso parco:</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : [REDACTED], foglio 55, particella 69, subalterno 6, scheda catastale T244558, indirizzo Via Mazzini 21, piano S-T-1-2, comune San Donà di Piave, categoria A/8, classe 4, consistenza 23,5, superficie 638, rendita € 4733,33</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : [REDACTED], foglio 55, particella 69, subalterno 7, scheda catastale T244559, indirizzo Via Mazzini 21, piano T-1, comune San Donà di Piave, categoria A/8, classe 2, consistenza 6,5, superficie 202, rendita € 956,74</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : [REDACTED], foglio 55, particella 69, subalterno 8, scheda catastale T244561, indirizzo Via Mazzini 21, piano Terra, comune San Donà di Piave, categoria C/6, classe 7, consistenza 67, superficie 73, rendita € 259,52</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : [REDACTED], foglio 55, particella 69, indirizzo Via Mazzini 21, piano Terra, comune San Donà di Piave, consistenza 7075, superficie 7075</p>
Valore	<p>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 2.700.000,00 €</p> <p>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": 2.700.000,00 €</p>

Data generazione:
07-03-2018 13:03

L'Esperto alla stima
Geom. Diego Rossetto