
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Patavina Credito cooperativo di Sant'Elena di Piove di Sacco**

contro: **[REDACTED]**

N° Gen. Rep. **187 / 2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-11-2018 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARTINA GASPARINI**

Custode Giudiziario: **Istituto Vendite Giudiziarie I.V.G. ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - abitazione + garage + scoperto esclusivo,
Lotto 002 - negozio

Esperto alla stima: Davide Grigio
Codice fiscale: GRGDVD70A05G224M
Studio in: Via Brianza, 19 - 30034 Mira (VE)
Telefono: 3466656199
Mail pec: davide.grigio@geopec.it
Email: davide.grigio@hotmail.it



Riassunto Perizia

LOTTO N. 1

Bene: via Fratelli Cervi n. 80 - Camponogara (VE) - 30010

Descrizione generica: trattasi di civile abitazione con rifiniture di lusso, dotata di unità garage e cortile esclusivo. L'immobile è stato di recente interamente ristrutturato ed è dotato di ottime finiture di lusso. Sorge accostato sul lato ovest ad un altro edificio, sempre con destinazione residenziale, la tipologia costruttiva del complesso è tipica delle case rurali.

Identificativo Lotto: 001 - abitazione + garage + scoperto esclusivo

Corpo A: Camponogara (VE) CAP: 30010, via Fratelli Cervi n. 80

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà - Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: via [redacted]
[redacted] - Stato Civile: celibe

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Banca Patavina Credito cooperativo di Sant'Elena di Piove di Sacco contro [redacted]; A rogito di Tribunale di Venezia in data 10/04/2017 ai nn. 2464 registrato a Venezia in data ai nn. iscritto/trascritto a Venezia in data 25/05/2017 ai nn. 16661/10955;

- domanda giudiziale a favore di [redacted] contro [redacted]; Derivante da: domanda giudiziale; A rogito di Tribunale di Venezia in data 15/11/2012 ai nn. 1949 registrato a Venezia in data ai nn. iscritto/trascritto a Venezia in data 19/11/2012 ai nn. 31907/22481; nel quadro "D" della nota si riportava quanto segue: "Accertato l'inadempimento del signor [redacted] degli obblighi dal medesimo assunti nei confronti della signora [redacted] con preliminare del 24.03.2012 trasferire ex art. 2932 c.c. in capo all'attrice la proprietà degli immobili descritti al quadro B della nota.

- Ipoteca volontaria annotata a favore di banca Intesa San Paolo spa con sede a Torino c.f. 00799960158 contro [redacted]; Derivante da: atto di mutuo; Importo ipoteca: € 240000,00; Importo capitale: € 160000,00; A rogito di notaio Roberto Doria di Padova in data 25/09/2007 ai nn. 401314; Registrato a Venezia; Iscritto/trascritto a Venezia in data 04/10/2007 ai nn. 40356/10329

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Patavina Credito cooperativo di Sant'Elena di Piove di Sacco contro [redacted]; Derivante da: ipoteca giudiziale; Importo ipoteca: € 62123,52; A rogito di Tribunale di Venezia in data 19/12/2013 ai nn. 12726; Registrato a Venezia; Iscritto/trascritto a Venezia in data 11/08/2014 ai nn. 21194/3185

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€809.563,00**

cui si trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€809.563,00**

LOTTO N. 2

Bene: via Pava n. 33 - Vigonovo (VE) - 30030

Descrizione generica: trattasi di unità immobiliare ubicata al piano terra di un complesso condominiale, destinata ad attività commerciale (negozio)

Identificativo Lotto: 002 - negozio

Corpo B: Vigonovo (VE) CAP: 30030, via Pava n. 33



Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà - Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: via [redacted] nel C. [redacted] (S) - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Banca Patavina Credito cooperativo di Sant'Elena di Piove di Sacco contro [redacted]; A rogito di Tribunale di Venezia in data 10/04/2017 ai nn. 2464/2017 registrato a Venezia in data iscritto/trascritto a Venezia in data 25/05/2017 ai nn. 16661/10955;

- Descrizione onere: Si richiama il vincolo per trasferimento di cubatura di cui all'atto a rogito del Notaio Alberto Tessiore di Mira in data 13 giugno 2005 n. 79211 di Rep debitamente registrato e trascritto a Venezia in data 22 giugno 2005 ai nn. 26891/15851.; A rogito di notaio Alberto Tesiore di Mira (VE) in data 13/06/2005 ai nn. 79211; Registrato a Venezia; Iscritto/trascritto a Venezia in data 22/06/2005 ai nn. 26891/15851; relativo a tutto il complesso condominiale .

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Patavina Credito cooperativo di Sant'Elena di Piove di Sacco contro [redacted]; Derivante da: atto di mutuo; Importo ipoteca: € 100000,00; Importo capitale: € 50000,00; A rogito di notaio Roberto Doria di Padova in data 18/07/2012 ai nn. 417372; Registrato a Venezia; Iscritto/trascritto a Venezia in data 20/07/2012 ai nn. 20783/3124

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Patavina Credito cooperativo di Sant'Elena di Piove di Sacco contro [redacted]; Derivante da: ipoteca giudiziale; Importo ipoteca: € 62123,52; A rogito di Tribunale di Venezia in data 19/12/2013 ai nn. 12726; Registrato a Venezia; Iscritto/trascritto a Venezia in data 11/08/2014 ai nn. 21194/3185

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€81.350,50**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€81.350,50**



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 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 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

Trattasi di stima per la determinazione del valore di mercato riferito a due unità immobiliari, ubicate in Comuni, uno a carattere commerciale (negozi), ed un altro destinato a civile abitazione.



Beni in Camponogara (VE)
via Fratelli Cervi n. 80

Lotto: 001 - abitazione + garage + scoperto esclusivo

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] Codice fiscale: [REDACTED] Residenza: via [REDACTED] n. [REDACTED] Comune di [REDACTED]

Esecutato/i:

[REDACTED] Codice fiscale: [REDACTED] Residenza: via [REDACTED] n. [REDACTED] nel Comune di [REDACTED] -
[REDACTED] (C) Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

l'immobile ricade in zona agricola

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: nessuno di particolare interesse e pregio nelle immediate vicinanze.

Attrazioni paesaggistiche: nessuno di particolare interesse e pregio nelle immediate vicinanze.

Attrazioni storiche: nessuno di particolare interesse e pregio nelle immediate vicinanze.

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Camponogara (VE) CAP: 30010, via Fratelli Cervi n. 80

trattasi di civile abitazione con rifiniture di lusso, dotata di unità garage e cortile esclusivo. L'immobile è stato interamente ristrutturato di recente ed è dotato di ottime finiture di lusso, sorge accostato sul lato ovest ad altro edificio, sempre con destinazione residenziale, la tipologia costruttiva del complesso è tipica delle case rurali.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà - Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: via



██████████ n. 5 Comune di ██████████ (██) - Stato Civile: celibe

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: ██████████ nato a ██████████ (██) il ██████████, proprietario per 1/1, codice fiscale ██████████ foglio 14, particella 535, subalterno 2, indirizzo via Fratelli Cervi, piano terra e primo, comune Camponogara (VE), categoria A/2, classe 3, consistenza 13.5 vani, rendita € 836,66

Ulteriori informazioni: il subalterno n. 1 è relativo al cortile esclusivo (vedi allegato n. 2/4), visure catastali allegato n. 2/1 e 2/2, planimetrie immobile allegato n. 2/5. I riferimenti del lotto su cui tale immobile è eretto, alla sezione Catasto Terreni, sono Comune di Camponogara (VE), foglio n. 14 mappale n. 535, ente urbano di superficie mq. 867 (vedi alleati n. 2/1 e 2/3 quest'ultimo estratto di mappa).

Derivante da: vedi nota certificato notarile ai sensi del art. 567 c.p.c., presente nel fascicolo procedura

Confini: l'immobile confina sui lati a nord, est ed sud con il cortile esclusivo di proprietà, mentre a ovest, sorge accostato ad altro edificio residenziale e confina con il cortile esclusivo di quest'ultimo (vedi allegato n. 2/3 evidenziato in colore giallo il mappale oggetto di stima). Si precisa che oltre il cortile esclusivo, l'immobile confina a nord con la pubblica via Fratelli Cervi, e a sud ed est con altre proprietà aventi destinazione residenziale.

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: ██████████ nato a ██████████ (██) il ██████████, proprietario per la quota di 1/1, codice fiscale ██████████ foglio 14, particella 535, subalterno 3, indirizzo via Fratelli Cervi, piano terra, comune Camponogara (VE), categoria C/6, classe 8, consistenza 19 mq, rendita € 27,48

Ulteriori informazioni: il subalterno n. 1 è relativo al cortile esclusivo (vedi allegato n. 2/4), visure catastali allegato n. 2/1 e 2/2, planimetrie immobile allegato n. 2/6. I riferimenti del lotto su cui tale immobile è eretto, alla sezione Catasto Terreni, sono Comune di Camponogara (VE), foglio n. 14 mappale n. 535, ente urbano di superficie mq. 867 (vedi alleati n. 2/1 e 2/3 quest'ultimo estratto di mappa).

Derivante da: vedi nota certificato notarile ai sensi del art. 567 c.p.c., presente nel fascicolo procedura

Confini: l'immobile confina sui lati a nord e ovest con l'abitazione oggetto di stima, ad est e sud con l'esterno cortile esclusivo di proprietà, (vedi allegato n. 2/3 evidenziato in colore giallo il mappale oggetto di stima). Si precisa che oltre il cortile esclusivo, l'immobile confina a nord con la pubblica via Fratelli Cervi, e a sud ed est con altre proprietà aventi destinazione residenziale. Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 71-07

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: trattasi di ristrutturazione edificio residenziale unifamiliare

Per lavori: ristrutturazione



Oggetto: variante
 Presentazione in data 06/06/2007 al n. di prot. 9896
 Rilascio in data 07/10/2018

NOTE: vedi allegati richiesta da 4/30 a 4/31

Numero pratica: 131-08
 Intestazione: ██████████
 Tipo pratica: Permesso a costruire
 Note tipo pratica: variante
 Per lavori: variante al permesso costruire n. 71/07
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 13/11/2008 al n. di prot. 21177
 Rilascio in data 21/05/2009 al n. di prot.

NOTE: vedi allegati da n 4/32 a 4/39

Numero pratica: 71-07
 Intestazione: ██████████
 Tipo pratica: agibilità
 Per lavori: fine lavori
 Oggetto: agibilità
 Presentazione in data 13/05/2010 al n. di prot. 8707
 Abitabilità/agibilità in data 11/08/2002 al n. di prot. 71-07

NOTE: vedi allegati da n. 4/40 e 4/41

4.1.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: nello specifico l'unità garage di fatto è destinata quale accessorio diretto dell'abitazione, le rifiniture interne dell'unità stessa sono contigue all'unità abitazione, tale aspetto fa dedurre inequivocabilmente che tale accessorio è un'estensione dell'abitazione con comunicazione diretta con quest'ultima. È necessario l'inserimento di una porta di tipo Rei per il collegamento interno tra l'unità abitazione ed il garage. Solo con tale presupposto si ritiene confermata nei termini di legge l'attuale e diversa destinazione d'uso tra l'unità garage e abitazione. Il costo per tale installazione, comprensiva della modifica delle spallette della porta, si stima in 300 euro oltre accessori di legge. La modifica delle spallette della porta, può essere eseguita anche con l'uso di pannelli in cartongesso resistenti al fuoco e con adeguato telaio in ferro.

4.1.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	SI
Norme tecniche di attuazione:	Vista la domanda presentata dal Sig. GRIGIO DAVIDE intesa ad ottenere il Certificato di Destinazione Urbanistica previsto dall'art.30 comma 2° del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 relativamente agli immobili siti nel Comune di Camponogara, Via F.lli Cervi, e distinti al C.T.al



Foglio 14 Mappale/i 535, della superficie complessiva dichiarata; - Visto art. 30 comma 2° della Legge 6 giugno 2001 n. 380: - Visto il P.A.T.I. - Piano di Assetto del Territorio intercomunale per i comuni di Camponogara e Fossò, adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 25 del 08.06.2006, approvato dalla Conferenza dei Servizi in Regione Veneto del 07.02.2008, ratificato con D.G.R.U. 08.04.2008 n. 822, pubblicato sul BUR Veneto n. 34 del 22.04.2008, efficace dal 07.05.2008; - Vista la Variante Parziale ex Art. 18 L.R. 11/2004 e mod. sgg al P.R.G. . con valenza attuale di Primo Piano degli Interventi (ai sensi art. 48 comma 5 L.R. 21/2004) per modifiche destinazioni z.t.o., viabilità di piano e norma N.T.A., adottata con delibera del Consiglio Comunale .N. 41 del 28.07.2008, approvata con delibera di Consiglio Comunale n.57 del 21.10.2008; - Visto il P.I. - Piano degli Interventi per il comune di Camponogara, adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 19 del 21.04.2009, pubblicato all'Albo dal 12.05.2009; approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 10.09.2009, pubblicato sul B.U.R. n.79 del 25.09.2009 ed efficace dal 10.10.2009; - Vista la Variante Generale al Piano degli Interventi a titolo "ADOZIONE ai sensi art. 18 L.R. 11/2004 e mod. sgg del secondo PIANO degli INTERVENTI del Comune di Camponogara" adottata con D.C.C, n. 44 del 27.07.2011, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 5 del 30.01.2012 ed efficace dal 18.02.2012 ; - Vista la Variante al Piano degli Interventi a titolo "ADOZIONE VARIANTE PARZIALE A MODIFICA DEL PIANO DEGLI INTERVENTI PER DECORRENZA DI 5 ANNI DALL'APPROVAZIONE, E PER ALTRE MODIFICHE" , adottata con D.C.C, n.39 del 15.07.2015. contro ed approvata con D.C.C, n. 3 del 29/01/2016; - Vista la Variante al Piano degli Interventi a titolo "ADOZIONE VARIANTE PARZIALE n.3 al PIANO DEGLI INTERVENTI del Comune di Camponogara" , adottata con D.C.C, n. 19 del 15.03.2017 ed approvata con D.C.C, n. 45 del 21.07.2017 ; CERTIFICA - Che il terreno in oggetto: a) nell'elaborato "Tav. 4 - Carta delle Trasformabilità" del P.A.T.I. su richiamato, l'area in esame ricade in "Zona a prevalente destinazione agricola" [vedi art.56], ricompresa entro una perimetrazione di "Ambito di edificazione diffusa" [vedi art. 45/: h) net P.I.



	vigente l'area è classificata come: - Foglio 6 Mappali 393: terreno ricadente per la quasi totalità in z.t.o. C1.1/38 (vedi art. 56 N.T.O. ed estratto dal Repertorio Normativo), tranne piccola fascia a nord indicata come ricadente in sede stradale; c) NON sono presenti e rilevati dal P.A.T.I- altri vincoli oltre a quelli di natura normativa sopraindicati, ed in particolare ulteriori vincoli di tipo paesaggistico di cui al D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42. d) NON sono presenti e rilevati dal P.A.I. adottato dalla Regione Veneto ulteriori vincoli o prescrizioni sull'area in esame; l'area viene tuttavia indicata come PI pericolosità moderata - area soggetta a scolo meccanico): - Che di conseguenza i terreni possono essere edificati solo nei casi, nei modi e con i limiti previsti dal combinato disposto degli Aut. 45 e 56 delle Nonne Tecniche del P.A.T.I. . delle N.T.O. del nuovo P.I. vigente (in particolare Art. 56) e dell'art. 44 della L.R. 23.04.2004 n. IL // presente certificato ha validità di un anno a partire dalla data di rilascio ove non intervengano modifiche agli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati (vedi allegati da n. 4/1 a 4/2).
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note:

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A

Parti esterne:

Le unità immobiliari oggetto di stima sono ubicate in un corpo di fabbrica con tipologia estetica "rurale", lo stesso risulta interamente ristrutturato sia internamente che esternamente, con finiture di alto lusso, e si presenta in ottimo stato di conservazione. L'edificio sorge in un lotto pianeggiante confinante con la pubblica via Fratelli Cervi sul lato a nord, il suo sedime in pianta è a forma rettangolare e sorge accostato ad un altro edificio sul lato a ovest (vedi allegato grafico n. 2/3 evidenziato in colore giallo e allegato n. 1 dove con colore rosso è stato evidenziato il perimetro lotto edificio). Sui restanti lati confina con il suo cortile esclusivo.

Il lotto come si può osservare dall'allegato grafico n. 2/3, è a forma irregolare con una superficie di circa mq. 867. La zona circostante risulta poco trafficata e l'edificio è immerso nella tranquillità e nel verde tipico della campagna.

Le unità oggetto di valutazione sono rappresentate da un'abitazione ed un garage con relativo scoperto esclusivo. Si evidenzia però, che allo stato di fatto, si identifica in loco solo l'abitazione, in quanto il locale adibito a garage, è di fatto un'estensione dell'abitazione stessa con le medesime rifiniture di pregio di quest'ultima (vedi foto n. 12). Si precisa inoltre che per legge, poiché detto garage comunica direttamente



e internamente con l'abitazione, deve essere diviso da una porta REI (resistente al fuoco). Allo stato di fatto invece, non esiste neppure una porta normale, i costi per detta installazione sono stati stimati nella sezione "catasto", nell'allegato n. 2/5 in colore giallo è stata evidenziata la collocazione dell'unità garage.

L'edificio si presenta con due piani fuori terra, con due falde di copertura una contrapposta a l'altra (vedi foto da n. 1 a 11). Il tetto e le pareti esterne, sono state oggetto di completo restauro. Il tetto è stato completamente rifatto con bonifica delle strutture esistenti portanti, eseguite con travature in legno (vedi foto n. 13), è stato sostituito il tavolato e posati in opera l'isolamento e il manto copertura in coppi. Per questi ultimi sono stati utilizzati elementi antichizzati di notevole valore e pregio estetico, sono stati sostituiti anche i canali gronda e tubi pluviali. Le pareti sono state completamente restaurate con un trattamento di bonifica particolarmente oneroso, trattandosi dei mattoni crudi d'epoca, materiale friabile data la sua età e pertanto trattato con estrema cura e con prodotti speciali (vedi foto n. 6 dettaglio dei mattoni d'epoca). Una volta levato il vecchio intonaco, sanificata la muratura in mattoni crudi e tratta quest'ultima, si è provveduto alla posa di nuovi intonaci speciali, in grado di aggrapparsi ai mattoni datati e crudi. Le porzioni a vista dei mattoni crudi, sono state trattate con prodotti speciali, pulite e stuccate con malte speciali dato lo scarso grado di coesione del mattone crudo, vedasi a tal proposito le foto delle porzioni a vista come le due canne fumarie del lato nord (vedi foto n. 4-6), il sotto gronda lavorato anche con pietre poste in modo decorativo e la porzione a vista sulla parete a sud (vedi foto 11). Sempre nelle pareti, sono posti in rilievo degli elementi di decoro lavorati e trattati previo restauro e rappresentati sempre da mattoni crudi antichi, posti in opera ad arco (vedi foto n. 10-11). Certamente tutte queste operazioni hanno richiesto un intervento di particolare entità in termine di lavoro, dato il pregio estetico ottenuto, soprattutto per l'opera di bonifica dei mattoni faccia vista che sono quelli dell'epoca della struttura anni 50-60'. Nel trattamento di queste strutture, pareti e tetto, sono stati usati materiali speciali per la loro manipolazione hanno richiesto manodopera specializzata ed un gran numero di ore lavorative, a giustificazione questo del valore dell'immobile oggetto di stima.

Il lotto è delimitato nella porzione a nord da una mura fuori terra circa 30 cm (vedi foto n. 1 e 11) con sovrastante elemento in pietra lavorato stondato sui bordi, materiale quest'ultimo di particolare pregio nella rifinitura estetica. Sopra alla mura è installata una imponente recinzione in ferro di tipo battuto lavorato a mano che è stato zincato e tintecciato. Sulla stessa recinzione sono stati ricavati i due cancelli, carraio e pedonale, che sono stati rifiniti nello stesso modo (vedi foto n. 1-2-5). Il cancello carraio è di imponenti dimensioni alto oltre i due metri, ha due ante con apertura automatizzata verso l'interno, il tutto è stato eseguito con materiale di pregio e lavorato a mano come la recinzione.

Sui restanti lati sud, est, ovest, lungo il confine di proprietà del lotto, è presente una mura eseguita in calcestruzzo alta circa 20-30 cm fuori terra, con sovrastante una recinzione metallica, il tutto si presenta in ottimo stato di consistenza. Sempre su questi lati, e parziale sul lato a nord, è presente una siepe alta oltre 2 mt. in ottimo stato di conservazione (vedi foto n. 1-7-8-9)

Vi sono inoltre sempre su questi lati, dei pilastri con rifiniture decorative fatte a mano per l'ottenimento di forme di arredo, tale lavorazione è di estremo di pregio e di gradevole valore estetico (vedi foto n. 1-2). Lungo il suo perimetro, l'edificio è dotato di marciapiede e in corrispondenza dei viali di accesso pedonale e carraio, sono stati pavimentati con cubetti in porfido, materiale e lavorazione questa di particolare valore economico ed estetico, il tutto è stato poi decorato con forme e disegni ottenuti con l'uso di cubetti in marmo bianco (vedi foto n. 2-4-5-6-7-9-10). Da rilevare che il marciapiede sul lato a nord, è dotato nel suo perimetro di un canale raccogli acque meteoriche, tale accorgimento è di particolare utilità e di e considerevole valore per l'edificio (vedi foto n. 4)

Posizionato su questa pavimentazione, è presente un gazebo in vimini in ottimo stato di conservazione che ha creato un'area protetta dal sole (vedi foto n. 9), la sua copertura è dotata di un telo resistente agli eventi meteorici, il tutto è completato da poltroncine sempre in vimini.

Nell'area giardino è presente anche un pozzo artesiano, anche questo bonificato per la sua migliore efficienza, lo stesso è rivestito nella sommità, con una parziale decorazione di mattoni crudi (vedi foto n. 8 lato sinistro).

L'area verde è sistemata a prato con impianto d'irrigazione automatico, sono presenti dei rubinetti per il prelievo dell'acqua e, nella zona verso nord, è stato installato un laghetto di arredo, con fontana e sassi di arredo, vi è inoltre un olivo secolare (vedi foto 3-4-5). Tutta l'area verde è illuminata con lampade e faretto,



sono inoltre presenti piante di arredo come siepi, fiori, alberi a medio ed alto fusto, il tutto è tenuto in ottimo stato di conservazione (vedi foto n. 3-4-5-7-8). Per la manutenzione del verde è presente un accessorio in legno che permette il deposito dell'attrezzatura, anche questo si trova in ottimo stato di conservazione e posizionato sull'angolo a nord-est (vedi foto 8).

Nelle pareti perimetrali, in prossimità delle finestre e delle porte finestre, sono presenti degli scuri alla "veneta", con tende da sole del tipo estendibile o a cappottina. Le finestre sono inoltre dotate di zanzariere e i davanzali e le soglie, sono in marmo di considerevole spessore, elemento questo di pregio (vedi foto 4-6-7-8-9-11). Sulle pareti perimetrali sono state installate delle telecamere per l'impianto di video sorveglianza (vedi foto n. 6 cerchio colore nero), il tutto si presenta in ottimo stato di conservazione, vi sono inoltre dei faretti, che oltre a conferire un aspetto di decoro nella visione notturna dell'illuminazione, contribuiscono a migliorare l'illuminazione dei marciapiedi perimetrali (vedi foto n 4-10 cerchio colore blu). Si precisa che detti faretti sono di particolare effetto nella loro illuminazione e hanno un elevato design.

La copertura dell'edificio sul lato a sud è quasi interamente ricoperta con pannelli fotovoltaici per il recupero dell'energia solare con l'ottenimento di energia elettrica, tale impianto contribuisce a conferire all'edificio un particolare valore impiantistico, anche dato il suo non indifferente valore economico per la sua realizzazione. L'esposizione e l'inclinazione dell'impianto verso sud, contribuisce ad una ottimale resa dell'impianto stesso, anche in considerazione della sua potenza che è superiore allo standard di 3 KW (vedi allegato 1 evidenziato in colore rosso)

Sul lato a sud-ovest nel piazzale pavimentato, sono presenti delle fioriere in legno e delle panche sempre in legno, questi sono tutti elemento di arredo e di utilità e si trovano in buono stato conservativo (vedi foto n. 10 in alto a destra).

L'edificio è dotato di antenna satellitare installata nella copertura, sul lato a sud dunque meno visibile per l'estetica edificio, ma di particolare utilità (vedi foto n. 11)

Si evidenzia inoltre che l'edificio, in occasione della sua ristrutturazione, è stato oggetto di posa di un adeguato isolamento termico sulle pareti, sui pavimenti al piano terra e nella copertura.
Parti interne Abitazione :

Gli impianti dell'edificio sono stati tutti rifatti a nuovo, con impiego di materiale e tecnologie di particolare valore economico ed efficienza, si evidenzia a tale proposito che l'impianto elettrico è del tipo con DOMOTICA, ossia con gestione a sensori e computerizzato, l'impianto di riscaldamento è tutto a pavimento, con caldaia a condensazione installata nel locale dispensa (vedi foto 32), anche questo impianto è un altro elemento di pregio e di efficienza.

L'ingresso principale dell'abitazione è sul retro nel lato sud nel portico, di fatto anche questo è chiuso con un infisso avente le stesse caratteristiche di quelli sopra descritti in colore bianco con vetrocamera, e in prossimità di tale ingresso, vi è una cappottina proteggi sole (vedi foto n. 25-26 e foto 10 cerchio colore rosso evidenziato l'ingresso, vedi anche allegato n. 25 "ingresso")

È stato inoltre installato un impianto stereo centralizzato presente in quasi tutte le stanze ai piani, con casse audio ad alta efficienza e incassate a parete (vedi foto n. 14 in alto a destra).

L'impianto TV con relativo schermo fissato a parete è presente in svariati locali come in alcuni bagni, nelle camere da letto, nel soggiorno, nella pranzo, in cucina etc. (vedi foto n. 15).

Tutti gli infissi sono in legno a vetro camera di particolare efficienza termica, dotati anche di zanzariere e con apertura a ribalta (vedi foto n. 15-19).

Tutto il pavimento ai piani è eseguito in terrazzo veneziano, questo tipo di pavimentazione è una tra le più pregiate per il suo elevato valore economico ed estetico, anche le scale di collegamento ai piani sono realizzate con la medesima rifinitura (vedi foto n. 14-15-16-17 e a seguire), con battiscopa che per la maggior parte è con zoccolo in marmo.

La scala di collegamento ai piani è dotata parzialmente di parapetto in ferro battuto lavorato a mano di particolare rifinitura e pregio economico ed estetico (vedi foto n. 16-17)

Si avrà modo di osservare dalle foto degli interni, la presenza diffusa di dipinti effettuati direttamente sulle pareti interne, di particolare valore estetico (vedi foto da n. 12-15 in poi).

In più punti al piano terra, sono state sistemate delle aiuole con piante grasse e sassi di arredo (vedi foto n. 12).



Le pareti interne, ad eccezione dei bagni, sono tutte trattate con pitture di pregio quali lo spatolato veneziano, con effetti brillanti, pietre faccia vista trattate e tinteggiate con smalti appositi, decori fatti a mano, il tutto conferisce pregio e particolare valore estetico ed economico (vedi foto da n. 12 in poi) Le porte interne sono in legno del tipo massiccio con particolari finiture e cornici di pregio (vedi foto da foto 14-15-16-20-30).

I soffitti sono quasi tutti con travi a vista, alcune in colore noce altre tinteggiate in colore bianco, tutte le travi sono antiche e pertanto, sono state trattate con cura durante il restauro. L'effetto finale che ne risulta è molto bello esteticamente e il tutto risulta di particolare pregio anche dal punto di vista economico (vedi foto n. 12-18-22).

Le stanze sono tutte dotate di climatizzatore (vedi foto n. 13 e 14 cerchio in colore rosso) Al piano primo a destra dopo le scale, è presente una porta blindata di colore bianco per compartimentare una parte dell'unità abitativa. Sempre al piano primo salite le scale a destra, è stata installata una sauna da tre posti (vedi foto n. 22) con annesso un locale bagno con doccia, tv, stereo, bidet, wc e lavatoio con scalda-salviette (vedi foto n. 23 e 24). Vanno di certo rilevati i dettagli delle cornici delle porte presenti nell'abitazione ed il bagno in questione, che è stato rivestito nelle pareti con mosaico. Al piano primo a sinistra salite le scale, in fondo al corridoio comunicante con una camera, vi è un bagno a parete stondata con travi bianche a vista, con mosaico nelle pareti e sanitari di particolare valore estetico (vedi foto n. 24), lo stesso è dotato di doccia, lavabo tinta oro, bidet, wc e scalda-salviette. Si evidenzia che la parete stondata nel lato corridoio è stata rifinita con una lavorazione ad effetto oro graffiato (vedi foto n. 24 riquadro contornato in colore rosso)

L'immobile è dotato dei seguenti locali ed accessori, con le rispettive superfici nette:
Piano terra altezza interna mt. 2.70 (vedi foto da n. 25 a :
(vedi allegato grafico 02/05 da 4/36)

- ingresso	mq. 14.70
- salotto	mq. 37.50
- bagno	mq. 7.05
- vano scale	mq. 10.10
- cucina	mq. 22.40
- dispensa (di fatto altra cucina)	mq. 13.90
- pranzo	mq. 35.20
- lavanderia (di fatto locale studio)	mq. 12.75
- cortile di pertinenza	mq. 659.00 (tale superficie è stata desunta dalla cartografia in atti, maggiore precisione a riguardo è possibile solo con rilevazione strumentale, a tale proposito dati i costi non indifferenti per tali operazioni, lo scrivente resta in attesa di un eventuale incarico dal parte del Sig. G.E.)

Piano primo (vedi foto da n. 13 a 24)
l'altezza in questo piano è variabile in quanto sotto tetto, nel punto più alto del piano nel colme edificio h. 4.35 mentre nel punto più basso lato nord l'altezza parete è di mt. 2.45 e nel punto a sud altezza parete 2.60 mq.:

(vedi allegato grafico 02/5 - altezza variabile su ogni locale, rilevata da pavimento al sotto tavolato di copertura)

- bagno	mq. 7.00
- disimpegno	mq. 29.75
- camera letto	mq. 15.75
- camera letto	mq. 16.10
- camera letto	mq. 16.60
- vano scale	mq. 10.35
- disimpegno	mq. 6.80
- bagno	mq. 6.65
- camera	mq. 11.70
- camera	mq. 15.40
- bagno	mq. 4.70
- camera	mq. 18.15



Totale superficie netta intera circa mq. 312.25

Totale superficie scoperto cortile mp. 659

Parti interne Garage :

come sopra anticipato, detto locale è comunicante internamente con l'abitazione in un'estensione della stessa, nella foto n. 30 è stato indicato con una freccia il collegamento diretto tra il garage e l'abitazione che di fatto non ha neppure una porta. Detto locale è dotato di pavimentazione del tipo terrazzo veneziano e degli stessi infissi installati nell'abitazione (vedi foto 12 interno locale). Al garage si accede dal lato a sud del cortile a mezzo di una doppia porta scorrevole, avente le stesse caratteristiche degli infissi pertanto di pregio e in colore bianco, esternamente l'ingresso è dotato di una cappottina proteggi sole (vedi foto n. 11 cerchio colore nero, vedi anche allegato n. 2/6 unità in questione). Anche questa unità è dotata di tutte le caratteristiche evidenziate per l'abitazione e pertanto di lusso, compreso il riscaldamento a pavimento, l'illuminazione, le prese elettriche e le pitture, tutti elementi di pregio come le travi a vista e mattoni in pietra faccia vista (vedi foto n. 12). La sua superficie in pianta è di mq. 18.15 e la sua altezza interna è di mt. 2.70 come per l'abitazione (vedi allegato di progetto sulla sezione "urbanistica")

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. [REDACTED] - Residenza: via [REDACTED] n. [REDACTED] - Stato Civile: celibe

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.063,26**

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: si presume anni 50-60 dalla tipologia architettonica e materiali utilizzati

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 80; ha un'altezza utile interna di circa m. mt. 2.70 per il piano terra e variabile al piano primo in quanto confinate con la copertura inclinata

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: ottime

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della superficie commerciale si è innanzi tutto rilevata la "superficie lorda di pavimento" (S.L.P.), ottenuta perimetrando l'area dell'unità oggetto di stima, includendo lo spessore dei muri perimetrali verso l'esterno, i divisori interni e metà dello spessore dei muri a confine con le altre unità immobiliari e/o parti comuni del complesso immobiliare. Successivamente si è provveduto alla determinazione della "superficie commerciale ragguagliata" (S.C. o superficie lorda vendibile) che come consuetudine del mercato immobiliare, si ottiene moltiplicando le distinte S.L.P. omogeneizzate, con opportuni coefficienti che tengono conto degli usi dei locali e delle caratteristiche di destinazione d'uso.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
PORZIONE ABITAZIONE PIANO TERRA	sup lorda di pavimento		186,36	1,00	186,36	€ 1.700,00



PORZIONE ABITAZIONE PIANO PRIMO	sup lorda di pavimento		194,72	1,00	194,72	€ 1.700,00
CORTILE ESCLUSIVO	sup reale lorda		659,00	0,12	79,08	€ 1.700,00
GARAGE CON LE STESSE RIFINITURE DELL'ABITAZIO NE	sup lorda di pavimento		23,18	0,70	16,23	€ 1.700,00
			1.063,26		476,39	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: secondo semestre 2017

Zona: camponogara (VE)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione + garage + scoperto esclusivo

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1400,00

Valore di mercato max (€/mq): 1700,00

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED]	acquistava da
--	---------------

[REDACTED] nata a [REDACTED]

[REDACTED]

al 12/06/2005 . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Alberto Tessiere di Mira, in data 06/05/1992, ai nn. 51524; registrato a Venezia ; trascritto a Venezia, in data 19/05/1992, ai nn. 11705/8577.



Titolare/Proprietario: [redacted] acquistava da [redacted] dal 13/06/2005 al 24/09/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Alberto Tessiore di Mira, in data 13/06/2005, ai nn. 79211; registrato a Venezia, ; trascritto a Venezia, in data 22/06/2005, ai nn. 26890/15850.

Titolare/Proprietario: [redacted] (esecutato nella procedura in epigrafe) nato a [redacted] il [redacted] - codice fiscale [redacted] - acquisto avvenuto da [redacted] a [redacted] dal 25/09/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Roberto Doria di Padova, in data 25/09/2007, ai nn. 401313; registrato a Venezia, in data, ai nn. ; trascritto a Venezia, in data 04/10/2007, ai nn. 40355/23243.

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Camponogara (VE), via Fratelli Cervi n. 80 **Libero**

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 Banca Patavina Credito cooperativo di Sant'Elena di Piove di Sacco contro [redacted]; A rogito di Tribunale di Venezia in data 10/04/2017 ai nn. 2464 registrato a Venezia in data ai nn. iscritto/trascritto a Venezia in data 25/05/2017 ai nn. 16661/10955;

- domanda giudiziale a favore di [redacted] contro [redacted]. Derivante da: domanda giudiziale ; A rogito di Tribunale di Venezia in data 15/11/2012 ai nn. 1949 registrato a Venezia in data ai nn. iscritto/trascritto a Venezia in data 19/11/2012 ai nn. 31907/22481; nel quadro "D" della nota si riportava quanto segue:" Accertato l'inadempimento del signor [redacted] degli obblighi dal medesimo assunti nei confronti della signora [redacted] con preliminare del 24.03.2012 trasferire ex art. 2932 c.c. in capo all'attrice la proprietà degli immobili descritti al quadro B della nota.

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 annotata a favore di banca Intesa San Paolo spa con sede a Torino c.f. 00799960158 contro [redacted]; Derivante da: atto di mutuo; Importo ipoteca: € 240000,00; Importo capitale: € 160000,00 ; A rogito di notaio Roberto Doria di Padova in data 25/09/2007 ai nn. 401314; Registrato a Venezia ; Iscritto/trascritto a Venezia in data



04/10/2007 ai nn. 40356/10329

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Patavina Credito cooperativo di Sant'Elena di Piove di Sacco contro [REDACTED]; Derivante da: ipoteca giudiziale ; Importo ipoteca: € 62123,52 ; A rogito di Tribunale di Venezia in data 19/12/2013 ai nn. 12726; Registrato a Venezia ; Iscritto/trascritto a Venezia in data 11/08/2014 ai nn. 21194/3185

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: non previste**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non previste****Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non previste . Non previste****Millesimi di proprietà: non previsto****Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO****Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO - con il presupposto dell'adattabilità****Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: vedi certificato destinazione urbanistica****Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no****Avvertenze ulteriori: non risulta****Risposta all'ottavo punto del quesito**

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Sintetico comparativo - procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi caratteristiche simili, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, di cui sono noti i valori medi o i prezzi di compravendita, determinati in condizioni ordinarie di mercato. Qualora il bene oggetto di stima non corrisponda nelle sue caratteristiche intrinseche ai beni assunti quale riferimento, in quello oggetto di valutazione verranno dallo scrivente apportati gli opportuni aggiustamenti in termini di valore.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia ;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia ;



Uffici del registro di Venezia ;

Ufficio tecnico di Camponogara (VE);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Camponogara (VE);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): superficie commerciale .

8.3.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 809.863,00.

Sintetico comparativo - Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Qualora il bene oggetto di stima non corrisponda nelle sue caratteristiche intrinseche ai beni assunti quale riferimento, in quello oggetto di valutazione verranno dallo scrivente apportati gli opportuni aggiustamenti in termini di valore.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
PORZIONE ABITAZIONE PIANO TERRA	186,36	€ 1.700,00	€ 316.812,00
PORZIONE ABITAZIONE PIANO PRIMO	194,72	€ 1.700,00	€ 331.024,00
CORTILE ESCLUSIVO GARAGE CON LE STESSE RIFINITURE DELL'ABITAZIONE	79,08 16,23	€ 1.700,00 € 1.700,00	€ 134.436,00 € 27.591,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 809.863,00
Valore corpo			€ 809.863,00
Valore complessivo intero			€ 809.863,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 809.863,00
Valore di stima			€ 809.863,00

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 di tipo civile [A2]	476,39	€ 809.863,00	€ 809.863,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
esecuzione pratica per installazione porta Rei su	€ -300,00



unità garage
 Giudizio di comoda divisibilità: il bene non è
 divisibile se non implicitamente con
 diminuzione del suo valore
 Costi di cancellazione oneri e formalità:

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 809.563,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:**Identificativo corpo:** A**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

Indice di prestazione energetica: F

Note Indice di prestazione energetica: elaborato dallo scrivente CTU

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: il bene non è divisibile se non implicitamente con diminuzione del suo
 valore

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

- Allegato n 1/1 rif. lotto n. 1 (stradario e toponomastica con rilievo aereofotogrammetrico)
- Allegato n 1/2 rif. lotto n. 2 (stradario e toponomastica con rilievo aereofotogrammetrico)
- Allegati da n 2/1 a 2/6 rif. lotto n. 1 (catasto)
- Allegati da n 2/7 a 2/10 rif. lotto n. 2 (catasto)
- Allegati da n 3/1 a 3/8 rif. lotto n. 2 (atto compravendita)
- Allegati da n 3/9 a 3/10 rif. lotto n. 1 (visura conservatoria registri immobili)
- Allegati da n 3/11 a 3/13 rif. lotto n. 2 (visura conservatoria registri immobili)
- Allegati da n 4/1 a 4/2 rif. lotto n. 1 (cdu comune)
- Allegati da n 4/3 a 4/5 rif. lotto n. 2 (cdu comune)
- Allegati da n 4/7 a 4/22 rif. lotto n. 2 (concessioni e agibilità comune)
- Allegati da n 4/23 a 4/41 rif. lotto n. 1 (concessioni e agibilità comune)
- Foto lotto n 1
- Foto lotto n 2
- Ricevute raccomandate invio perizia ai debitori

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - abitazione + garage + scoperto esclusivo
Diritto reale stagito e Quota proprietà	Corpo A: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo A: Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED]



	<p>██████████ proprietario per 1/1, codice fiscale ██████████ foglio 14, particella 535, subalterno 2, indirizzo via Fratelli Cervi, piano terra e primo, comune Camponogara (VE), categoria A/2, classe 3, consistenza 13.5 vani, rendita € 836,66</p> <p>Identificato al catasto Fabbricati : ██████████ E nato a ██████████ il ██████████</p> <p>██████████ proprietario per la quota di 1/1, codice fiscale ██████████, foglio 14, particella 535, subalterno 3, indirizzo via Fratelli Cervi, piano terra , comune Camponogara (VE), categoria C/6, classe 8, consistenza 19 mq, rendita € 27,48</p>
Valore	<p>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 809.563,00€</p> <p>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": 809.563,00€</p>

Beni in Vigonovo (VE)

Località/Frazione
via Pava n. 33

Lotto: 002 - negozio**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:

██████████ Codice fiscale: ██████████ Residenza: via ██████████ n. 5 Comune di ██████████

Esecutato/i:

██████████ Codice fiscale: ██████████ Residenza: via ██████████ n. 5 nel Comune di ██████████
Regime Patrimoniale: ██████████

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

la zona è mista residenziale e agricola

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno .

