

Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: Intesa Sanpaolo spa

contro:

N° Gen. Rep. 177/2017

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa BIANCHI Silvia

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

**LOTTO 1 - Abitazione - fg.3 mappale 313 sub 3 - mapp.
1380,1381 in quota parte.**

**LOTTO 2 - Abitazione - fg.3 mappale 313 sub 4 - mapp.
1380,1381 in quota parte**

**LOTTO 3 - Abitazione - fg.3 mappale 313 sub 5 - mapp.
1380,1381 in quota parte.**

Esperto alla stima: Geom. ENZO Luca

Codice fiscale: NZELCU67P29L736C

Studio in: Via Treportina 11/I - 30013 Ca' Savio

Telefono: 0415301258

Fax: 0415301258

Email: geom.lucaenzo@gmail.com

pec.: luca.enzo@geopec.it



Sommario:**LOTTO 1**

-Risposta primo punto del quesito	Pag. 11
-Risposta secondo punto del quesito	Pag. 11
-Risposta terzo punto del quesito	Pag. 11
-Risposta quarto punto del quesito	Pag. 13
-Risposta quinto punto del quesito	Pag. 18
-Risposta sesto punto del quesito	Pag. 19
-Risposta settimo punto del quesito	Pag. 20
-Risposta ottavo punto del quesito	Pag. 20
-Risposta nono punto del quesito	Pag. 22
-Risposta decimo punto del quesito	Pag. 23
-Risposta undicesimo punto del quesito	Pag. 23
-Risposta dodicesimo punto del quesito	Pag. 23

LOTTO 2

-Risposta primo punto del quesito	Pag. 24
-Risposta secondo punto del quesito	Pag. 24
-Risposta terzo punto del quesito	Pag. 24
-Risposta quarto punto del quesito	Pag. 26
-Risposta quinto punto del quesito	Pag. 30
-Risposta sesto punto del quesito	Pag. 31
-Risposta settimo punto del quesito	Pag. 32
-Risposta ottavo punto del quesito	Pag. 33
-Risposta nono punto del quesito	Pag. 35
-Risposta decimo punto del quesito	Pag. 35
-Risposta undicesimo punto del quesito	Pag. 35
-Risposta dodicesimo punto del quesito	Pag. 36

LOTTO 3

-Risposta primo punto del quesito	Pag. 37
-Risposta secondo punto del quesito	Pag. 37
-Risposta terzo punto del quesito	Pag. 37
-Risposta quarto punto del quesito	Pag. 38
-Risposta quinto punto del quesito	Pag. 43
-Risposta sesto punto del quesito	Pag. 44
-Risposta settimo punto del quesito	Pag. 45
-Risposta ottavo punto del quesito	Pag. 46



-Risposta nono punto del quesito	Pag. 48
-Risposta decimo punto del quesito	Pag. 48
-Risposta undicesimo punto del quesito	Pag. 48
-Risposta dodicesimo punto del quesito	Pag. 48



Riassunto Perizia

Bene: via Pioghella n. 6 - Fiesso d'Artico - Fiesso D'artico (VE) - 30032

Descrizione generica:

La perizia in oggetto riguarda un edificio storico composto di più unità abitative, con ampio parco di pertinenza, sito in Fiesso d'Artico all'angolo tra via Naviglio e via Pioghella (civ.6) lungo la riva sinistra del Naviglio del Brenta, a circa 500 metri dal centro del paese.

L'edificio, denominato Villa "Grimaldi-Besenzon-Bordin" è composto da vari corpi edilizi:

il nucleo centrale risale al 1500 ed è articolato su tre piani; ad est è posta la barchessa sette/ottocentesca a due piani; ad ovest vi sono due corpi di fabbrica novecenteschi ad uno e due piani. Il complesso della Villa è costituito da tre alloggi:

LOTTO 1: unità abitativa principale comprendente il corpo centrale cinquecentesco e i due corpi di fabbrica novecenteschi posti ad ovest dello stesso.

LOTTO 2: unità abitativa posta nella parte ovest della barchessa di epoca sette/ottocentesca.

LOTTO 3: unità abitativa posta nella parte est della barchessa di epoca sette/ottocentesca.

A nord della Villa c'è uno scoperto pertinenziale comune a tutte le unità abitative.

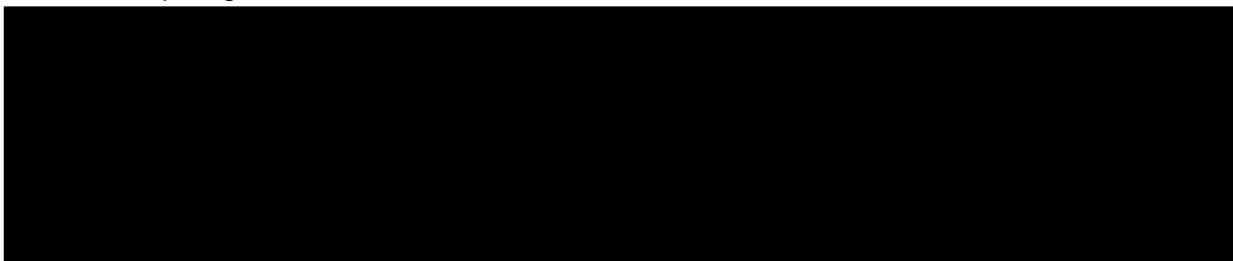
A sud della Villa si estende un ampio parco (identificato catastalmente con i mappali 1830 e 1831 al catasto terreni): vi sono presenti alberature di pregio e resti di una attività vivaistica.

Secondo il sottoscritto, tale parco è da ritenersi una dotazione imprescindibile del complesso della Villa e quindi una pertinenza comune dei tre LOTTI.

Identificativo LOTTO 1 - Abitazione - fg.3 mappale 313 sub 3 - mapp. 1380,1381 in quota parte.

Corpo 1 - Appartamento - Mapp. 313 sub. 3 + Terreno - Mapp. 1380, 1381 in quota parte.:
Fiesso D'artico (VE) CAP: 30032 frazione: Fiesso d'Artico, Via Pioghella n. 6

Quota e tipologia del diritto



Eventuali comproprietari:



Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Intesa Sanpaolo spa -- contro [redacted] iscritto/trascritto a VENEZIA in data 21/04/2017 ai nn. 12754/8382;

- Servitù di passaggio a favore di Residenza della salute s.r.l. contro [redacted]
[redacted] A rogito di Notaio NOTO Nicolò in data 04/03/2010 ai nn. 104469/27919 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 10/03/2010 ai nn. 8216/4810; Costituzione di servitù di passaggio ad uso pedonale non pubblico lungo il lato Est della porzione dei mappali distinti al catasto terreni fg. 3 mappali 1837 e 1830 per consentire il collegamento dalla strada regionale n. 11 a favore dei mappali 1836, 1650, 1834 e 1652 del fg. 3..

- Costituzione di fondo patrimoniale. a favore di [redacted] contro [redacted]
[redacted] A rogito di Notaio NAZARI Alessandro in data 12/02/2014 ai nn. 2020/1421 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 13/02/2014 ai nn. 3809/2866; Con detto



atto [REDACTED] hanno assoggettato tra altri beni, a vincolo di destinazione familiare le unità immobiliari nel comune di Fiesso d'Artico distinte al catasto fabbricati, via Pioghella fg. 3 mappale 313 sub. 2,3,4,5 al catasto terreni, fg. 3 mappali 313 e 1830. .

- Ipoteca volontaria attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA S.p.a. contro [REDACTED] [REDACTED] Derivante da: Mutuo; Importo ipoteca: € 500.000,00; Importo capitale: € 250.000,00.=; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 02/01/2006 ai nn. 119/43;

Note: Dalla disamina della documentazione, si rileva che:

- l'ipoteca del mutuo fondiario è stata estesa, tra l'altro, su una sola porzione dell'originario mappale 203 (ora identificato nei mapp. 1830 e 1831). Ciò in quanto la parte rimanente era stata acquisita gratuitamente dal Comune di Fiesso d' Artico con atto amministrativo del 26.09.1999 rep. 10135 del Comune medesimo e trascritto ai nn. 26428/16050 del 16.09.1999.

L' area acquisita dal Comune fu successivamente identificata catastalmente con il mappale 1831 (frazionamento del 2009) e riacquistata nel 2013 da [REDACTED]

- l'atto di pignoramento colpisce entrambi i mappali 1830 e 1831 e quindi l'intero ex mappale 203.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di UNICREDIT BANCA S.p.a. contro [REDACTED] [REDACTED] Derivante da: Mutuo; Importo ipoteca: € 450.000,00; Importo capitale: € 300.000,00; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 24/05/2007 ai nn. 21656/5476

Valore LOTTO:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato **€ 378.000,00**
di fatto in cui si trova:

Identificativo LOTTO 2 - Abitazione - fg.3 mappale 313 sub 4 - mapp. 1380,1381 in quota parte.

Corpo 1 - Appartamento - Mapp. 313 sub. 4 + Terreno - Mapp. 1380, 1381 in quota parte.:
Fiesso D'artico (VE) CAP: 30032 frazione: Fiesso d'Artico, Via Pioghella n. 6

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Intesa Sanpaolo spa-- contro [REDACTED] iscritto/trascritto a VENEZIA in data 21/04/2017 ai nn. 12754/8382;

- Servitù di passaggio a favore di Residenza della salute s.r.l. contro [REDACTED] [REDACTED] A rogito di Notaio NOTO Nicolò in data 04/03/2010 ai nn. 104469/27919 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 10/03/2010 ai nn. 8216/4810; Costituzione di servitù di passaggio ad uso pedonale non pubblico lungo il lato Est della porzione dei mappali distinti al catasto terreni fg. 3 mappali 1837 e 1830 per consentire il collegamento dalla strada regionale n. 11 a favore dei mappali 1836, 1650, 1834 e 1652 del fg. 3..



- Costituzione di fondo patrimoniale. a favore di [redacted] contro [redacted]. A rogito di Notaio NAZARI Alessandro in data 12/02/2014 ai nn. 2020/1421 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 13/02/2014 ai nn. 3809/2866; Con detto atto [redacted] hanno assoggettato tra altri beni, a vincolo di destinazione familiare le unità immobiliari nel comune di Fiesso d'Artico distinte al catasto fabbricati, via Pioghella fg. 3 mappale 313 sub. 2,3,4,5 al catasto terreni, fg. 3 mappali 313 e 1830. .

- Ipoteca volontaria attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA S.p.a. contro [redacted]. Derivante da: Mutuo; Importo ipoteca: € 500.000,00; Importo capitale: € 250.000,00.=; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 02/01/2006 ai nn. 119/43; Note: Dalla disamina della documentazione, si rileva che:

- l'ipoteca del mutuo fondiario è stata estesa, tra l'altro, su una sola porzione dell'originario mappale 203 (ora identificato nei mapp. 1830 e 1831). Ciò in quanto la parte rimanente era stata acquisita gratuitamente dal Comune di Fiesso d' Artico con atto amministrativo del 26.09.1999 rep. 10135 del Comune medesimo e trascritto ai nn. 26428/16050 del 16.09.1999. L' area acquisita dal Comune fu successivamente identificata catastalmente con il mappale 1831 (frazionamento del 2009) e riacquisata nel 2013 da [redacted].
- l'atto di pignoramento colpisce entrambi i mappali 1830 e 1831 e quindi l'intero ex mappale 203.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di UNICREDIT BANCA S.p.a. contro [redacted]. Derivante da: Mutuo; Importo ipoteca: € 450.000,00; Importo capitale: € 300.000,00; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 24/05/2007 ai nn. 21656/5476

Valore LOTTO:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato **€ 264.000,00**
di fatto in cui si trova:

Identificativo LOTTO 3 - Abitazione - fg.3 mappale 313 sub 5 - mapp. 1380,1381 in quota parte.

Corpo 1 - Appartamento - Mapp. 313 sub. 5 + Terreno - Mapp. 1380, 1381 in quota parte.:
Fiesso D'artico (VE) CAP: 30032 frazione: Fiesso d'Artico, Via Pioghella n. 6

Quota e tipologia del diritto

[redacted]

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Intesa Sanpaolo spa-- contro [redacted] iscritto/trascritto a VENEZIA in data 21/04/2017 ai nn. 12754/8382;

- Servitù di passaggio a favore di Residenza della salute s.r.l. contro [redacted]. A rogito di Notaio NOTO Nicolò in data 04/03/2010 ai nn. 104469/27919 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 10/03/2010 ai nn. 8216/4810; Costituzione di servitù di



passaggio ad uso pedonale non pubblico lungo il lato Est della porzione dei mappali distinti al catasto terreni fg. 3 mappali 1837 e 1830 per consentire il collegamento dalla strada regionale n. 11 a favore dei mappali 1836, 1650, 1834 e 1652 del fg. 3..

- Costituzione di fondo patrimoniale. a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] A rogito di Notaio NAZARI Alessandro in data 12/02/2014 ai nn. 2020/1421 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 13/02/2014 ai nn. 3809/2866; Con detto atto [REDACTED] hanno assoggettato tra altri beni, a vincolo di destinazione familiare le unità immobiliari nel comune di Fiesso d'Artico distinte al catasto fabbricati, via Pioghella fg. 3 mappale 313 sub. 2,3,4,5 al catasto terreni, fg. 3 mappali 313 e 1830. .

- Ipoteca volontaria attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA S.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: Mutuo; Importo ipoteca: € 500.000,00; Importo capitale: € 250.000,00.=; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 02/01/2006 ai nn. 119/43; Note: Dalla disamina della documentazione, si rileva che:

- l'ipoteca del mutuo fondiario è stata estesa, tra l'altro, su una sola porzione dell'originario mappale 203 (ora identificato nei mapp. 1830 e 1831). Ciò in quanto la parte rimanente era stata acquisita gratuitamente dal Comune di Fiesso d' Artico con atto amministrativo del 26.09.1999 rep. 10135 del Comune medesimo e trascritto ai nn. 26428/16050 del 16.09.1999. L' area acquisita dal Comune fu successivamente identificata catastalmente con il mappale 1831 (frazionamento del 2009) e riacquisita nel 2013 da [REDACTED]

- l'atto di pignoramento colpisce entrambi i mappali 1830 e 1831 e quindi l'intero ex mappale 203.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di UNICREDIT BANCA S.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: Mutuo; Importo ipoteca: € 450.000,00; Importo capitale: € 300.000,00; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 24/05/2007 ai nn. 21656/5476

Valore LOTTO:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato € 288.000,00
di fatto in cui si trova:



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

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

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

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

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

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

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.



Premessa:

Il sottoscritto Geom. ENZO Luca, nominato C.T.U. nella Esecuzione Immobiliare in oggetto, compiute le indagini presso gli uffici competenti e l'esame della documentazione acquisita, ha provveduto ad effettuare i sopralluoghi nel sito oggetto di valutazione per verificare la legittimità edilizia dei beni.

Successivamente sono state effettuate le ricerche di mercato al fine di determinare il più probabile valore di mercato e redigere il presente documento per adempimento all'incarico conferito.

Beni in **Fiesso D'artico (VE)**
Località/Frazione **Fiesso d'Artico**
via Pioghella n. 6

LOTTO 1

Abitazione – fg. 3 mappale 313 sub 3 - mapp. 1380,1381 in quota parte.

Risposta al primo punto del quesito

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

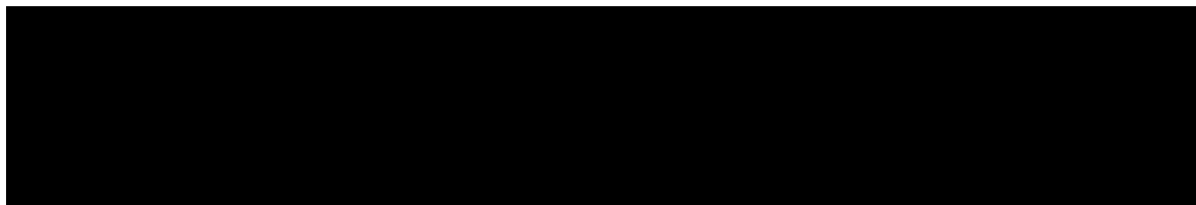
La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

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:

Il LOTTO è composto dalla unità abitativa principale comprendente il corpo cinquecentesco e i due corpi di fabbrica novecenteschi posti ad ovest dello stesso.

A nord è posto uno scoperto pertinenziale comune e a sud, l'ampio parco comune (identificato catastalmente con i mappali 1830 e 1831) ove sono presenti alberature di pregio ed i resti di una attività vivaistica.

Caratteristiche zona: in centro storico di pregio

Area urbanistica: Completamente edificata dove in prevalenza insistono fabbricati residenziali e commerciali. a traffico sostenuto con parcheggi ottimi.

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



Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/commerciali

Importanti centri limitrofi: Padova a circa 15 km.

Attrazioni paesaggistiche: Naviglio del Brenta .

Attrazioni storiche: Centro storico di Padova - Naviglio del Brenta.

Principali collegamenti pubblici: /

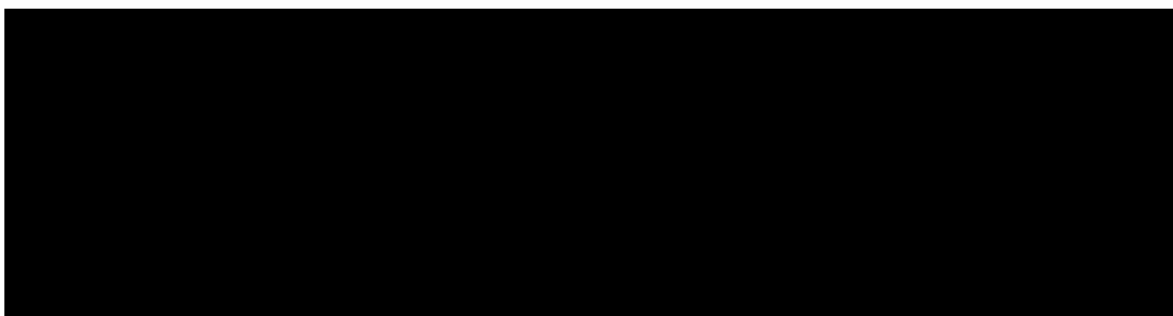
Identificativo corpo: 1 - Appartamento - Mapp. 313 sub. 3 + Terreno - Mapp. 1380, 1381 in quota parte..

sito in Fiesso D'artico (VE) CAP: 30032 frazione: Fiesso d'Artico, Via Pioghella n. 6

Il parco non è inserito nell'elaborato planimetrico in quanto identificato catastalmente con i mappali 1830 e 1831 al catasto terreni; tuttavia, è fuori di dubbio che esso costituisca una pertinenza comune indivisa ai 3 LOTTI del fabbricato oggetto di esecuzione.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà



Note:

- Al fine della determinazione del valore dell'intero LOTTO come indicato nell'atto di Pignoramento e nella disposizione del G.E. del 20.11.18, viene assunta quota 1/1.

A seguito della ricostruzione cronologica delle fasi con cui la ditta esecutata ha acquisito la titolarità degli immobili, si sono desunte le seguenti titolarità:

- Per i beni oggetto di pignoramento identificati con il fg. 3, mappale 313 sub. 3,4,5 (Villa) e relative parti comuni e mapp. 1830 (terreno) la quota di proprietà (desunta dagli atti) è pari a 87,5/104 al Sig. [REDACTED] e a 16,5/104 alla sig. [REDACTED]
- Per il bene oggetto di pignoramento identificato con il fg.3 e mappale 1831 (terreno) la quota di proprietà risulta essere 1/1 all'impresa individuale [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], **foglio 3, particella 313, subalterno 3**, indirizzo: Via Pioghella 5, piano 1-1-2, comune Fiesso d'Artico, categoria A/2, classe 3, consistenza 8,5 vani, rendita € 614,18

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] proprietà per 596/1000 bene personale; [REDACTED] proprietà per 42/104, sezione censuaria Fiesso d'Artico, **foglio 3, particella 1830**, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale 6138, reddito dominicale: € 65,87, reddito agrario: € 34,87

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] proprietà per 596/1000 bene personale [REDACTED]



proprietà per 42/104 , sezione censuaria Fiesso d'Artico, **foglio 3, particella 1831**, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale 1468, reddito dominicale: € 15,75, reddito agrario: € 8,34

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

Note: Errata intestazione ed errato numero civico identificativo dell' immobile.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: P06/0107 - Registro permessi di Costruire C06/0053 del 22.08.2006

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori: Restauro e risanamento conservativo dell' edificio Villa "Grimaldi-Besenzon-Bordin"

Oggetto: Restauro

Rilascio in data 22/08/2006 al n. di prot. 3624

NOTE: - In data 13.10.2009 è stato rilasciato permesso di Costruire per "Variante in corso d'opera al P.C. C06/0053 del 22.08.2006 relativo ad esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale "

- Pratica P09/0071 - Prot. 1772 del 13.10.2009. - Il Permesso di Abitabilità è stato richiesto con domanda presentata al Comune di Fiesso d' Artico in data 03.05.2012 con prot. 4640; l'avvio del procedimento è datato 09.05.2012, Pratica P12/0171.

L'abitabilità si intende attestata con silenzio assenso.

Numero pratica: Pratica P14/0137 - registro dei permessi in sanatoria S16/001 del 19.01.2016

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso in sanatoria

Per lavori: Sanatoria recinzione in pali e rete nell'ambito del giardino di Villa Grimaldi realizzata senza titolo edilizio.

Oggetto: Sanatoria edilizia

Rilascio in data 19/01/2016 al n. di prot. 3115

NOTE: La pratica riguarda la recinzione posta lungo confine servitù di passaggio.

Numero pratica: Pratica P14/0138 - registro dei permessi di costruire C15/0003 del 29.01.2015 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 29/01/2015 al n. di prot. 3116

NOTE: - In data 24.06.2016 è stato rilasciato permesso di Costruire per "Variante in corso d'opera al P.C. C15/0003 del 29.01.2015 per realizzazione recinzione e cancello carraio lungo via Naviglio e via Pioghella - Pratica P16/0010 - Prot. 625 del 24.06.2016.



4.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Alla data del sopralluogo è stato riscontrato:

Alloggio – piano terra: il mancato completamento della pavimentazione del locale lavanderia; - piano primo: lo spostamento del foro porta vano camera singola;

- il mancato completamento di una porzione della recinzione, il cui atto abilitativo è peraltro scaduto;

- l'esecuzione di marciapiedi attorno al fabbricato in materiale diverso da quello legittimato; inoltre non risulta eseguita una serie di percorsi pavimentati sullo scoperto.

- la presenza di un manufatto precario, di facile rimozione, in corrispondenza del mappale 1830 nella parte sud-est del parco.

Il manufatto ha dimensioni di circa mq 26, ha struttura in pali di legno e metallo e copertura/tamponamenti in plexiglass e legno.

Regolarizzabili mediante:

Sentito il competente Ufficio Tecnico Edilizia Privata, le difformità di cui sopra, rientrano:

- tra le opere sanabili previa presentazione di progetto in sanatoria relativamente allo spostamento del foro porta camera con conseguente pagamento di sanzione amministrativa;

- tra le opere sanabili previa presentazione di progetto in sanatoria relativamente alle diverse pavimentazioni dei marciapiedi con conseguente pagamento di sanzione amministrativa;

- regolarizzabili mediante pratica edilizia per quanto riguarda il completamento della recinzione esterna.

Si evidenzia che i tecnici comunali ai quali è stata sottoposta la pratica, ritengono che una valutazione precisa sulla regolarizzazione delle difformità si potrà determinare solamente a seguito di presentazione di idonei progetti per i quali necessitano pareri di vari enti preposti; in questa sede pertanto si è data una valutazione sommaria valutata con i suddetti tecnici

Pratica edilizia per sanatoria difformità interne comprese sanzioni amministrative; Stimati complessivamente A corpo euro 2.700 (oneri fiscali inclusi).

Pratica edilizia per sanatoria difformità pavimentazioni esterne comprese sanzioni amministrative; Pratica edilizia per opere di completamento recinzione ed eventuali pavimentazioni esterne; Opere per la demolizione del manufatto precario e trasporto a discarica del materiale di risulta a PP.DD, ogni onere compreso; Stimati complessivamente - A corpo euro 3.000 (oneri fiscali inclusi), quale quota parte per il LOTTO 1.

Completamento pavimentazione lavanderia stimati a corpo Euro 2.500 (oneri fiscali inclusi).

Oneri Totali: € . 8.200,00

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Note generali sulla conformità: Si evidenzia che l' elenco delle pratiche edilizie indicate nella presente relazione di stima è riferito alla data di accesso all'Ufficio Tecnico del Comune di Fiesco d'Artico (luglio 2018) e contiene gli atti abilitativi espressamente citati dal tecnico comunale. Sono escluse dall'elenco eventuali pratiche che fossero risultate in fase di definizione, per cui il tecnico comunale non ha inteso fornire informazioni.



4.1 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	A - centro storico
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi C.D.U. allegato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	/
Se si, di che tipo?	/
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Trattasi di edificio storico-testimoniale, vincolato con grado 1. Vincolo di Bene Culturale ai sensi del D.lgs. n. 490 del 1999 (ex L. 1089 del 1939) per quanto concerne sia il fabbricato che il parco. Si fa presente che nella vendita dell'immobile vincolato, ai sensi del D.Lgs. 42/2004, esiste il diritto di prelazione da parte del Ministero dei Beni Culturali, a cui la parte venditrice dovrà trasmettere idonea comunicazione nei termini di legge.

Note sulla conformità: /

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: di cui al punto 1 - Appartamento - Mapp. 313 sub. 3 + Terreno - Mapp. 1380, 1381 in quota parte.

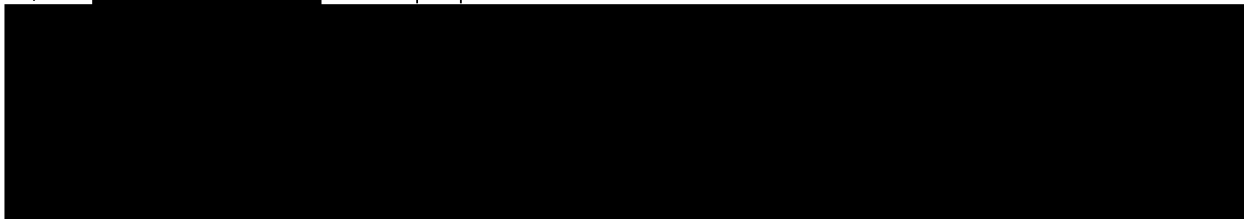
Trattasi di alloggio indipendente articolato su tutto il nucleo centrale cinquecentesco (tre piani) e nei due corpi di fabbrica ad ovest (uno e due piani) del compendio. Ha una superficie netta di circa 252 mq.

E' composto al piano terra da: loggia esterna, ingresso, soggiorno, w.c., cucina-pranzo, lavanderia; al piano primo, scala interna di collegamento, due disimpegni, due camere doppie, una camera singola, due bagni; al piano secondo, scala interna di collegamento, vano ripostiglio/soffitta.

L'unità è dotata di parti comuni (parco, cortile, percorsi, etc.) oltre alle parti comuni di legge. Si fa presente che la lavanderia al piano terra non risulta completata internamente.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà



Eventuali comproprietari: [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq 322,00

E' posto al piano: terra, primo, secondo.

L'edificio è stato costruito nel: dal sedicesimo secolo al ventesimo

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 6 di via Pioghella; ha un'altezza utile interna di circa m. variabile (circa 3,10 metri di media).

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: Ottimo

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato di conservazione e di manutenzione generale dell'appartamento oggetto di perizia risulta essere ottimo con finiture di pregio.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno
Solai	tipologia: legno con massetto di consolidamento e ripartizione.
Strutture verticali	materiale: muratura

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: a singolo o doppio battente vetrato. materiale: legno protezione: oscuri materiale protezione: legno condizioni: buone Note: - Serramenti con vetrocamera.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni rivestimento: Intonaco tinteggiato con presenza di affreschi sul fronte sud. condizioni: buone Note: L'alloggio appare coibentato su tutti i lati ad esclusione del fronte sud.
Pavim. Interna	condizioni: ottime Note: le pavimentazioni risultano essere in: - terrazzo alla veneziana al piano terra, - parquette ai piani primo e soffitta, - bagni in ceramica/parquette. - esterni in pietra naturale. - scale: in graniglia al piano terra, in legno altri piani.
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina-bagno materiale: rivestimento ceramico Note: Le altre pareti sono intonacate e tinteggiate; vi è presenza di elementi architettonici di pregio (portali in pietra, camino, etc.).



Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V Note: L'impianto è dotato di interruttore magnetotermico.
Fognatura	recapito: collettore o rete comunale
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: a pavimento Note: nei bagni vi sono termosifoni di arredo. La soffitta è priva di riscaldamento. Sola predisposizione per climatizzazione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il principio adottato, per il calcolo della consistenza del bene in oggetto, è la superficie commerciale. Tale valore comprende anche la quota relativa alle parti comuni di legge dell'edificio.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Vani principali abitazione	sup lorda di pavimento	0	201,00	1,00	201,00	€ 1.600,00
Locali accessori	sup lorda di pavimento	0	95,00	0,50	47,50	€ 1.600,00
Portico	sup lorda di pavimento	0	26,00	0,40	10,40	€ 1.600,00
			322,00		258,90	

Accessori:

1 - Appartamento - Mapp. 313 sub. 3 + Terreno - Mapp. 1380, 1381 in quota parte.
1. cortile e parco

Sviluppa una superficie complessiva di 7.606 mq. catastali mq.

Valore a corpo: € 35.000

Note: Il cortile è comune ai tre LOTTI ed è identificato catastalmente come BCNC sub.2 - area scoperta di mq. 1310 - dell'elaborato planimetrico.

Il parco non è inserito nell'elaborato planimetrico in quanto è identificato catastalmente con i mappali 1830 e 1831 al catasto terreni; tuttavia, è fuori di dubbio che esso costituisca una pertinenza comune indivisa ai 3 LOTTI del fabbricato oggetto di esecuzione.

L'accesso avviene direttamente dalla via Naviglio oltre che da via Pioghella. Lungo tutto il fronte est del compendio

Pag. 17 di 49

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl – assistenza@periziatribunale.venezia.it



immobiliare (fabbricato + parco) esiste una servitù di passaggio da 2 metri di larghezza, regolarmente costituita, per solo uso pedonale non pubblico per consentire il collegamento dalla strada regionale n. 11 a favore dei mappali 1836, 1650, 1834 e 1652 del fg. 3.

Una porzione del parco era utilizzata dall'esecutato per le proprie attività vivaistiche; ne rimangono tracce evidenti sul suolo.

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - quota 33/104 proprietario/i ante ventennio ad oggi

. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Lorenzo TODESCHINI PREMUDA, in data 11/01/1996, ai nn. 30619; trascritto a VENEZIA, in data 03/02/1996, ai nn. 2873/2109.

Note: Si interpreta l'acquisto come avvenuto in comunione dei beni tra il [REDACTED]

[REDACTED] (quota 16,5/104) e la [REDACTED] (quota 16,5/104);

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - quota 9/104 dal 28/11/1997 ad oggi (attuale/i proprietario/i)

. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio ARGENTI Giulio, in data 28/11/1997, ai nn. 102643; trascritto a VENEZIA, in data 06/12/1997, ai nn. 29134/20337.

Note: Acquisto come bene personale del [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - quota 62/104 dal 27/07/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i)

. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio SICARI Giuseppe, in data 27/07/2004, ai nn. 15051/1745; trascritto a VENEZIA, in data 11/08/2004, ai nn. 31701/19933.

Note: Acquisto come bene personale del [REDACTED]

Formalità successiva di riferimento: Trascrizione nn. 43552/24837 del 27-10-2007 (scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 12.10.2007 n. rep. 74360/10440 Notaio MARTUCCI Carlo) atto di identificazione catastale - atto mediante il quale si precisa che dalla compravendita è escluso il mappale 203 e che relativamente ai mappali 201 e 678 sono oggetto di trasferimento unicamente le porzioni distinte al catasto terreni fg. 3 mappali 1651 (ex 201/b) di mq. 1185 e 1653 (ex 678/b) di mq. 7.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - quota 1/1 dal 04/12/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i)

. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio ZECCHINATO GALLO Enrico, in data 04/12/2013, ai nn. 498/366; trascritto a VENEZIA, in data 16/12/2013, ai nn. 33037/23037.

Note: Acquisto da parte di [REDACTED] come titolare della impresa individuale [REDACTED]

[REDACTED] Riacquisto dal Comune di Fiesso d'Artico di terreno identificato catastalmente con fg. 3 mappale 1831 (ex porzione mappale 203).

Identificativo corpo: 1 - Appartamento - Mapp. 313 sub. 3 + Terreno - Mapp. 1380, 1381 in quota parte - sito in Fiesso D'artico (VE), Via Pioghella n. 6

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: La sola area del parco, identificata catastalmente dai mappali 1830 e 1831, è gravata da Contratto di Locazione a favore di [REDACTED]

Si fa notare che il contratto di locazione è riferito a un "fondo rustico" ed è stato registrato all'Agenzia delle Entrate di Padova in data 28.09.2017 Ufficio T5T, serie 3T, Num. 8788, durata di 15+15 anni e con scadenza prevista il 28.09.2032 (vedasi documento allegato).

Il contratto è stato quindi registrato successivamente al pignoramento dei beni oggetto di perizia e di conseguenza il sottoscritto ipotizza che esso sia inopponibile, fermo restando che in questa fase non è in grado di valutare quali siano le azioni ed i costi per liberare l'immobile.

Inoltre, una porzione del parco era utilizzata dall'esecutato per le proprie attività vivaistiche; ne rimangono tracce evidenti sul suolo ma comunque in stato di abbandono.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di Intesa Sanpaolo spa-- contro [REDACTED] [REDACTED] iscritto/trascritto a VENEZIA in data 21/04/2017 ai nn. 12754/8382;
- Servitù di passaggio a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; A rogito di Notaio NOTO Nicolò in data 04/03/2010 ai nn. 104469/27919 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 10/03/2010 ai nn. 8216/4810; Costituzione di servitù di passaggio ad uso pedonale non pubblico lungo il lato Est della porzione dei mappali distinti al catasto terreni fg. 3 mappali 1837 e 1830 per consentire il collegamento dalla strada regionale n. 11 a favore dei mappali 1836, 1650, 1834 e 1652 del fg. 3..
- Costituzione di fondo patrimoniale. a favore di [REDACTED] [REDACTED]; A rogito di Notaio NAZARI Alessandro in data 12/02/2014 ai nn. 2020/1421 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 13/02/2014 ai nn. 3809/2866; Con detto atto [REDACTED] hanno assoggettato tra altri beni, a vincolo di destinazione familiare le unità immobiliari nel comune di Fiesso d'Artico distinte al catasto fabbricati, via Pioghella fg. 3 mappale 313 sub. 2,3,4,5 al catasto terreni, fg. 3 mappali 313 e 1830.

6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: /

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico: /

6.1.4 Altre limitazioni d'uso: /

6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA S.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: Mutuo; Importo ipoteca: € 500.000,00; Importo capitale: € 250.000,00.= ; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 02/01/2006 ai nn. 119/43 ;

Note: Dalla disamina della documentazione, si rileva che:

- l'ipoteca del mutuo fondiario è stata estesa, tra l'altro, su una sola porzione dell'originario mappale 203 (ora identificato nei mapp. 1830 e 1831). Ciò in quanto la parte rimanente era stata acquisita gratuitamente dal Comune di Fiesso d' Artico con atto amministrativo del 26.09.1999 rep. 10135 del Comune medesimo e trascritto ai nn. 26428/16050 del 16.09.1999. L' area acquisita dal Comune fu successivamente identificata catastalmente con il mappale 1831 (frazionamento del 2009) e riacquistata nel 2013 da [REDACTED] - l'atto di pignoramento colpisce entrambi i mappali 1830 e 1831 e quindi l'intero ex mappale 203.
- Ipoteca volontaria attiva a favore di UNICREDIT BANCA S.p.a. contro [REDACTED]



[REDACTED]; Derivante da: Mutuo; Importo ipoteca: € 450.000,00; Importo capitale: € 300.000,00 ; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 24/05/2007 ai nn. 21656/5476 .

6.2.2 *Pignoramenti:* /

6.2.3 *Altre trascrizioni:* /

6.2.4 *Altre limitazioni d'uso:* /

6.3 **Misure Penali:** /

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: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note sull'accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'appartamento è visitabile, gli spazi comuni sono parzialmente accessibili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Si fa presente che nella vendita dell'immobile vincolato, ai sensi del D.Lgs. 42/2004, esiste il diritto di prelazione da parte del Ministero dei Beni Culturali, a cui la parte venditrice dovrà trasmettere idonea comunicazione nei termini di legge.

Avvertenze ulteriori: Si segnalano le seguenti cause civili:

- Causa Civile num. 10156/17 R.G. del Tribunale di VENEZIA, promossa dall' Arch. Gianni MENIN di Camponogara (VE) nei confronti dei [REDACTED] e [REDACTED] avente per oggetto il pagamento di competenze professionali relative ad incarichi dagli stessi commissionati. La causa risulta assegnata alla dott.ssa [REDACTED] e la prossima udienza è fissata per il 16 maggio 2019.

- Causa Civile num. 9105/17 R.G. del tribunale di VENEZIA, promossa da BPER Banca S.p.a. nei confronti dei [REDACTED] avente per oggetto la revoca della costituzione di fondo patrimoniale. La controversia risulta definita con sentenza n. 2404/18 del 29 dicembre 2018 che ha dichiarato l'inefficacia della costituzione del fondo patrimoniale.

Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1 Criterio di stima:

Metodo sintetico comparativo, indagini sui valori della zona interessata tenendo conto di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche per la particolare tipologia di compendio e dello stato di manutenzione e conservazione. Considerate inoltre le caratteristiche dimensionali e qualitative del bene, le consistenze vendibili, il

Pag. 20 di 49

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl – assistenza@periziatribunale.venezia.it



contesto in cui si trovano e della difficile situazione congiunturale del mercato immobiliare.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Ufficio tecnico di Fiesso d'Artico ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari locali; Banche dati delle quotazioni immobiliari

8.3 Valutazione corpi:

1 - Appartamento - Mapp. 313 sub. 3 + Terreno - Mapp. 1380, 1381 in quota parte.. cortile e parco

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 352.104,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Vani principali abitazione	201,00	€ 1.600,00	€ 321.600,00
Locali accessori	47,50	€ 1.600,00	€ 76.000,00
Portico	10,40	€ 1.600,00	€ 16.640,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 414.240,00

per rilevante dimensione del bene e della classe economica di vendita. Detrazione del 15.00% € -62.136,00

Valore Corpo € 352.104,00

Valore Accessori € 35.000,00

Valore complessivo intero € 387.104,00

Valore complessivo diritto e quota € 387.104,00

Valore di stima € 0.00

Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
1 - Appartamento - Mapp. 313 sub. 3 + Terreno - Mapp. 1380,	cortile e parco	258,90	€ 387.104,00	€ 387.104,00



1381 in quota parte.				
----------------------	--	--	--	--

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 8.200,00

Arrotondamento € -540,00

Giudizio di comoda divisibilità:

Il parco, identificato catastalmente al C.T. con i mappali 1380 e 1381, potrà essere diviso solo a seguito di frazionamento catastale. Si evidenzia comunque che il parco fa parte di edificio storico con Vincolo di Bene Culturale ai sensi del D.lgs. n. 490 del 1999 (ex L. 1089 del 1939).

Costi di cancellazione oneri e formalità:

1 - Appartamento - Mapp. 313 sub. 3 + Terreno - Mapp. 1380, 1381 in quota parte.

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole Pignoramento -	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 364,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **378.000,00**

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: 1 - Appartamento - Mapp. 313 sub. 3 + Terreno - Mapp. 1380, 1381 in quota parte.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Edificio in classe D

Note indice di prestazione energetica:

Attestato di Certificazione Energetica - Codice certificato 12-008-VE del 02.04.2012, validità 01.04.2022.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritto e quota



Giudizio di comoda divisibilità: Il parco, identificato catastalmente al C.T. con i mappali 1380 e 1381, potrà essere diviso solo a seguito di frazionamento catastale. Si evidenzia comunque che il parco fa parte di edificio storico con Vincolo di Bene Culturale ai sensi del D.lgs. n. 490 del 1999 (ex L. 1089 del 1939).

Risposta al decimo punto del quesito

Gestione Allegati

Allegati

- 1.0_11_Verbale di giuramento
- 2.0_11_Estratto di mappa
- 3.0_11_Visura catastale
- 4.0_11_Schema identificativo LOTTI
- 5.1_11_Elab. planim + Elenco subalterni
- 5.2_11_Schede catastali
- 6.0_11_Atti compravendita-Note Trascrizione
- 7.1_11_Atti legitimanti - Fabbricato
- 7.2_11_Atti legitimanti - Recinzioni
- 8.0_11_Atti Locazione
- 9.0_11_Attestati Certificazione Energetica
- 10.0_11_Certificato Destinazione Urbanistica
- 11.1_11_Doc. Fotografica LOTTI 1,2,3 - Esterni
- 11.2_11_Doc. Fotografica LOTTI 1,2,3 - Interni

Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se immobile soggetto ad IVA

Regime fiscale della vendita: Vista la particolare casistica, e sulla scorta della documentazione acquisita, il sottoscritto non è in grado di stabilire a che tipo di imposta si assoggettato il cespite.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

LOTTO 1	Abitazione - fg.3 mappale 313 sub 3 - mapp. 1380,1381 in quota parte.
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo 1 - Appartamento - Mapp. 313 sub. 3 + Terreno - Mapp. 1380, 1381 in quota parte.: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED], foglio 3, particella 313, subalterno 3, indirizzo Via Pioghella 5, piano T-1-2, comune Fiesso d'Artico, categoria A/2, classe 3, consistenza 8,5 vani, rendita € 614,18 Identificato al catasto Terreni : [REDACTED] proprietà per 596/1000 bene personale [REDACTED] proprietà per 42/104 , sezione censuaria Fiesso d'Artico, foglio 3, particella 1830, qualità Vigneto,



	<p>classe 1, superficie catastale 6138, reddito dominicale: € 65,87, reddito agrario: € 34,87</p> <p>Identificato al catasto Terreni : ██████████ ██████████ proprietà per 596/1000 bene personale ██████████ proprietà per 42/104 , sezione censuaria Fiesso d'Artico, foglio 3, particella 1831, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale 1468, reddito dominicale: € 15,75, reddito agrario: € 8,34.</p>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € . 378.000,00.=

LOTTO 2

Abitazione - fg.3 mappale 313 sub 4 - mapp. 1380,1381 in quota parte.

Risposta al primo punto del quesito

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

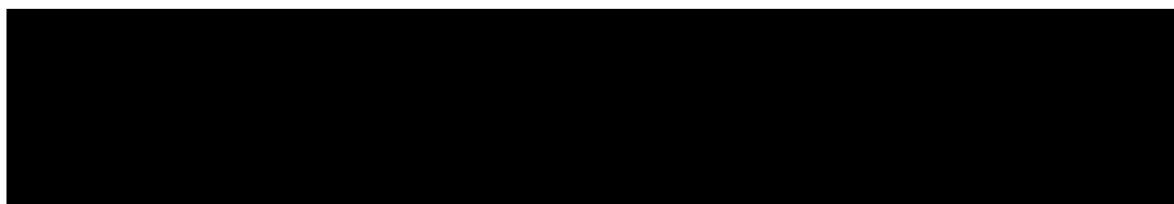
La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

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:

Il LOTTO è composto dalla unità abitativa posta nella parte ovest della barchessa di epoca sette/ottocentesca. A nord è posto uno scoperto pertinenziale comune e a sud, l'ampio parco comune (identificato catastalmente con i mappali 1830 e 1831) ove sono presenti alberature di pregio ed i resti di una attività vivaistica.



Caratteristiche zona: in centro storico di pregio

Area urbanistica: Completamente edificata dove in prevalenza insistono fabbricati residenziali e commerciali. a traffico sostenuto con parcheggi ottimi.

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

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/commerciali

Importanti centri limitrofi: Padova a circa 15 km.

Attrazioni paesaggistiche: Naviglio del Brenta .

Attrazioni storiche: Centro storico di Padova - Naviglio del Brenta.

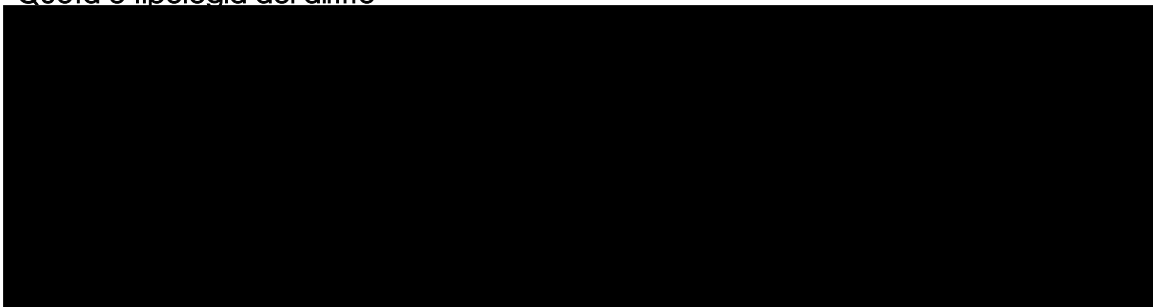
Principali collegamenti pubblici: /

Identificativo corpo: 1 - Appartamento - Mapp. 313 sub. 4 + Terreno - Mapp. 1380, 1381 in quota parte..

sito in Fiesso D'artico (VE) CAP: 30032 frazione: Fiesso d'Artico, Via Pioghella n. 6

Il parco non è inserito nell'elaborato planimetrico in quanto identificato catastalmente con i mappali 1830 e 1831 al catasto terreni; tuttavia, è fuori di dubbio che esso costituisca una pertinenza comune indivisa ai 3 LOTTI del fabbricato oggetto di esecuzione.

Quota e tipologia del diritto



Note:

Al fine della determinazione del valore dell'intero LOTTO come indicato nell' atto di Pignoramento e nella disposizione del G.E. del 20.11.18, viene assunta quota 1/1.

A seguito della ricostruzione cronologica delle fasi con cui la ditta esecutata ha acquisito la titolarità degli immobili, si sono desunte le seguenti titolarità:

- Per i beni oggetto di pignoramento identificati con il fg. 3, mappale 313 sub. 3,4,5 (Villa) e relative parti comuni e mapp. 1830 (terreno) la quota di proprietà (desunta dagli atti) è pari a 87,5/104 al [redacted] e a 16,5/104 alla [redacted]

- Per il bene oggetto di pignoramento identificato con il fg.3 e mappale 1831 (terreno) la quota di proprietà risulta essere 1/1 all' impresa individuale [redacted]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] **foglio 3, particella 313, subalterno 4**, indirizzo Via Pioghella 5, piano T-1, comune Fiesso d'Artico, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita € 506,13

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted] proprietà per 596/1000 bene personale [redacted] proprietà per 42/104, sezione censuaria Fiesso d'Artico, **foglio 3, particella 1830**, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale 6138, reddito dominicale: € 65,87, reddito agrario: € 34,87



Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: [REDACTED] proprietà per 596/1000 bene personale [REDACTED]
 proprietà per 42/104 , sezione censuaria Fiesso d'Artico, **foglio 3, particella 1831**, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale 1468, reddito dominicale: € 15,75, reddito agrario: € 8,34

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Errata intestazione ed errato numero civico identificativo dell' immobile.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: P06/0107 - Registro permessi di Costruire C06/0053 del 22.08.2006

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori: Restauro e risanamento conservativo dell' edificio Villa "Grimaldi-Besenzon-Bordin"

Oggetto: Restauro

Rilascio in data 22/08/2006 al n. di prot. 3624

NOTE: - In data 13.10.2009 è stato rilasciato permesso di Costruire per "Variante in corso d'opera al P.C. C06/0053 del 22.08.2006 relativo ad esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale "

- Pratica P09/0071 - Prot. 1772 del 13.10.2009.

- Il Permesso di Abitabilità è stato richiesto con domanda presentata al Comune di Fiesso d' Artico in data 03.05.2012 con prot. 4640; l'avvio del procedimento è datato 09.05.2012, Pratica P12/0171. L'abitabilità si intende attestata con silenzio assenso.

Numero pratica: Pratica P14/0137 - registro dei permessi in sanatoria S16/001 del 19.01.2016

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso in sanatoria

Per lavori: Sanatoria recinzione in pali e rete nell'ambito del giardino di Villa Grimaldi realizzata senza titolo edilizio.

Oggetto: Sanatoria edilizia

Rilascio in data 19/01/2016 al n. di prot. 3115

NOTE: La pratica riguarda la recinzione posta lungo confine servitù di passaggio.

Numero pratica: Pratica P14/0138 - registro dei permessi di costruire C15/0003 del 29.01.2015 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 29/01/2015 al n. di prot. 3116

NOTE: - In data 24.06.2016 è stato rilasciato permesso di Costruire per "Variante in corso d'opera al P.C. C15/0003 del 29.01.2015 per realizzazione recinzione e cancello carraio lungo via Naviglio e via Pioghella - Pratica P16/0010 - Prot. 625 del 24.06.2016.

4.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:



Alla data del sopralluogo è stato riscontrato:

- l'alloggio appare conforme agli atti legittimanti;
- il mancato completamento di una porzione della recinzione, il cui atto abilitativo è peraltro scaduto;
- l'esecuzione di marciapiedi attorno al fabbricato in materiale diverso da quello legittimato; inoltre non risulta eseguita una serie di percorsi pavimentati sullo scoperto.
- la presenza di un manufatto precario, di facile rimozione, in corrispondenza del mappale 1830 nella parte sud-est del parco. Il manufatto ha dimensioni di circa mq 26, ha struttura in pali di legno e metallo e copertura/tamponamenti in plexiglass e legno.

Regolarizzabili mediante:

Sentito il competente Ufficio Tecnico Edilizia Privata, le difformità di cui sopra, rientrano:

- tra le opere sanabili previa presentazione di progetto in sanatoria relativamente alle diverse pavimentazioni dei marciapiedi con conseguente pagamento di sanzione amministrativa;
- regolarizzabili mediante pratica edilizia per quanto riguarda il completamento della recinzione esterna.

Si evidenzia che i tecnici comunali ai quali è stata sottoposta la pratica, ritengono che una valutazione precisa sulla regolarizzazione delle difformità si potrà determinare solamente a seguito di presentazione di idonei progetti per i quali necessitano pareri di vari enti preposti; in questa sede pertanto si è data una valutazione sommaria valutata con i suddetti tecnici.

Pratica edilizia per sanatoria difformità pavimentazioni esterne comprese sanzioni amministrative; Pratica edilizia per opere di completamento recinzione ed eventuali pavimentazioni esterne; Opere per la demolizione del manufatto precario e trasporto a discarica del materiale di risulta a PP.DD, ogni onere compreso; Stimati complessivamente - A corpo euro 3.000 (oneri fiscali inclusi), quale quota parte per il LOTTO 2.

Oneri Totali: € 5.500,00

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Note generali sulla conformità: Si evidenzia che l'elenco delle pratiche edilizie indicate nella presente relazione di stima è riferito alla data di accesso all'Ufficio Tecnico del Comune di Fiesso d'Artico (luglio 2018) e contiene gli atti abilitativi espressamente citati dal tecnico comunale. Sono escluse dall'elenco eventuali pratiche che fossero risultate in fase di definizione, per cui il tecnico comunale non ha inteso fornire informazioni.

4.1 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	A - centro storico
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi C.D.U. allegato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	/
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Trattasi di edificio storico-testimoniale,



vincolato con grado 1. Vincolo di Bene Culturale ai sensi del D.lgs. n. 490 del 1999 (ex L. 1089 del 1939) per quanto concerne sia il fabbricato che il parco.
Si fa presente che nella vendita dell'immobile vincolato, ai sensi del D.Lgs. 42/2004, esiste il diritto di prelazione da parte del Ministero dei Beni Culturali, a cui la parte venditrice dovrà trasmettere idonea comunicazione nei termini di legge.

Note sulla conformità: /

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: di cui al punto 1 - Appartamento - Mapp. 313 sub. 4 + Terreno - Mapp. 1380, 1381 in quota parte.

Trattasi di alloggio indipendente articolato sulla porzione ovest della barchessa (due piani) del compendio. Ha una superficie netta di circa 138 mq.

E' composto al piano terra da: ingresso-soggiorno, disimpegno, anti, bagno-lavanderia, cucina; al piano primo, scala interna di collegamento, disimpegno, due camere doppie, due bagni e un ripostiglio. L'unità è dotata di parti comuni (parco, cortile, percorsi, etc.) oltre alle parti comuni di legge.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 173,00

E' posto al piano: terra, primo

L'edificio è stato costruito nel: dal sedicesimo al ventesimo secolo

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 6 di via Pioghella; ha un'altezza utile interna di circa m. variabile (circa 3,40 metri di media).

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: Ottimo

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato di conservazione e di manutenzione generale dell'appartamento oggetto di perizia risulta essere ottimo con finiture di pregio.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno**

Solai tipologia: **legno con massetto di consolidamento e ripartizione.**



Strutture verticali materiale: **muratura**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **a singolo o doppio battente vetrato**, materiale: **legno** protezione: **oscuri** materiale protezione: **legno** condizioni: **buone**
Note: - Serramenti con vetrocamera.

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pieni** rivestimento: **Intonaco tinteggiato con presenza di affreschi sul fronte sud**, condizioni: **buone**
Note: L'alloggio appare coibentato su tutti i lati ad esclusione del fronte sud.

Pavim. Interna condizioni: **ottime**
Note: le pavimentazioni risultano essere in: - terrazzo alla veneziana al piano terra, - parquet al piani primo, - bagni in ceramica/pietra naturale. - esterni in pietra naturale. - scale: in graniglia al piano terra.

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

Rivestimento ubicazione: **cucina-bagno** materiale: **rivestimento ceramico**
Note: Le altre pareti sono sono intonacate e tinteggiate; vi è presenza di elementi architettonici di pregio (portali in pietra, camino, etc.).

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V**
Note: L'impianto è dotato di interruttore magnetotermico.

Fognatura recapito: **collettore o rete comunale**

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **a pavimento**
Note: nei bagni vi sono termosifoni di arredo. Sola predisposizione per climatizzazione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il principio adottato, per il calcolo della consistenza del bene in oggetto, è la superficie



commerciale. Tale valore comprende anche la quota relativa alle parti comuni di legge dell'edificio.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziabile	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Vani principali	sup lorda di pavimento	0	173,00	1,00	173,00	€ 1.600,00
			173,00		173,00	

Accessori:

1 - Appartamento - Mapp. 313 sub. 4 + Terreno - Mapp. 1380, 1381 in quota parte.
1. cortile e parco

Sviluppa una superficie complessiva di 7.606 mq. catastali mq

Valore a corpo: **€ 35.000**

Note: Il cortile è comune ai tre LOTTI ed è identificato catastalmente come BCNC sub.2 - area scoperta di mq. 1310 catastali - dell'elaborato planimetrico.

Il parco non è inserito nell'elaborato planimetrico in quanto è identificato catastalmente con i mappali 1830 e 1831 al catasto terreni; tuttavia, è fuori di dubbio che esso costituisca una pertinenza comune indivisa ai 3 LOTTI del fabbricato oggetto di esecuzione.

L'accesso avviene direttamente dalla via Naviglio oltre che da via Pioghella. Lungo tutto il fronte est del compendio immobiliare (fabbricato + parco) esiste una servitù di passaggio da 2 metri di larghezza, regolarmente costituita, per solo uso pedonale non pubblico per consentire il collegamento dalla strada regionale n. 11 a favore dei mappali 1836, 1650, 1834 e 1652 del fg. 3.

Una porzione del parco era utilizzata dall'esecutato per le proprie attività vivaistiche; ne rimangono tracce evidenti sul suolo.

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - quota 33/104 proprietario/i ante ventennio ad oggi

. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Lorenzo TODESCHINI PREMUDA, in data 11/01/1996, ai nn. 30619; trascritto a VENEZIA, in data 03/02/1996, ai nn. 2873/2109.

Note: Si interpreta l'acquisto come avvenuto in comunione dei beni tra il [REDACTED] (quota 16,5/104) e lo [REDACTED] (quota 16,5/104);

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - quota 9/104 dal 28/11/1997 ad oggi (attuale/i proprietario/i)

. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio ARGENTI Giulio, in data 28/11/1997, ai nn. 102643; trascritto a VENEZIA, in data 06/12/1997, ai nn. 29134/20337.

Note: Acquisto come bene personale del [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - quota 62/104 dal 27/07/2004 ad oggi (attuale/i

proprietario/i)

. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio SICARI Giuseppe, in data 27/07/2004, ai nn. 15051/1745; trascritto a VENEZIA, in data 11/08/2004, ai nn. 31701/19933.

Note: Acquisto come bene personale del [REDACTED]. Formalità successiva di riferimento: Trascrizione nn. 43552/24837 del 27-10-2007 (scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 12.10.2007 n. rep. 74360/10440 Notaio MARTUCCI Carlo) atto di identificazione catastale - atto mediante il quale si precisa che dalla compravendita è escluso il mappale 203 e che relativamente ai mappali 201 e 678 sono oggetto di trasferimento unicamente le porzioni distinte al catasto terreni fg. 3 mappali 1651 (ex 201/b) di mq. 1185 e 1653 (ex 678/b) di mq. 7.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - quota 1/1 dal 04/12/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i)

. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio ZECCHINATO GALLO Enrico, in data 04/12/2013, ai nn. 498/366; trascritto a VENEZIA, in data 16/12/2013, ai nn. 33037/23037.

Note: Acquisto da parte di [REDACTED] come titolare della impresa individuale [REDACTED] Riacquisto dal Comune di Fiesso d'Artico di terreno identificato catastalmente con fg. 3 mappale 1831 (ex porzione mappale 203).

Identificativo corpo: 1 - Appartamento - Mapp. 313 sub. 4 + Terreno - Mapp. 1380, 1381 in quota parte. - sito in Fiesso D'artico (VE), Via Pioghella n. 6

Il cespite figura occupato da famigliari del debitore.

Note:

- L'alloggio è gravato da Contratto di Locazione a favore di [REDACTED] non residente nell'unità immobiliare.

Si fa notare che il contratto di locazione è stato registrato all'Agenzia delle Entrate di Padova in data 28.09.2017 Ufficio T5T, serie 3T, Num. 8786, durata di 4+4 anni e con scadenza prevista il 28.09.2021 (vedasi documento allegato).

- L'area del parco, identificata catastalmente dai mappali 1830 e 1831, è gravata da Contratto di Locazione a favore di [REDACTED]. Si fa notare che il contratto di locazione è riferito a un "fondo rustico" ed è stato registrato all'Agenzia delle Entrate di Padova in data 28.09.2017 Ufficio T5T, serie 3T, Num. 8788, durata di 15+15 anni e con scadenza prevista il 28.09.2032 (vedasi documento allegato).

Entrambi i contratti sono stati quindi registrati successivamente al pignoramento dei beni oggetto di perizia. Di conseguenza il sottoscritto ipotizza che essi siano inopponibili, fermo restando che in questa fase non è in grado di valutare quali siano le azioni ed i costi per liberare l'immobile.

Inoltre, una porzione del parco era utilizzata dall'esecutato per le proprie attività vivaistiche; ne rimangono tracce evidenti sul suolo ma comunque in stato di abbandono.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di Intesa Sanpaolo spa-- contro [REDACTED] iscritto/trascritto a VENEZIA in data 21/04/2017 ai nn. 12754/8382;

- Servitù di passaggio a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] A rogito di Notaio NOTO Nicolò in data 04/03/2010 ai nn. 104469/27919 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 10/03/2010 ai nn. 8216/4810; Costituzione di servitù di passaggio ad uso pedonale non pubblico lungo il lato Est della porzione dei mappali distinti al catasto terreni fg. 3 mappali 1837 e 1830 per consentire il collegamento dalla strada regionale n. 11 a favore dei mappali 1836, 1650, 1834 e 1652 del fg. 3..

- Costituzione di fondo patrimoniale. a favore di [REDACTED] A rogito di Notaio NAZARI

Alessandro in data 12/02/2014 ai nn. 2020/1421 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 13/02/2014 ai nn. 3809/2866; Con detto atto [REDACTED] e [REDACTED] hanno assoggettato tra altri beni, a vincolo di destinazione familiare le unita immobiliari nel comune di Fiesso d'Artico distinte al catasto fabbricati, via Pioghella fg. 3 mappale 313 sub. 2,3,4,5 al catasto terreni, fg. 3 mappali 313 e 1830.

6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: /

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico: /

6.1.4 Altre limitazioni d'uso: /

6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA S.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: Mutuo; Importo ipoteca: € 500.000,00; Importo capitale: € 250.000,00.=; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 02/01/2006 ai nn. 119/43 ;

Note: Dalla disamina della documentazione, si rileva che:

- l'ipoteca del mutuo fondiario è stata estesa, tra l'altro, su una sola porzione dell'originario mappale 203 (ora identificato nei mapp. 1830 e 1831). Ciò in quanto la parte rimanente era stata acquisita gratuitamente dal Comune di Fiesso d' Artico con atto amministrativo del 26.09.1999 rep. 10135 del Comune medesimo e trascritto ai nn. 26428/16050 del 16.09.1999. L' area acquisita dal Comune fu successivamente identificata catastalmente con il mappale 1831 (frazionamento del 2009) e riacquistata nel 2013 da [REDACTED] - l'atto di pignoramento colpisce entrambi i mappali 1830 e 1831 e quindi l'intero ex mappale 203.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di UNICREDIT BANCA S.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: Mutuo; Importo ipoteca: € 450.000,00; Importo capitale: € 300.000,00 ; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 24/05/2007 ai nn. 21656/5476.

6.2.2 Pignoramenti: /

6.2.3 Altre trascrizioni: /

6.2.4 Altre limitazioni d'uso: /

6.3 Misure Penali: /

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: Nessuna
 Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:
 Millesimi di proprietà:
 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO



Note sull'accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'appartamento è visitabile, gli spazi comuni sono parzialmente accessibili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Si fa presente che nella vendita dell'immobile vincolato, ai sensi del D.Lgs. 42/2004, esiste il diritto di prelazione da parte del Ministero dei Beni Culturali, a cui la parte venditrice dovrà trasmettere idonea comunicazione nei termini di legge.

Avvertenze ulteriori:

Si segnalano le seguenti cause civili:

- Causa Civile num. 10156/17 R.G. del Tribunale di VENEZIA, promossa dall' [redacted] nei confronti de [redacted] e [redacted] avente per oggetto il pagamento di competenze professionali relative ad incarichi dagli stessi commissionati. La causa risulta assegnata alla dott.ssa [redacted] e la prossima udienza è fissata per il 16 maggio 2019.

- Causa Civile num. 9105/17 R.G. del tribunale di VENEZIA, promossa da BPER Banca S.p.a. nei confronti dei [redacted] avente per oggetto la revoca della costituzione di fondo patrimoniale. La controversia risulta definita con sentenza n. 2404/18 del 29 dicembre 2018 che ha dichiarato l'inefficacia della costituzione del fondo patrimoniale.

Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1 Criterio di stima:

Metodo sintetico comparativo, indagini sui valori della zona interessata tenendo conto di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche per la particolare tipologia di compendio e dello stato di manutenzione e conservazione. Considerate inoltre le caratteristiche dimensionali e qualitative del bene, le consistenze vendibili, il contesto in cui si trovano e della difficile situazione congiunturale del mercato immobiliare.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Ufficio tecnico di Fiesse d'Artico ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari locali; Banca dati delle quotazioni immobiliari..

8.3 Valutazione corpi:

1 - Appartamento - Mapp. 313 sub. 4 + Terreno - Mapp. 1380, 1381 in quota parte.. cortile e parco

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 235.280,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Vani principali	173,00	€ 1.600,00	€ 276.800,00



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 276.800,00
Rilevante dimensione del bene e della classe economica di vendita detrazione del 15.00%	€ -41.520,00
Valore Corpo	€ 235.280,00
Valore Accessori	€ 35.000,00
Valore complessivo intero	€ 270.280,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 270.280,00
Valore di stima	€ 0,00

Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
1 - cortile e Appartamento - Mapp. 313 sub. 4 + Terreno - Mapp. 1380, 1381 in quota parte.	parco	173,00	€ 270.280,00	€ 270.280,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.500,00

Arrotondamento € -416,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il parco, identificato catastalmente al C.T. con i mappali 1380 e 1381, potrà essere diviso solo a seguito di frazionamento catastale. Si evidenzia comunque che il parco fa parte di edificio storico con Vincolo di Bene Culturale ai sensi del D.lgs. n. 490 del 1999 (ex L. 1089 del 1939).

Costi di cancellazione oneri e formalità:

1 - Appartamento - Mapp. 313 sub. 4 + Terreno - Mapp. 1380, 1381 in quota parte.

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00



Trascrizione pregiudizievole Pignoramento	-	€ 294,00
--	---	----------

Totale costi di cancellazione: € 364,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 264.000,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: 1 - Appartamento - Mapp. 313 sub. 4 + Terreno - Mapp. 1380, 1381 in quota parte.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Edificio in classe D

Note indice di prestazione energetica Attestato di Certificazione Energetica -

Codice certificato 12-009-VE del 02.04.2012, validità 01.04.2022.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritto e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Il parco, identificato catastalmente al C.T. con i mappali 1380 e 1381, potrà essere diviso solo a seguito di frazionamento catastale.

Si evidenzia comunque che il parco fa parte di edificio storico con Vincolo di Bene Culturale ai sensi del D.lgs. n. 490 del 1999 (ex L. 1089 del 1939).

Risposta al decimo punto del quesito

Gestione Allegati

Allegati

- 1.0_11_Verbale di giuramento
- 2.0_11_Estratto di mappa
- 3.0_11_Visura catastale
- 4.0_11_Schema identificativo LOTTI
- 5.1_11_Elab. planim + Elenco subalterni
- 5.2_11_Schede catastali
- 6.0_11_Atto compravendita-Note Trascrizione
- 7.1_11_Atto legittimanti - Fabbricato
- 7.2_11_Atto legittimanti - Recinzioni
- 8.0_11_Atto Locazione
- 9.0_11_Attestati Certificazione Energetica
- 10.0_11_Certificato Destinazione Urbanistica
- 11.1_11_Doc. Fotografica LOTTI 1,2,3 - Esterni
- 11.2_11_Doc. Fotografica LOTTI 1,2,3 - Interni

Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se immobile soggetto ad IVA



Regime fiscale della vendita: Vista la particolare casistica, e sulla scorta della documentazione acquisita, il sottoscritto non è in grado di stabilire a che tipo di imposta si assoggettato il cespite.

Risposta al dodicesimo punto del quesito Schema identificativo dei beni da porre all'asta	
LOTTO 2	Abitazione – fg. 3 mappale 313 sub 4 - mapp. 1380,1381 in quota parte.
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo 1 - Appartamento - Mapp. 313 sub. 4 + Terreno - Mapp. 1380, 1381 in quota parte.: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	<p>Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] foglio 3, particella 313, subalterno 4, indirizzo Via Pioghella 5, piano T-1, comune Fiesso d'Artico, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita € 506,13</p> <p>Identificato al catasto Terreni : [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 596/1000 bene personale [REDACTED] proprietà per 42/104 , sezione censuaria Fiesso d'Artico, foglio 3, particella 1830, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale 6138, reddito dominicale: € 65,87, reddito agrario: € 34,87</p> <p>Identificato al catasto Terreni : [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 596/1000 bene personale [REDACTED] proprietà per 42/104 , sezione censuaria Fiesso d'Artico, foglio 3, particella 1831, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale 1468, reddito dominicale: € 15,75, reddito agrario: € 8,34.</p>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € . 264.000,00.=



LOTTO 3

Abitazione - fg.3 mappale 313 sub 5 - mapp. 1380,1381 in quota parte.

Risposta al primo punto del quesito

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

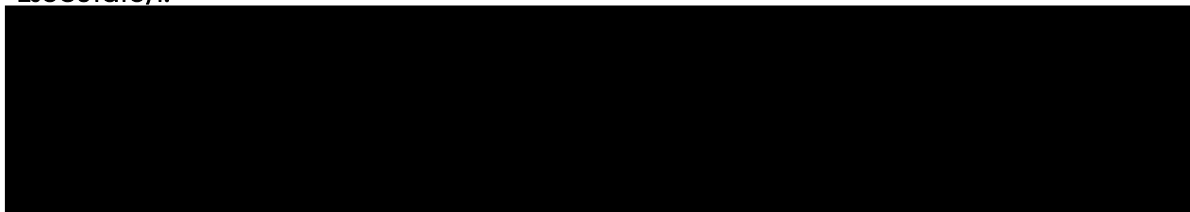
La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

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:

Il LOTTO è composto dalla unità abitativa posta nella parte est della barchessa di epoca sette/ottocentesca. A nord è posto uno scoperto pertinenziale comune e a sud, l'ampio parco comune (identificato catastalmente con i mappali 1830 e 1831) ove sono presenti alberature di pregio ed i resti di una attività vivaistica.

Caratteristiche zona: in centro storico di pregio

Area urbanistica: Completamente edificata dove in prevalenza insistono fabbricati residenziali e commerciali. a traffico sostenuto con parcheggi ottimi.

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

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/commerciali

Importanti centri limitrofi: Padova a circa 15 km.

Attrazioni paesaggistiche: Naviglio del Brenta .

Attrazioni storiche: Centro storico di Padova - Naviglio del Brenta.

Principali collegamenti pubblici: /

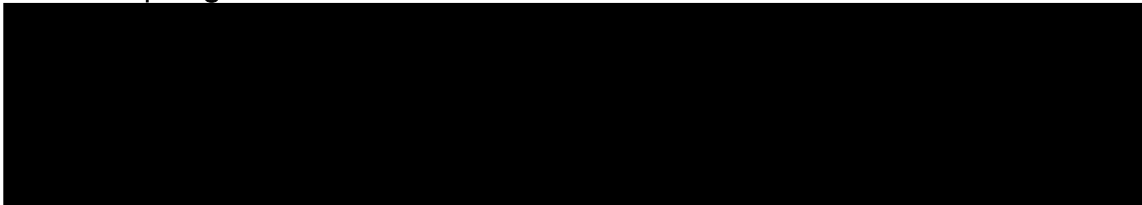
Identificativo corpo: 1 - Appartamento - Mapp. 313 sub. 5 + Terreno - Mapp. 1380, 1381 in quota parte..

sito in Fiesso D'artico (VE) CAP: 30032 frazione: Fiesso d'Artico, Via Pioghella n. 6



Il parco non è inserito nell'elaborato planimetrico in quanto identificato catastalmente con i mappali 1830 e 1831 al catasto terreni; tuttavia, è fuori di dubbio che esso costituisca una pertinenza comune indivisa ai 3 LOTTI del fabbricato oggetto di esecuzione.

Quota e tipologia del diritto



Eventuali comproprietari:
Nessuno

Note:

Al fine della determinazione del valore dell'intero LOTTO come indicato nell'atto di Pignoramento e nella disposizione del G.E. del 20.11.18, viene assunta quota 1/1.

A seguito della ricostruzione cronologica delle fasi con cui la ditta esecutata ha acquisito la titolarità degli immobili, si sono desunte le seguenti titolarità:

- Per i beni oggetto di pignoramento identificati con il fg. 3, mappale 313 sub. 3,4,5 (Villa) e relative parti comuni e mapp. 1830 (terreno) la quota di proprietà (desunta dagli atti) è pari a 87,5/104 al [redacted] e a 16,5/104 alla [redacted]

- Per il bene oggetto di pignoramento identificato con il fg.3 e mappale 1831 (terreno) la quota di proprietà risulta essere 1/1 all'impresa individuale [redacted]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] **foglio 3, particella 313, subalterno 5**, indirizzo Via Pioghella 5, piano T-1, comune Fiesso d'Artico, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita € 506,13

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted] proprietà per 596/1000 bene personale [redacted] proprietà per 42/104, sezione censuaria Fiesso d'Artico, **foglio 3, particella 1830**, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale 6138, reddito dominicale: € 65,87, reddito agrario: € 34,87

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted] proprietà per 596/1000 bene personale [redacted] proprietà per 42/104, sezione censuaria Fiesso d'Artico, **foglio 3, particella 1831**, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale 1468, reddito dominicale: € 15,75, reddito agrario: € 8,34

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Errata intestazione ed errato numero civico identificativo dell'immobile.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:



Numero pratica: P06/0107 - Registro permessi di Costruire C06/0053 del 22.08.2006

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori: Restauro e risanamento conservativo dell' edificio Villa "Grimaldi-Besenzon-Bordin"

Oggetto: Restauro

Rilascio in data 22/08/2006 al n. di prot. 3624

NOTE: - In data 13.10.2009 è stato rilasciato permesso di Costruire per "Variante in corso d'opera al P.C. C06/0053 del 22.08.2006 relativo ad esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale " - Pratica P09/0071 - Prot. 1772 del 13.10.2009. - Il Permesso di Abitabilità è stato richiesto con domanda presentata al Comune di Fiesco d' Artico in data 03.05.2012 con prot. 4640; l'avvio del procedimento è datato 09.05.2012, Pratica P12/0171. L'abitabilità si intende attestata con silenzio assenso.

Numero pratica: Pratica P14/0137 - registro dei permessi in sanatoria S16/001 del 19.01.2016

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso in sanatoria

Per lavori: Sanatoria recinzione in pali e rete nell'ambito del giardino di Villa Grimaldi realizzata senza titolo edilizio.

Oggetto: Sanatoria edilizia

Rilascio in data 19/01/2016 al n. di prot. 3115

NOTE: La pratica riguarda la recinzione posta lungo confine servitù di passaggio.

Numero pratica: Pratica P14/0138 - registro dei permessi di costruire C15/0003 del 29.01.2015 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 29/01/2015 al n. di prot. 3116

NOTE: - In data 24.06.2016 è stato rilasciato permesso di Costruire per "Variante in corso d'opera al P.C. C15/0003 del 29.01.2015 per realizzazione recinzione e cancello carraio lungo via Naviglio e via Pioghella - Pratica P16/0010 - Prot. 625 del 24.06.2016.

4.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Alla data del sopralluogo è stato riscontrato:

- Alloggio - piano primo - La parete della camera matrimoniale che si affaccia sul piano terra, risulta traslata verso l'interno riducendo così le dimensioni del vano stesso a fronte di un aumento della superficie del ballatoio.
- il mancato completamento di una porzione della recinzione, il cui atto abilitativo è peraltro scaduto;
- l'esecuzione di marciapiedi attorno al fabbricato in materiale diverso da quello legittimato; inoltre non risulta eseguita una serie di percorsi pavimentati sullo scoperto.
- la presenza di un manufatto precario, di facile rimozione, in corrispondenza del mappale 1830 nella parte sud-est del parco. Il manufatto ha dimensioni di circa mq 26, ha struttura in pali di legno e metallo e copertura/tamponamenti in plexiglass e legno.

Regolarizzabili mediante:

Sentito il competente Ufficio Tecnico Edilizia Privata, le difformità di cui sopra, rientrano:

- tra le opere sanabili previa presentazione di progetto in sanatoria relativamente alle modifiche dimensionali vano camera dell' alloggio con conseguente pagamento di



sanzione amministrativa;

- tra le opere sanabili previa presentazione di progetto in sanatoria relativamente alle diverse pavimentazioni dei marciapiedi con conseguente pagamento di sanzione amministrativa;

- regolarizzabili mediante pratica edilizia per quanto riguarda il completamento della recinzione esterna. Si evidenzia che i tecnici comunali ai quali è stata sottoposta la pratica, ritengono che una valutazione precisa sulla regolarizzazione delle difformità si potrà determinare solamente a seguito di presentazione di idonei progetti per i quali necessitano pareri di vari enti preposti; in questa sede pertanto si è data una valutazione sommaria valutata con i suddetti tecnici.

Pratica edilizia per sanatoria difformità interne comprese sanzioni amministrative; Stimati complessivamente A corpo euro 2.700 (oneri fiscali inclusi).

Pratica edilizia per sanatoria difformità pavimentazioni esterne comprese sanzioni amministrative; Pratica edilizia per opere di completamento recinzione ed eventuali pavimentazioni esterne; Opere per la demolizione del manufatto precario e trasporto a discarica del materiale di risulta a PP.DD, ogni onere compreso; Stimati complessivamente A corpo euro 3.000 (oneri fiscali inclusi) quale quota parte per il LOTTO 3.

Oneri Totali: € 5.700,00

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Note generali sulla conformità:

Si evidenzia che l'elenco delle pratiche edilizie indicate nella presente relazione di stima è riferito alla data di accesso all'Ufficio Tecnico del Comune di Fiesso d'Artico (luglio 2018) e contiene gli atti abilitativi espressamente citati dal tecnico comunale. Sono escluse dall'elenco eventuali pratiche che fossero risultate in fase di definizione, per cui il tecnico comunale non ha inteso fornire informazioni.

4.1 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	A - centro storico
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi C.D.U. allegato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	/
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Trattasi di edificio storico-testimoniale, vincolato con grado 1. Vincolo di Bene Culturale ai sensi del D.lgs. n. 490 del 1999 (ex L. 1089 del 1939) per quanto concerne sia il fabbricato che il parco. Si fa presente che nella vendita dell'immobile vincolato, ai sensi del D.Lgs. 42/2004, esiste il diritto di prelazione da parte del Ministero dei Beni Culturali, a cui la parte venditrice dovrà trasmettere idonea comunicazione nei termini di legge.



Note sulla conformità: /

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: di cui al punto 1 - Appartamento - Mapp. 313 sub. 5 + Terreno - Mapp. 1380, 1381 in quota parte.

Trattasi di alloggio indipendente articolato sulla porzione est della barchessa (due piani) del compendio. Ha una superficie netta di circa 156 mq.. E' composto al piano terra da: soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, anti, bagno; al piano primo, scala interna di collegamento, disimpegno, due camere, due bagni. L'unità è dotata di parti comuni (parco, cortile, percorsi, etc.) oltre alle parti comuni di legge.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 191,00

E' posto al piano: terra, primo

L'edificio è stato costruito nel: dal sedicesimo al ventesimo secolo

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 6 di via Pioghella; ha un'altezza utile interna di circa m. variabile (circa 3,45 metri di media).

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: Ottimo

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato di conservazione e di manutenzione generale dell'appartamento oggetto di perizia risulta essere ottimo con finiture di pregio.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **legno**

Solai

tipologia: **legno con massetto di consolidamento e ripartizione.**

Strutture verticali

materiale: **muratura**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **a singolo o doppio battente vetrato.** materiale: **legno** protezione: **oscuri** materiale protezione: **legno** condizioni: **buone**

Note: - Serramenti con vetrocamera.

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pieni** rivestimento: **Intonaco tinteggiato con presenza di affreschi sul fronte sud.** condizioni: **buone**
 Note: L'alloggio appare coibentato su tutti i lati ad esclusione del fronte sud.

Pavim. Interna condizioni: **ottime**
 Note: le pavimentazioni risultano essere in: - terrazzo alla veneziana al piano terra, - parquette ai piani primo, - bagni in ceramica/pietra naturale. - esterni in pietra naturale. - scale: in graniglia al piano terra.

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

Rivestimento ubicazione: **cucina-bagno** materiale: **rivestimento ceramico**
 Note: Le altre pareti sono intonacate e tinteggiate; vi è presenza di elementi architettonici di pregio (portali in pietra, camino, etc.).

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V**
 Note: L'impianto è dotato di interruttore magnetotermico.

Fognatura recapito: **collettore o rete comunale**

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **a pavimento**
 Note: nei bagni vi sono termosifoni di arredo. Sola predisposizione per climatizzazione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il principio adottato, per il calcolo della consistenza del bene in oggetto, è la superficie commerciale. Tale valore comprende anche la quota relativa alle parti comuni di legge dell'edificio.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Vani principali	sup lorda di pavimento	0	191,00	1,00	191,00	€ 1.600,00
			191,00		191,00	

Accessori:



1 - Appartamento - Mapp. 313
sub. 5 + Terreno - Mapp. 1380,
1381 in quota parte.
1. cortile e parco

Svilupa una superficie complessiva di 7.606 mq. catastali
mq

Valore a corpo: € **35000**

Note: Il cortile è comune ai tre LOTTI ed è identificato catastalmente come BCNC sub.2 - area scoperta di mq. 1310 catastali - dell'elaborato planimetrico.

Il parco non è inserito nell'elaborato planimetrico in quanto è identificato catastalmente con i mappali 1830 e 1831 al catasto terreni; tuttavia, è fuori di dubbio che esso costituisca una pertinenza comune indivisa ai 3 LOTTI del fabbricato oggetto di esecuzione.

L'accesso avviene direttamente dalla via Naviglio oltre che da via Pioghella. Lungo tutto il fronte est del compendio immobiliare (fabbricato + parco) esiste una servitù di passaggio da 2 metri di larghezza, regolarmente costituita, per solo uso pedonale non pubblico per consentire il collegamento dalla strada regionale n. 11 a favore dei mappali 1836, 1650, 1834 e 1652 del fg. 3. Una porzione del parco era utilizzata dall'esecutato per le proprie attività vivaistiche; ne rimangono tracce evidenti sul suolo.

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - quota 33/104 proprietario/i ante ventennio ad oggi

. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Lorenzo TODESCHINI PREMUDA, in data 11/01/1996, ai nn. 30619; trascritto a VENEZIA, in data 03/02/1996, ai nn. 2873/2109.

Note: Si interpreta l'acquisto come avvenuto in comunione dei beni tra il [REDACTED] (quota 16,5/104) e la [REDACTED] (quota 16,5/104);

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - quota 9/104 dal 28/11/1997 ad oggi (attuale/i proprietario/i)

. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio ARGENTI Giulio, in data 28/11/1997, ai nn. 102643; trascritto a VENEZIA, in data 06/12/1997, ai nn. 29134/20337.

Note: Acquisto come bene personale del [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - quota 62/104 dal 27/07/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i)

. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio SICARI Giuseppe, in data 27/07/2004, ai nn. 15051/1745; trascritto a VENEZIA, in data 11/08/2004, ai nn. 31701/19933.

Note: Acquisto come bene personale del [REDACTED]

Formalità successiva di riferimento: Trascrizione nn. 43552/24837 del 27-10-2007 (scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 12.10.2007 n. rep. 74360/10440 Notaio MARTUCCI Carlo) atto di identificazione catastale - atto mediante il quale si precisa che dalla compravendita è escluso il mappale 203 e che relativamente ai mappali 201 e 678 sono oggetto di trasferimento unicamente le porzioni distinte al catasto terreni fg. 3 mappali 1651 (ex 201/b) di mq. 1185 e 1653 (ex 678/b) di mq. 7.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - quota 1/1 dal 04/12/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i)

. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio ZECCHINATO GALLO Enrico, in data



04/12/2013, ai nn. 498/366; trascritto a VENEZIA, in data 16/12/2013, ai nn. 33037/23037.

Note: Acquisto da parte di [REDACTED] come titolare della impresa individuale [REDACTED]
[REDACTED] Riacquisto dal Comune di Fiesso d'Artico di terreno identificato catastalmente con fg. 3 mappale 1831 (ex porzione mappale 203).

Identificativo corpo: 1 - Appartamento - Mapp. 313 sub. 5 + Terreno - Mapp. 1380, 1381 in quota parte. - sito in Fiesso D'artico (VE), Via Pioghella n. 6

Il cespite figura occupato da famigliari del debitore.

Note: - L'alloggio è gravato da Contratto di Locazione a favore di [REDACTED] [REDACTED] non residente nell'unità immobiliare).

Si fa notare che il contratto di locazione è stato registrato all'Agenzia delle Entrate di Padova in data 28.09.2017 Ufficio T5T, serie 3T, Num. 8785, durata di 4+4 anni e con scadenza prevista il 28.09.2021 (vedasi documento allegato).

- L'area del parco, identificata catastalmente dai mappali 1830 e 1831, è gravata da Contratto di Locazione a favore di [REDACTED] Si fa notare che il contratto di locazione è riferito a un "fondo rustico" ed è stato registrato all'Agenzia delle Entrate di Padova in data 28.09.2017 Ufficio T5T, serie 3T, Num. 8788, durata di 15+15 anni e con scadenza prevista il 28.09.2032 (vedasi documento allegato).

Entrambi i contratti sono stati quindi registrati successivamente al pignoramento dei beni oggetto di perizia. Di conseguenza il sottoscritto ipotizza che essi siano inopponibili, fermo restando che in questa fase non è in grado di valutare quali siano le azioni ed i costi per liberare l'immobile.

Inoltre, una porzione del parco era utilizzata dall'esecutato per le proprie attività vivaistiche; ne rimangono tracce evidenti sul suolo ma comunque in stato di abbandono.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di Intesa Sanpaolo spa-- contro [REDACTED] iscritto/trascritto a VENEZIA in data 21/04/2017 ai nn. 12754/8382;

- Servitù di passaggio a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; A rogito di Notaio NOTO Nicolò in data 04/03/2010 ai nn. 104469/27919 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 10/03/2010 ai nn. 8216/4810; Costituzione di servitù di passaggio ad uso pedonale non pubblico lungo il lato Est della porzione dei mappali distinti al catasto terreni fg. 3 mappali 1837 e 1830 per consentire il collegamento dalla strada regionale n. 11 a favore dei mappali 1836, 1650, 1834 e 1652 del fg. 3.

- Costituzione di fondo patrimoniale. a favore di [REDACTED] [REDACTED]; A rogito di Notaio NAZARI Alessandro in data 12/02/2014 ai nn. 2020/1421 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 13/02/2014 ai nn. 3809/2866;

Con detto atto [REDACTED] hanno assoggettato tra altri beni, a vincolo di destinazione familiare le unità immobiliari nel comune di Fiesso d'Artico distinte al catasto fabbricati, via Pioghella fg. 3 mappale 313 sub. 2,3,4,5 al catasto terreni, fg. 3 mappali 313 e 1830.

6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: /

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico: /

6.1.4 Altre limitazioni d'uso: /

6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA S.p.a. contro [REDACTED]; Derivante da: Mutuo; Importo ipoteca: € 500.000,00; Importo capitale: € 250.000,00.= ; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 02/01/2006 ai nn. 119/43 ; Note: Dalla disamina della documentazione, si rileva che:
 - l'ipoteca del mutuo fondiario è stata estesa, tra l'altro, su una sola porzione dell'originario mappale 203 (ora identificato nei mapp. 1830 e 1831). Ciò in quanto la parte rimanente era stata acquisita gratuitamente dal Comune di Fiesco d' Artico con atto amministrativo del 26.09.1999 rep. 10135 del Comune medesimo e trascritto ai nn. 26428/16050 del 16.09.1999.
 - L' area acquisita dal Comune fu successivamente identificata catastalmente con il mappale 1831 (frazionamento del 2009) e riacquisita nel 2013 da [REDACTED] - l'atto di pignoramento colpisce entrambi i mappali 1830 e 1831 e quindi l'intero ex mappale 203.
 - Ipoteca volontaria attiva a favore di UNICREDIT BANCA S.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: Mutuo; Importo ipoteca: € 450.000,00; Importo capitale: € 300.000,00 ; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 24/05/2007 ai nn. 21656/5476

6.2.2 Pignoramenti: /

6.2.3 Altre trascrizioni: /

6.2.4 Altre limitazioni d'uso: /

6.3 Misure Penali: /

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: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

Millesimi di proprietà:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note sull'accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'appartamento è visitabile, gli spazi comuni sono parzialmente accessibili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Si fa presente che nella vendita dell'immobile vincolato, ai sensi del D.Lgs. 42/2004, esiste il diritto di prelazione da parte del Ministero dei Beni Culturali, a cui la parte venditrice dovrà trasmettere idonea comunicazione nei termini di legge.

Avvertenze ulteriori:

Si segnalano le seguenti cause civili:

- Causa Civile num. 10156/17 R.G. del Tribunale di VENEZIA, promossa dall' Arch. Gianni MENIN di Camponogara (VE) nei confronti dei [REDACTED] e [REDACTED] avente per oggetto il pagamento di competenze professionali relative ad

Pag. 45 di 49

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl – assistenza@periziatribunale.venezia.it

incarichi dagli stessi commissionati. La causa risulta assegnata alla dott.ssa [REDACTED] e la prossima udienza è fissata per il 16 maggio 2019.

- Causa Civile num. 9105/17 R.G. del tribunale di VENEZIA, promossa da BPER Banca S.p.a. nei confronti dei [REDACTED] avente per oggetto la revoca della costituzione di fondo patrimoniale. La controversia risulta definita con sentenza n. 2404/18 del 29 dicembre 2018 che ha dichiarato l'inefficacia della costituzione del fondo patrimoniale.

Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1 Criterio di stima:

Metodo sintetico comparativo, indagini sui valori della zona interessata tenendo conto di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche per la particolare tipologia di compendio e dello stato di manutenzione e conservazione.

Considerate inoltre le caratteristiche dimensionali e qualitative del bene, le consistenze vendibili, il contesto in cui si trovano e della difficile situazione congiunturale del mercato immobiliare.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Ufficio tecnico di Fiesso d'Artico ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari locali; Banca dati delle quotazioni immobiliari..

8.3 Valutazione corpi:

1 - Appartamento - Mapp. 313 sub. 5 + Terreno - Mapp. 1380, 1381 in quota parte.. cortile e parco

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 259.760,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Vani principali	191,00	€ 1.600,00	€ 305.600,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 305.600,00

Rilevante dimensione del bene e della classe economica di vendita detrazione del 15.00% € -45.840,00

Valore Corpo € 259.760,00

Valore Accessori € 35.000,00

Valore complessivo intero € 294.760,00

Valore complessivo diritto e quota € 294.760,00

Valore di stima € 0.00

Riassunto:



<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
1 - Appartamento - Mapp. 313 sub. 5 + Terreno - Mapp. 1380, 1381 in quota parte.	cortile e parco	191,00	€ 294.760,00	€ 294.760,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.700,00

Arrotondamento € -696,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il parco, identificato catastalmente al C.T. con i mappali 1380 e 1381, potrà essere diviso solo a seguito di frazionamento catastale. Si evidenzia comunque che il parco fa parte di edificio storico con Vincolo di Bene Culturale ai sensi del D.lgs. n. 490 del 1999 (ex L. 1089 del 1939).

Costi di cancellazione oneri e formalità:

1 - Appartamento - Mapp. 313 sub. 5 + Terreno - Mapp. 1380, 1381 in quota parte.

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole Pignoramento -	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 364,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 288.000,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: 1 - Appartamento - Mapp. 313 sub. 5 + Terreno - Mapp. 1380, 1381 in quota parte.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Edificio in classe D



Note indice di prestazione energetica Attestato di Certificazione Energetica -
Codice certificato 12-010-VE del 02.04.2012, validità 01.04.2022.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritto e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Il parco, identificato catastalmente al C.T. con i mappali 1380 e 1381, potrà essere diviso solo a seguito di frazionamento catastale. Si evidenzia comunque che il parco fa parte di edificio storico con Vincolo di Bene Culturale ai sensi del D.lgs. n. 490 del 1999 (ex L. 1089 del 1939).

Risposta al decimo punto del quesito

Gestione Allegati

Allegati

- 1.0_11_Verbale di giuramento
- 2.0_11_Estratto di mappa
- 3.0_11_Visura catastale
- 4.0_11_Schema identificativo LOTTI
- 5.1_11_Elab. planim + Elenco subalterni
- 5.2_11_Schede catastali
- 6.0_11_Atti compravendita-Note Trascrizione
- 7.1_11_Atti legitimanti - Fabbricato
- 7.2_11_Atti legitimanti - Recinzioni
- 8.0_11_Atti Locazione
- 9.0_11_Attestati Certificazione Energetica
- 10.0_11_Certificato Destinazione Urbanistica
- 11.1_11_Doc. Fotografica LOTTI 1,2,3 - Esterni
- 11.2_11_Doc. Fotografica LOTTI 1,2,3 - Interni

Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se immobile soggetto ad IVA

Regime fiscale della vendita: Vista la particolare casistica, e sulla scorta della documentazione acquisita, il sottoscritto non è in grado di stabilire a che tipo di imposta si assoggettato il cespite.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

LOTTO 3	Abitazione - fg.3 mappale 313 sub 5 - mapp. 1380,1381 in quota parte.
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo 1 - Appartamento - Mapp. 313 sub. 5 + Terreno - Mapp. 1380, 1381 in quota parte.: 1/1 di [REDACTED] Piena proprietà
Identificativo catastale	Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] foglio 3, particella 313, subalterno 5, indirizzo Via Pioghella 5,



	<p>piano T-1, comune Fiesso d'Artico, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita € 506,13</p> <p>Identificato al catasto Terreni : [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 596/1000 bene personale [REDACTED] proprietà per 42/104 , sezione censuaria Fiesso d'Artico, foglio 3, particella 1830, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale 6138, reddito dominicale: € 65,87, reddito agrario: € 34,87</p> <p>Identificato al catasto Terreni : [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 596/1000 bene personale [REDACTED] proprietà per 42/104 , sezione censuaria Fiesso d'Artico, foglio 3, particella 1831, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale 1468, reddito dominicale: € 15,75, reddito agrario: € 8,34.</p>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € . 288.000,00.=

Data generazione:
18-03-2019 12:03

F.to digitalmente
L'Esperto alla stima
Geom. Luca Enzo

