

Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Hypo Tirol Bank AG- Succursale Italia**

contro:

N° Gen. Rep. **285/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-11-2017 ore 10:00

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Perizia di stima immobiliare

**Lotti 001 - Appartamento di ringhiera, 002 -
Appartamento di ringhiera, 003 - Appartamento di
ringhiera, 004 - Appartamento di ringhiera, 005 -
Negozio sub 16 (dx), 006 - Artigianale, 007 - Negozio
sub 22 (sx), 008 - Artigianale, 009 - Appartamento
padronale, 010 - Magazzino PT e 1° - sub 33**

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



Riassunto Perizia

Bene: Via Riviera del Brenta / Via Baldana - Fiesso d'Artico - Fiesso D'artico (Venezia) - 30032

Complesso edilizio situato in Fiesso d'Artico, composto da 2 negozi con sovrastante abitazione padronale, capannoni ad uso artigianale sul retro e abitazioni originariamente destinate al personale impiegato (ora disponibili ad uso locativo).

Tale particolare composizione edilizia, unita alla conformazione del lotto di terreno sul quale insistono i vari fabbricati, comporta il fatto che l'accesso ai fabbricati tipicamente artigianali ed agli appartamenti di ringhiera avviene esclusivamente attraverso il corridoio dell'abitazione fronte Via Riviera del Brenta o attraverso terreni in comproprietà fra l'esecutato e terzi (questi ultimi non interessati dalla presente esecuzione).

Si sottolinea la notevole interdipendenza di accesso e di utilizzo dei singoli lotti (esclusi i nn 5-7-9), pur essendo autonomi da un punto di vista catastale.

Gli unici beni che dispongono di autonomo accesso dalla pubblica via sono i lotti 5 – 7 e 9 (negozi fronte strada e abitazione), tenendo presente che l'area pertinenziale al lotto 7 ha accesso attraverso spazi propri del lotto 9.

Identificativo Lotto: 001 - Appartamento di ringhiera

CORPO A

Corpo Appartamento sub 1: frazione: Fiesso d'Artico, Via Riviera del Brenta / Via Baldana

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

Cod. Fiscale: .

Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Gravami e Oneri

- Descrizione onere: Atto di citazione per domanda di divisione giudiziale a favore di .
scritto/trascritto a Mestre in data 04/05/1990 ai nn. 8585/6110; La domanda giudiziale ha dato origine all'atto di divisione a rogito Notaio Salerni di Padova (rep. 20458 del 18/5/1994) trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Venezia in data 8/6/1994 ai nn. 12112/8457 .

- Ipoteca convenzionale attiva; A favore di Banca Popolare di Vicenza Soc. Coop. per Azioni Banca Popolare di Vicenza - Soc. Coop. per Azioni contro . Derivante da: Mutuo fondiario; Importo ipoteka: € 180000; Importo capitale: € 360000; A rogito di Notaio Martini - Padova in data 12/06/2009 ai nn. 63029; Iscritto/trascritto a Conservatoria Venezia in data 19/06/2009 ai nn. 21511/4637

- Pignoramento a favore di Hypo Tirol Bank AG- Succursale Italia contro . Derivante da: Atto giudiziario VE 3546/3365 del 26/5/2016 iscritto/trascritto a Conservatoria Venezia in data 30/06/2016 ai nn. 20856/14170;

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€50.106,00**



Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€50.000,00**

Identificativo Lotto: 002 - Appartamento di ringhiera **CORPO B**

Corpo Appartamento sub 2: frazione: Fiesso d'Artico, Via Riviera del Brenta / Via Baldana

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

Cod. Fiscale:

Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Gravami e Oneri

- Descrizione onere: Atto di citazione per domanda di divisione giudiziale a favore di I-
scritto/trascritto a Mestre in data 04/05/1990 ai nn. 8585/6110; La domanda giudiziale ha dato origine
all'atto di divisione a rogito Notaio Salerni di Padova (rep. 20458 del 18/5/1994) trascritto presso la Con-
servatoria dei RR.LL. di Venezia in data 8/6/1994 ai nn. 12112/8457 .

- Ipoteca convenzionale attiva; A favore di Banca Popolare di Vicenza Soc. Coop. per Azioni Banca Popola-
re di Vicenza - Soc. Coop. per Azioni contro Derivante da: Mutuo fondiario; Importo i-
poteca: € 180000; Importo capitale: € 360000; A rogito di Notaio Martini - Padova in data 12/06/2009 ai
nn. 63029; Iscritto/trascritto a Conservatoria Venezia in data 19/06/2009 ai nn. 21511/4637

- Pignoramento a favore di Hypo Tirol Bank AG- Succursale Italia contro Derivante da:
Atto giudiziario VE 3546/3365 del 26/5/2016 iscritto/trascritto a Conservatoria Venezia in data
30/06/2016 ai nn. 20856/14170;

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€50.606,00**

cui si trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€50.000,00**

Identificativo Lotto: 003 - Appartamento di ringhiera **CORPO C**

Corpo Appartamento sub 3: frazione: Fiesso d'Artico, Via Riviera del Brenta / Via Baldana

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

Cod. Fiscale:

Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Gravami e Oneri

- Descrizione onere: Atto di citazione per domanda di divisione giudiziale a favore di
scritto/trascritto a Mestre in data 04/05/1990 ai nn. 8585/6110; La domanda giudiziale ha dato origine
all'atto di divisione a rogito Notaio Salerni di Padova (rep. 20458 del 18/5/1994) trascritto presso la Con-



servatoria dei RR.II. di Venezia in data 8/6/1994 ai nn. 12112/8457 .

- Ipoteca convenzionale attiva; A favore di Banca Popolare di Vicenza Soc. Coop. per Azioni Banca Popolare di Vicenza - Soc. Coop. per Azioni contro ; Derivante da: Mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 180000; Importo capitale: € 360000; A rogito di Notaio Martini - Padova in data 12/06/2009 ai nn. 63029; Iscritto/trascritto a Conservatoria Venezia in data 19/06/2009 ai nn. 21511/4637

- Pignoramento a favore di Hypo Tirol Bank AG- Succursale Italia contro ; Derivante da: Atto giudiziario VE 3546/3365 del 26/5/2016 iscritto/trascritto a Conservatoria Venezia in data 30/06/2016 ai nn. 20856/14170;

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€50.606,00**

cui si trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€50.000,00**

Identificativo Lotto: 004 - Appartamento di ringhiera

CORPO D

Corpo Appartamento sub 4: frazione: Fiesse d'Artico, Via Riviera del Brenta / Via Baldana

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

Cod. Fiscale:

Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Gravami e Oneri

- Descrizione onere: Atto di citazione per domanda di divisione giudiziale a favore di ; scritto/trascritto a Mestre in data 04/05/1990 ai nn. 8585/6110; La domanda giudiziale ha dato origine all'atto di divisione a rogito Notaio Salerni di Padova (rep. 20458 del 18/5/1994) trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Venezia in data 8/6/1994 ai nn. 12112/8457 .

- Ipoteca convenzionale attiva; A favore di Banca Popolare di Vicenza Soc. Coop. per Azioni Banca Popolare di Vicenza - Soc. Coop. per Azioni contro ; Derivante da: Mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 180000; Importo capitale: € 360000; A rogito di Notaio Martini - Padova in data 12/06/2009 ai nn. 63029; Iscritto/trascritto a Conservatoria Venezia in data 19/06/2009 ai nn. 21511/4637

- Pignoramento a favore di Hypo Tirol Bank AG- Succursale Italia contro ; Derivante da: Atto giudiziario VE 3546/3365 del 26/5/2016 iscritto/trascritto a Conservatoria Venezia in data 30/06/2016 ai nn. 20856/14170;

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€50.606,00**

cui si trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€50.000,00**



Identificativo Lotto: 005 - Negozio sub 16 (dx)**CORPO E****Corpo Negozio dx:** frazione: Fiesso d'Artico, Via Riviera del Brenta / Via Baldana**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 d

Cod. Fiscale:

Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari: Nessuno**Gravami e Oneri**

- Descrizione onere: Atto di citazione per domanda di divisione giudiziale a favore di scritto/trascritto a Mestre in data 04/05/1990 ai nn. 8585/6110; La domanda giudiziale ha dato origine all'atto di divisione a rogito Notaio Salerni di Padova (rep. 20458 del 18/5/1994) trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Venezia in data 8/6/1994 ai nn. 12112/8457 .

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Hypo Tirol Bank AG- Succursale Italia contro Derivante da: Mutuo ipotecario; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 260000; A rogito di Notaio Saglietti - Padova in data 23/05/2005 ai nn. 27088/6663

- Pignoramento a favore di Hypo Tirol Bank AG- Succursale Italia contro Derivante da: Atto giudiziario VE 3546/3365 del 26/5/2016 iscritto/trascritto a Conservatoria Venezia in data 30/06/2016 ai nn. 20856/14170;

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€33.656,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€33.000,00**

Identificativo Lotto: 006 - Artigianale**CORPO F****Corpo Capannone sub 20:** Fiesso D'artico (Venezia) CAP: 30032 frazione: Fiesso d'Artico, Via Baldana**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000

Cod. Fiscale:

Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari: Nessuno**Gravami e Oneri**

- Descrizione onere: Atto di citazione per domanda di divisione giudiziale a favore di scritto/trascritto a Mestre in data 04/05/1990 ai nn. 8585/6110; La domanda giudiziale ha dato origine all'atto di divisione a rogito Notaio Salerni di Padova (rep. 20458 del 18/5/1994) trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Venezia in data 8/6/1994 ai nn. 12112/8457

- Pignoramento a favore di Hypo Tirol Bank AG- Succursale Italia contro

crit-



to/trascritto a Conservatoria Venezia in data 30/06/2016 ai nn. 20856/14170;

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€227.000,00**

cui si trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€225.000,00**

Identificativo Lotto: 007 - Negozio sub 22 (sx)

CORPO G

Corpo Negozio sx: frazione: Fiesse d'Artico, Via Riviera del Brenta / Via Baldana

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

Cod. Fiscale:

Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Gravami e Oneri

- Descrizione onere: Atto di citazione per domanda di divisione giudiziale a favore di scritto/trascritto a Mestre in data 04/05/1990 ai nn. 8585/6110; La domanda giudiziale ha dato origine all'atto di divisione a rogito Notaio Salerni di Padova (rep. 20458 del 18/5/1994) trascritto presso la Conservatoria dei RR.LL. di Venezia in data 8/6/1994 ai nn. 12112/8457 .

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Hypo Tirol Bank AG- Succursale Italia contro Derivante da: Mutuo ipotecario; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 260000; A rogito di Notaio Saglietti - Padova in data 23/05/2005 ai nn. 27088/6663

- Pignoramento a favore di Hypo Tirol Bank AG- Succursale Italia contro Derivante da: Atto giudiziario VE 3546/3365 del 26/5/2016 iscritto/trascritto a Conservatoria Venezia in data 30/06/2016 ai nn. 20856/14170;

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€33.656,00**

cui si trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€0,00**

Identificativo Lotto: 008 - Artigianale

CORPO H

Corpo Capannone sub 23: frazione: Fiesse d'Artico, Via Riviera del Brenta / Via Baldana

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

Cod. Fiscale:

Regime Patrimoniale:

Eventuali comproprietari: Nessuno



Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Hypo Tirol Bank AG- Succursale Italia contro
Atto giudiziario VE 3546/3365 del 26/5/2016 iscritto/trascritto a Conservatoria Venezia in data
30/06/2016 ai nn. 20856/14170;

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€280.600,00**

cui si trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€0,00**

Identificativo Lotto: 009 - Appartamento padronale

CORPO I

Corpo Appartamento sub 32: frazione: Fiesse d'Artico, Via Riviera del Brenta / Via Baldana

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

Cod. Fiscale: F

Data Matrimonio: :

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Descrizione onere: Atto di citazione per domanda di divisione giudiziale a favore di ,
scritto/trascritto a Mestre in data 04/05/1990 ai nn. 8585/6110; La domanda giudiziale ha dato origine
all'atto di divisione a rogito Notaio Salerni di Padova (rep. 20458 del 18/5/1994) trascritto presso la Con-
servatoria dei RR.II. di Venezia in data 8/6/1994 ai nn. 12112/8457 .

- Ipoteca convenzionale attiva; A favore di Unicredit Banca Spa contro Derivante da:
Mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 400000; A rogito di Notaio Salerni - Pa-
dova in data 17/12/2002 ai nn. 25689; Iscritto/trascritto a Conservatoria Venezia in data 21/12/2002 ai
nn. 8585/6110

- Pignoramento a favore di Hypo Tirol Bank AG- Succursale Italia contro Derivante da:
Atto giudiziario VE 3546/3365 del 26/5/2016 iscritto/trascritto a Conservatoria Venezia in data
30/06/2016 ai nn. 20856/14170;

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€279.606,00**

cui si trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€0,00**



Identificativo Lotto: 010 - Magazzino PT e 1° - sub 33

CORPO L**Corpo Magazzino PT - 1 sub 33:** frazione: Fiesso d'Artico, Via Riviera del Brenta / Via Baldana**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di 1

Cod. Fiscale: I

Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Descrizione onere: Atto di citazione per domanda di divisione giudiziale a favore di scritto/trascritto a Mestre in data 04/05/1990 ai nn. 8585/6110; La domanda giudiziale ha dato origine all'atto di divisione a rogito Notaio Salerni di Padova (rep. 20458 del 18/5/1994) trascritto presso la Conservatoria dei RR.LL. di Venezia in data 8/6/1994 ai nn. 12112/8457

- Pignoramento a favore di Hypo Tirol Bank AG- Succursale Italia contro to/trascritto a Conservatoria Venezia in data 30/06/2016 ai nn. 20856/14170;

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€36.480,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€0,00**

Sommario

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

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

Quesiti

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

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore 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 esplicitando 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 insolite, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

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



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

Complesso edilizio situato in Fiesse d'Artico, composto da 2 negozi con sovrastante abitazione padronale, capannoni ad uso artigianale sul retro e abitazioni originariamente destinate al personale impiegato (ora disponibili ad uso locativo).

Tale particolare composizione edilizia, unita alla conformazione del lotto di terreno sul quale insistono i vari fabbricati, comporta il fatto che l'accesso ai fabbricati tipicamente artigianali ed agli appartamenti di ringhiera avviene esclusivamente attraverso il corridoio dell'abitazione fronte Via Riviera del Brenta o attraverso terreni in comproprietà fra l'esecutato e terzi (questi ultimi non interessati dalla presente esecuzione).

Si sottolinea la notevole interdipendenza di accesso e di utilizzo dei singoli lotti (esclusi i nn 5-7-9), pur essendo autonomi da un punto di vista catastale.

Gli unici beni che dispongono di autonomo accesso dalla pubblica via sono i lotti 5 – 7 e 9 (negozi fronte strada e abitazione), tenendo presente che l'area pertinenziale al lotto 7 ha accesso attraverso spazi pro-



pri del lotto 9.



Beni in Fiesso D'artico (Venezia)
Località/Frazione Fiesso d'Artico
Via Riviera del Brenta / Via Baldana

Lotto: 001 - Appartamento di ringhiera

Risposta al primo punto del quesito

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

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

Esecutato/i:

Codice fiscale:

Data Matrimonio:

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Appartamento situato nel centro di Fiesso d'Artico, nelle immediate vicinanze della Via Riviera del Brenta, facente parte di un tipico compendio della zona, costituito da negozi/esposizione con sovrastante abitazione padronale e capannoni sul retro (direttamente comunicanti) e alloggi per il personale

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Padova - Venezia.

Attrazioni paesaggistiche: /

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: Linea autobus linea Padova - Venezia 300 mt

Identificativo corpo: Appartamento sub 1.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Fiesso d'Artico, Via Riviera del Brenta / Via Baldana

Appartamento di ringhiera composto da ingresso, bagno, cucina e due camere



Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

Cod. Fiscale:

- Data Matrimonio:

- Regime Patrimoniale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Bene personale

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: I foglio 4, particella 73, subalterno 1, scheda catastale T26235, indirizzo Via Baldana, piano 1-3, comune Fiesse d'Artico, categoria A/4, classe 2, consistenza 4, superficie 69, rendita € 148,74

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Licenza Edilizia 15/1961

Intestazione: I

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione 12 appartamenti economici

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 17/04/1961 al n. di prot. 15

Abitabilità/agibilità in data 13/08/1962.

Numero pratica: 11/1962

Intestazione:

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Note tipo pratica: Variante alla Licenza 15/1961 per riduzione piani (da 3 a 2) e numero appartamenti (da 12 a 8)

Presentazione in data 11/10/1961 al n. di prot. 4229

Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot. 11/1962

Abitabilità/agibilità in data 13/08/1962.

4.1.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difficoltà nel distributivo interno e nella forometria esterna



Oneri Totali: € 500,00

4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	/
Norme tecniche di attuazione:	NTA aggiornate al 22/3/2017
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	/
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,5 mq/mq
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Spese di sanatoria presunte: € 1.500,00

Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto Appartamento sub 1

Pag. 14
Ver 3.2.1
Edicom Finance srl



personale addetto alle lavorazioni, ed al piano terzo un'ampia terrazza sulla quale si affacciano i rispettivi magazzini

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di m²

Cod. Fiscale:

Data Matrimonio

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **91,00**

E' posto al piano: primo - terzo

L'edificio è stato costruito nel: 1963

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di un complesso edilizio che pur essendo in zona centrale, è nato principalmente come complemento abitativo alle maestranze impiegate nella sottostante azienda. Le finiture complessive sono modeste e tipiche delle abitazioni popolari degli anni '60; l'appartamento è un classico

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse
Manto di copertura	coibentazione: Guaina bituminosa condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: Piastrelle di granigliato condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: sufficienti



Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro e vetro condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: Piastrelle ceramica condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: battuto di cemento condizioni: scarse
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da normalizzare conformità: non a norma
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: Metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: Termosifoni in acciaio condizioni: da normalizzare conformità: da collaudare

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Trattasi di un appartamento di ringhiera composto da ingresso, bagno, cucina e due camere e dotato di magazzino esclusivo al 3° piano (terrazza) dello stabile

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale	sup lorda di pavimento	168	60,00	1,00	60,00	€ 900,00
Non residenziale	sup lorda di pavimento	68	31,00	0,40	12,40	€ 500,00
			91,00		72,40	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale



Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario:

proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Mestre, in data 01/09/1986, ai nn. 14917/10953.

Titolare/Proprietario:

proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Salerni, in data 18/05/1994, ai nn. 20458; trascritto a Venezia, in data 08/06/1994, ai nn. /8457.

Note:

Identificativo corpo: Appartamento sub 1

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Fiesso D'artico (Venezia), Via Riviera del Brenta / Via Baldana Libero

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli ed oneri giuridici:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.2 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca convenzionale attiva; A favore di Banca Popolare di Vicenza Soc. Coop. per Azioni
Banca Popolare di Vicenza - Soc. Coop. per Azioni contro



Derivante da: Mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 180000; Importo capitale: € 360000 ;
A rogito di Notaio Martini - Padova in data 12/06/2009 ai nn. 63029; Iscritto/trascritto a
Conservatoria Venezia in data 19/06/2009 ai nn. 21511/4637

6.2.2 **Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di Hypo Tirol Bank AG- Succursale Italia contro
Derivante da: Atto giudiziario VE 3546/3365 del 26/5/2016 iscritto/trascritto a
Conservatoria Venezia in data 30/06/2016 ai nn. 20856/14170;

6.2.3 **Altre trascrizioni:**

Nessuna.

6.2.4 **Altre limitazioni d'uso:**

- Descrizione onere: Atto di citazione per domanda di divisione giudiziale a favore di
Iscritto/trascritto a Mestre in data 04/05/1990 ai nn. 8585/6110; La
domanda giudiziale ha dato origine all'atto di divisione a rogito Notaio Salerni di Padova
(rep. 20458 del 18/5/1994) trascritto presso la Conservatoria dei RR.Ll. di Venezia in data
8/6/1994 ai nn. 12112/8457 .

6.3 **Misure Penali**

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora
scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali
cause in corso

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.500,00 €
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna
Millesimi di proprietà: Non esiste tabella ripartizione spese o condominio
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /
Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 **Criterio di stima:**



Valutazione al mq della singola unità immobiliare considerando il contesto in cui si trova e le condizioni di uso e manutenzione, basandosi sia sulle valutazioni OMI che sui prezzi medi di mercato reperibili presso le Agenzie e professionisti del settore

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Fiesco d'Artico;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Professionisti locali;

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

Altre fonti di informazione: OMI.

8.3.3 Valutazione corpi:

Appartamento sub 1. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Valutazione al mq della singola unità immobiliare considerando il contesto in cui si trova e le condizioni di uso e manutenzione, basandosi sia sulle valutazioni OMI che sui prezzi medi di mercato reperibili presso le Agenzie e professionisti del settore

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	60,00	€ 900,00	€ 54.000,00
Non residenziale	12,40	€ 500,00	€ 6.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 60.200,00
Assenza certificati impianti detrazione del 5.00%			€ -3.010,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00
Valore di stima			€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento sub 1	Abitazione di tipo popolare [A4]	72,40	€ 0,00	€ 0,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta
all'immediatezza della vendita giudiziaria e per
assenza di garanzia per vizi come da disp. del
G.E.

€ 6.000,00



Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica
e/o catastale:

€ 2.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: Lotto non
comodamente divisibile se considerato
singolarmente

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Appartamento sub 1

Tipologia	Costo
Altra limitazione	€ 0,00
Iscrizione di ipoteca - Convenzionale	€ 1.894,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 262,00

Totale costi di cancellazione: € 2.156,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 50.106,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Appartamento sub 1

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Lotto non comodamente divisibile se considerato singolarmente

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

- 1) Planimetria UTE sub 1
- 2) Elaborato planimetrico (valido per tutti i lotti)
- 3) Frontespizio e disegni Licenza Edilizia 15/1961 (valido per lotti 1-2-3-4-23)
- 4) Licenza Edilizia 26-5-1961 (valido per lotti 1-2-3-4-23)
- 5) richiesta riduzione da 12 a 8 appartamenti (valido per lotti 1-2-3-4-23)
- 6) Agibilità 13/8/1962 (valido per lotti 1-2-3-4-23)

Pag. 20

Ver 3.2.1

Edicom Finance srl



7) Visura UTE (valido per tutti i lotti)

8) Documentazione fotografica (valida per tutti i lotti)

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Imposta di registro**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Appartamento di ringhiera
Diritto reale stagito e Quota proprietà	Corpo Appartamento sub 1: 1000/1000 di proprietà Piena
Identificativo catastale	Corpo Appartamento sub 1: <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> , foglio 4, particella 73, subalterno 1, scheda catastale T26235, indirizzo Via Baldana, piano 1-3, comune Fiesso d'Artico, categoria A/4, classe 2, consistenza 4, superficie 69, rendita € 148,74
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 50.106,00€ Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": 50.000,00€

Lotto: 002 - Appartamento di ringhiera**Risposta al primo punto del quesito**

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

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

Esecutato/i:

Codice fiscale:

Data Matrimonio:



Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Appartamento situato nel centro di Fiesso d'Artico, nelle immediate vicinanze della Via Riviera del Brenta, facente parte di un tipico compendio della zona, costituito da negozi/esposizione con sovrastante abitazione padronale e capannoni sul retro (direttamente comunicanti) e alloggi per il personale

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Padova - Venezia.

Attrazioni paesaggistiche: /

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: Linea autobus linea Padova - Venezia 300 mt

Identificativo corpo: Appartamento sub 2.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Fiesso d'Artico, Via Riviera del Brenta / Via Baldana

Appartamento di ringhiera composto da ingresso, bagno, cucina e due camere

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

Cod. Fiscale:

I - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Bene personale

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: , foglio 4, particella 73, subalterno 1, scheda catastale T26235, indirizzo Via Baldana, piano 1-3, comune Fiesso d'Artico, categoria A/4, classe 2, consistenza 4, superficie 69, rendita € 148,74

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Licenza Edilizia 15/1961
 Intestazione:
 Tipo pratica: Licenza Edilizia
 Per lavori: Nuova costruzione 12 appartamenti economici
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 17/04/1961 al n. di prot. 15
 Abitabilità/agibilità in data 13/08/1962.

Numero pratica: 11/1962
 Intestazione:
 Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera
 Note tipo pratica: Variante alla Licenza 15/1961 per riduzione piani (da 3 a 2) e numero appartamenti (da 12 a 8)
 Presentazione in data 11/10/1961 al n. di prot. 4229
 Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot. 11/1962
 Abitabilità/agibilità in data 13/08/1962.

4.1.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità nel distributivo interno e nella forometria esterna

Regolarizzabili mediante: Semplice sanatoria edilizia

Sanatoria edilizia unica per le analoghe unità immobiliari (onere in quota parte): € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	/
Norme tecniche di attuazione:	NTA aggiornate al 22/3/2017
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	/
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,5 mq/mq



Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diverso distributivo interno rispetto a quanto autorizzato con Licenza Edilizia 12/1961
 Regularizzabili mediante: Sanatoria edilizia per opere interne
 Sanatoria per opere interne e diversa forometria: € 1.500,00
 Spese di sanatoria presunte: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto Appartamento sub 2

Appartamento di ringhiera posto al piano primo di un edificio in linea caratterizzato dal fatto di avere al piano terra il capannone artigianale, al piano primo e secondo gli appartamenti tipicamente destinati al personale addetto alle lavorazioni, ed al piano terzo un'ampia terrazza sulla quale si affacciano i rispettivi magazzini

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

Cod. Fiscale:

Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **91,00**

E' posto al piano: primo - terzo

L'edificio è stato costruito nel: 1963

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di un complesso edilizio che pur essendo in zona centrale, è nato principalmente come complemento abitativo alle maestranze impiegate nella sottostante azienda. Le finiture complessive sono modeste e tipiche delle abitazioni popolari degli anni '60; l'appartamento è un classico

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Solai

tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera**
 condizioni: **buone**



Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

Travi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **scarse**

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

Manto di copertura coibentazione: **Guaina bituminosa** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni forati** coibentazione: **inesistente**
rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **scarse**

Pavim. Esterna materiale: **calcestruzzo** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **Piastrelle di granigliato** condizioni: **sufficienti**

Plafoni materiale: **stabilitura** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **ferro e vetro**
condizioni: **sufficienti**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **Piastrelle ceramica** condizioni: **sufficienti**

Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **battuto di cemento**
condizioni: **scarse**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da normalizzare**
conformità: **non a norma**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **Metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **Termosifoni in acciaio** condizioni: **da normalizzare** conformità: **da collaudare**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:



Trattasi di un appartamento di ringhiera composto da ingresso, bagno, cucina e due camere e dotato di magazzino esclusivo al 3° piano (terrazza) dello stabile

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale	sup lorda di pavimento	168	60,00	1,00	60,00	€ 900,00
Non residenziale	sup lorda di pavimento	68	31,00	0,40	12,40	€ 500,00
			91,00		72,40	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario:

proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Mestre, in data 01/09/1986, ai nn. 14917/10953.

Titolare/Proprietario:

proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Salerni, in data 18/05/1994, ai nn. 20458; trascritto a Venezia, in data 08/06/1994, ai nn. /8457.

Note: Acquisisce 3/8 della proprietà dalle sorelle diventando proprietario di 1/2

Identificativo corpo: Appartamento sub 2

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Fiesso D'artico (Venezia), Via Riviera del Brenta / Via Baldana



Libero

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli ed oneri giuridici:**6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.2 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**6.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca convenzionale attiva; A favore di Banca Popolare di Vicenza Soc. Coop. per Azioni Banca Popolare di Vicenza - Soc. Coop. per Azioni contro l'ipoteca convenzionale; Derivante da: Mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 180000; Importo capitale: € 360000; A rogito di Notaio Martini - Padova in data 12/06/2009 ai nn. 63029; Iscritto/trascritto a Conservatoria Venezia in data 19/06/2009 ai nn. 21511/4637

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Hypo Tirol Bank AG- Succursale Italia contro l'ipoteca convenzionale; Derivante da: Atto giudiziario VE 3546/3365 del 26/5/2016 iscritto/trascritto a Conservatoria Venezia in data 30/06/2016 ai nn. 20856/14170;

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: Atto di citazione per domanda di divisione giudiziale a favore di l'ipoteca convenzionale; Iscritto/trascritto a Mestre in data 04/05/1990 ai nn. 8585/6110; La domanda giudiziale ha dato origine all'atto di divisione a rogito Notaio Salerni di Padova (rep. 20458 del 18/5/1994) trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Venezia in data 8/6/1994 ai nn. 12112/8457.



6.3 Misure Penali

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.500,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non esiste tabella ripartizione spese o condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Valutazione al mq della singola unità immobiliare considerando il contesto in cui si trova e le condizioni di uso e manutenzione, basandosi sia sulle valutazioni OMI che sui prezzi medi di mercato reperibili presso le Agenzie e professionisti del settore

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Fiesse d'Artico;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Professionisti locali;

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

Altre fonti di informazione: OMI.

8.3.3 Valutazione corpi:

Appartamento sub 2. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Valutazione al mq della singola unità immobiliare considerando il contesto in cui si trova e le



condizioni di uso e manutenzione, basandosi sia sulle valutazioni OMI che sui prezzi medi di mercato reperibili presso le Agenzie e professionisti del settore

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	60,00	€ 900,00	€ 54.000,00
Non residenziale	12,40	€ 500,00	€ 6.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 60.200,00
Assenza certificati impianti detrazione del 5.00%			€ -3.010,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00
Valore di stima			€ 0,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento sub 2	Abitazione di tipo popolare [A4]	72,40	€ 0,00	€ 0,00

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 6.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00
Giudizio di comoda divisibilità: Lotto non comodamente divisibile se considerato singolarmente	
Costi di cancellazione oneri e formalità:	

Appartamento sub 2

Tipologia	Costo
Altra limitazione	€ 0,00
Iscrizione di ipoteca - Convenzionale	€ 1.894,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 262,00

Totale costi di cancellazione: € 2.156,00



8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 50.606,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Appartamento sub 2

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Lotto non comodamente divisibile se considerato singolarmente

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

- 1) Planimetria UTE sub 2
- 2) vedi sub 1

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Imposta di registro

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto

002 - Appartamento di ringhiera

Diritto reale stagito e
Quota proprietà

Corpo Appartamento sub 2: 1000/1000 di
proprietà

Piena

Identificativo catastale

Corpo Appartamento sub 2:

Identificato al catasto Fabbricati:

foglio 4, particella 73,

subalterno 1, scheda catastale T26235, indirizzo Via Baldana, piano 1-3,

comune Fiesso d'Artico, categoria A/4, classe 2, consistenza 4, superficie 69,

rendita € 148,74

Valore

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si
trova: **50.606,00€**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **50.000,00€**



Lotto: 003 - Appartamento di ringhiera

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:

Data Matrimonio

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Appartamento situato nel centro di Fiesse d'Artico, nelle immediate vicinanze della Via Riviera del Brenta, facente parte di un tipico compendio della zona, costituito da negozi/esposizione con sovrastante abitazione padronale e capannoni sul retro (direttamente comunicanti) e alloggi per il personale

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Padova - Venezia.

Attrazioni paesaggistiche: /

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: Linea autobus linea Padova - Venezia 300 mt

Identificativo corpo: Appartamento sub 3.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Fiesse d'Artico, Via Riviera del Brenta / Via Baldana

Appartamento di ringhiera composto da ingresso, bagno, cucina e due camere



Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Bene personale

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: foglio 4, particella 73, subalterno 1, scheda catastale T26235, indirizzo Via Baldana, piano 1-3, comune Fiesso d'Artico, categoria A/4, classe 2, consistenza 4, superficie 69, rendita € 148,74

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Licenza Edilizia 15/1961

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione 12 appartamenti economici

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 17/04/1961 al n. di prot. 15

Abitabilità/agibilità in data 13/08/1962.

Numero pratica: 11/1962

Intestazione:

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Note tipo pratica: Variante alla Licenza 15/1961 per riduzione piani (da 3 a 2) e numero appartamenti (da 12 a 8)

Presentazione in data 11/10/1961 al n. di prot. 4229

Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot. 11/1962

Abitabilità/agibilità in data 13/08/1962.

4.1.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità nel distributivo interno e nella forometria esterna

Regolarizzabili mediante: Semplice sanatoria edilizia



piano terra il capannone artigianale, al piano primo e secondo gli appartamenti tipicamente destinati al personale addetto alle lavorazioni, ed al piano terzo un'ampia terrazza sulla quale si affacciano i rispettivi magazzini

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

Cod. Fiscale:

Data Matrimoniale: 1977

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **91,00**

E' posto al piano: primo - terzo

L'edificio è stato costruito nel: 1963

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di un complesso edilizio che pur essendo in zona centrale, è nato principalmente come complemento abitativo alle maestranze impiegate nella sottostante azienda. Le finiture complessive sono modeste e tipiche delle abitazioni popolari degli anni '60; l'appartamento è un classico

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse
Manto di copertura	coibentazione: Guaina bituminosa condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: Piastrelle di granigliato condizioni: sufficienti



Sanatoria edilizia unica per le analoghe unità immobiliari (onere in quota parte): € 500,00
 Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	/
Norme tecniche di attuazione:	NTA aggiornate al 22/3/2017
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	/
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,5 mq/mq
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diverso distributivo interno rispetto a quanto autorizzato con Licenza Edilizia 12/1961

Regolarizzabili mediante: Sanatoria edilizia per opere interne

Sanatoria per opere interne e diversa forometria: € 1.500,00

Spese di sanatoria presunte: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto Appartamento sub 3

Appartamento di ringhiera posto al piano primo di un edificio in linea caratterizzato dal fatto di avere al



Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro e vetro condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: Piastrelle ceramica condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: battuto di cemento condizioni: scarse
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da normalizzare conformità: non a norma
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: Metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: Termosifoni in acciaio condizioni: da normalizzare conformità: da collaudare

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Trattasi di un appartamento di ringhiera composto da ingresso, bagno, cucina e due camere e dotato di magazzino esclusivo al 3° piano (terrazza) dello stabile

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale	sup lorda di pavimento	168	60,00	1,00	60,00	€ 900,00
Non residenziale	sup lorda di pavimento	68	31,00	0,40	12,40	€ 500,00
			91,00		72,40	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)



Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario:

proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Mestre, in data 01/09/1986, ai nn. 14917/10953.

Titolare/Proprietario:

proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Salerni, in data 18/05/1994, ai nn. 20458; trascritto a Venezia, in data 08/06/1994, ai nn. /8457.

Note: /

Identificativo corpo: Appartamento sub 3

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Fiesso D'artico (Venezia), Via Riviera del Brenta / Via Baldana Libero

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli ed oneri giuridici:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.



6.2 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca convenzionale attiva; A favore di Banca Popolare di Vicenza Soc. Coop. per Azioni Banca Popolare di Vicenza - Soc. Coop. per Azioni contro
Derivante da: Mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 180000; Importo capitale: € 360000 ;
A rogito di Notaio Martini - Padova in data 12/06/2009 ai nn. 63029; Iscritto/trascritto a Conservatoria Venezia in data 19/06/2009 ai nn. 21511/4637

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Hypo Tirol Bank AG- Succursale Italia contro f
Derivante da: Atto giudiziario VE 3546/3365 del 26/5/2016 iscritto/trascritto a Conservatoria Venezia in data 30/06/2016 ai nn. 20856/14170;

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: Atto di citazione per domanda di divisione giudiziale a favore di
Iscritto/trascritto a Mestre in data 04/05/1990 ai nn. 8585/6110; La
domanda giudiziale ha dato origine all'atto di divisione a rogito Notaio Salerni di Padova
(rep. 20458 del 18/5/1994) trascritto presso la Conservatoria dei RR.Ll. di Venezia in data
8/6/1994 ai nn. 12112/8457 .

6.3 Misure Penali

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.500,00 €
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: Nessuna
Millesimi di proprietà: Non esiste tabella ripartizione spese o condominio
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /
Avvertenze ulteriori: /



Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Valutazione al mq della singola unità immobiliare considerando il contesto in cui si trova e le condizioni di uso e manutenzione, basandosi sia sulle valutazioni OMI che sui prezzi medi di mercato reperibili presso le Agenzie e professionisti del settore

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Fiesse d'Artico;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Professionisti locali;

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

Altre fonti di informazione: OMI.

8.3.3 Valutazione corpi:**Appartamento sub 3. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Valutazione al mq della singola unità immobiliare considerando il contesto in cui si trova e le condizioni di uso e manutenzione, basandosi sia sulle valutazioni OMI che sui prezzi medi di mercato reperibili presso le Agenzie e professionisti del settore

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	60,00	€ 900,00	€ 54.000,00
Non residenziale	12,40	€ 500,00	€ 6.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 60.200,00
Assenza certificati impianti detrazione del 5.00%			€ -3.010,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00
Valore di stima			€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento sub 3	Abitazione di tipo popolare [A4]	72,40	€ 0,00	€ 0,00



8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 6.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.500,00

Giudizio di comoda divisibilità: Lotto non comodamente divisibile se considerato singolarmente

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Appartamento sub 3

Tipologia	Costo
Altra limitazione	€ 0,00
Iscrizione di ipoteca - Convenzionale	€ 1.894,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 262,00

Totale costi di cancellazione: € 2.156,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 50.606,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Appartamento sub 3

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Lotto non comodamente divisibile se considerato singolarmente

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

1) Planimetria UTE sub 3



2) vedi sub 1

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Imposta di registro

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	003 - Appartamento di ringhiera	
Diritto reale stagito e Quota proprietà	Corpo Appartamento sub 3: 1000/1000 di proprietà	Piena
Identificativo catastale	Corpo Appartamento sub 3: <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> foglio 4, particella 73, subalterno 1, scheda catastale T26235, indirizzo Via Baldana, piano 1-3, comune Fiesso d'Artico, categoria A/4, classe 2, consistenza 4, superficie 69, rendita € 148,74	
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 50.606,00€ Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": 50.000,00€	

Lotto: 004 - Appartamento di ringhiera**Risposta al primo punto del quesito**

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

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

Esecutato/i:

Codice fiscale: I

Data Matrimonio: ,



Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Appartamento situato nel centro di Fiesso d'Artico, nelle immediate vicinanze della Via Riviera del Brenta, facente parte di un tipico compendio della zona, costituito da negozi/esposizione con sovrastante abitazione padronale e capannoni sul retro (direttamente comunicanti) e alloggi per il personale

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Padova - Venezia.

Attrazioni paesaggistiche: /

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: Linea autobus linea Padova - Venezia 300 mt

Identificativo corpo: Appartamento sub 4.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Fiesso d'Artico, Via Riviera del Brenta / Via Baldana

Appartamento di ringhiera composto da ingresso, bagno, cucina e due camere

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

Cod. Fiscale:

- Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Bene personale

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: foglio 4, particella 73, subalterno 1, scheda catastale T26235, indirizzo Via Baldana, piano 1-3, comune Fiesso d'Artico, categoria A/4, classe 2, consistenza 4, superficie 69, rendita € 148,74

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:



Numero pratica: Licenza Edilizia 15/1961

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione 12 appartamenti economici

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 17/04/1961 al n. di prot. 15

Abitabilità/agibilità in data 13/08/1962.

Numero pratica: 11/1962

Intestazione:

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Note tipo pratica: Variante alla Licenza 15/1961 per riduzione piani (da 3 a 2) e numero appartamenti (da 12 a 8)

Presentazione in data 11/10/1961 al n. di prot. 4229

Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot. 11/1962

Abitabilità/agibilità in data 13/08/1962.

4.1.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità nel distributivo interno e nella forometria esterna

Regolarizzabili mediante: Semplice sanatoria edilizia

Sanatoria edilizia unica per le analoghe unità immobiliari (onere in quota parte): € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	/
Norme tecniche di attuazione:	NTA aggiornate al 22/3/2017
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	/



Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,5 mq/mq
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diverso distributivo interno rispetto a quanto autorizzato con Licenza Edilizia 12/1961

Regolarizzabili mediante: Sanatoria edilizia per opere interne

Sanatoria per opere interne e diversa forometria: € 1.500,00

Spese di sanatoria presunte: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto Appartamento sub 4

Appartamento di ringhiera posto al piano primo di un edificio in linea caratterizzato dal fatto di avere al piano terra il capannone artigianale, al piano primo e secondo gli appartamenti tipicamente destinati al personale addetto alle lavorazioni, ed al piano terzo un'ampia terrazza sulla quale si affacciano i rispettivi magazzini

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 d

Cod. Fiscale:

Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **91,00**

E' posto al piano: primo - terzo

L'edificio è stato costruito nel: 1963

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di un complesso edilizio che pur essendo in zona centrale, è nato principalmente come complemento abitativo alle maestranze impiegate nella sottostante azienda. Le finiture complessive sono modeste e tipiche delle abitazioni popolari degli anni '60; l'appartamento è un classico

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse
Manto di copertura	coibentazione: Guaina bituminosa condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: Piastrelle di granigliato condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro e vetro condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: Piastrelle ceramica condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: battuto di cemento condizioni: scarse
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da normalizzare conformità: non a norma
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: Metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: Termosifoni in acciaio condizioni: da normalizzare conformità: da collaudare



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Trattasi di un appartamento di ringhiera composto da ingresso, bagno, cucina e due camere e dotato di magazzino esclusivo al 3° piano (terrazza) dello stabile

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale	sup lorda di pavimento	168	60,00	1,00	60,00	€ 900,00
Non residenziale	sup lorda di pavimento	68	31,00	0,40	12,40	€ 500,00
			91,00		72,40	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: i quota 1/2 indivisa con proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Mestre, in data 01/09/1986, ai nn. 14917/10953.

Titolare/Proprietario: proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Salerni, in data 18/05/1994, ai nn. 20458; trascritto a Venezia, in data 08/06/1994, ai nn. /8457.

Note: Acquisisce 3/8 della proprietà dalle sorelle diventando proprietario di 1/2

Identificativo corpo: Appartamento sub 4

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Fiesse D'artico (Venezia), Via Riviera del Brenta / Via Baldana



Libero

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli ed oneri giuridici:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.2 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca convenzionale attiva; A favore di Banca Popolare di Vicenza Soc. Coop. per Azioni Banca Popolare di Vicenza - Soc. Coop. per Azioni contro Derivante da: Mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 180000; Importo capitale: € 360000 ; A rogito di Notaio Martini - Padova in data 12/06/2009 ai nn. 63029; Iscritto/trascritto a Conservatoria Venezia in data 19/06/2009 ai nn. 21511/4637

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Hypo Tirol Bank AG- Succursale Italia contro i Derivante da: Atto giudiziario VE 3546/3365 del 26/5/2016 iscritto/trascritto a Conservatoria Venezia in data 30/06/2016 ai nn. 20856/14170;

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: Atto di citazione per domanda di divisione giudiziale a favore di : Iscritto/trascritto a Mestre in data 04/05/1990 ai nn. 8585/6110; La domanda giudiziale ha dato origine all'atto di divisione a rogito Notaio Salerni di Padova (rep. 20458 del 18/5/1994) trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Venezia in data 8/6/1994 ai nn. 12112/8457 .



6.3 Misure Penali

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.500,00 €
 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna
 Millesimi di proprietà: Non esiste tabella ripartizione spese o condominio
 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
 Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO
 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /
 Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /
 Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Valutazione al mq della singola unità immobiliare considerando il contesto in cui si trova e le condizioni di uso e manutenzione, basandosi sia sulle valutazioni OMI che sui prezzi medi di mercato reperibili presso le Agenzie e professionisti del settore

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;
 Uffici del registro di Venezia;
 Ufficio tecnico di Fiesse d'Artico;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Professionisti locali;
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq lordo;
 Altre fonti di informazione: OMI.

8.3.3 Valutazione corpi:

Appartamento sub 4. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Valutazione al mq della singola unità immobiliare considerando il contesto in cui si trova e le



condizioni di uso e manutenzione, basandosi sia sulle valutazioni OMI che sui prezzi medi di mercato reperibili presso le Agenzie e professionisti del settore

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	60,00	€ 900,00	€ 54.000,00
Non residenziale	12,40	€ 500,00	€ 6.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 60.200,00
Assenza certificati impianti detrazione del 5.00%			€ -3.010,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00
Valore di stima			€ 0,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento sub 4	Abitazione di tipo popolare [A4]	72,40	€ 0,00	€ 0,00

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 6.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00
Giudizio di comoda divisibilità: Lotto non comodamente divisibile se considerato singolarmente	
Costi di cancellazione oneri e formalità:	

Appartamento sub 4

Tipologia	Costo
Altra limitazione	€ 0,00
Iscrizione di ipoteca - Convenzionale	€ 1.894,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 262,00

Totale costi di cancellazione: € 2.156,00



8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 50.606,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Appartamento sub 4

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Lotto non comodamente divisibile se considerato singolarmente

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

- 1) Planimetria UTE sub 4
- 2) vedi sub 1

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Imposta di registro

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	004 - Appartamento di ringhiera
Diritto reale stagito e Quota proprietà	Corpo Appartamento sub 4: 1000/1000 di l proprietà Piena
Identificativo catastale	Corpo Appartamento sub 4: <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> . , foglio 4, particella 73, subalterno 1, scheda catastale T26235, indirizzo Via Baldana, piano 1-3, comune Fiesso d'Artico, categoria A/4, classe 2, consistenza 4, superficie 69, rendita € 148,74
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 50.606,00€ Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": 50.000,00€



Lotto: 005 - Negozio sub 16 (dx)

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:

Negozio fronte strada principale situato nel centro di Fiesso d'Artico, facente parte di un tipico compendio della zona, costituito da negozi/esposizione con sovrastante abitazione padronale e capannoni sul retro (direttamente comunicanti) e alloggi per il personale

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Padova - Venezia.

Attrazioni paesaggistiche: /

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: Linea autobus linea Padova - Venezia 300 mt

Identificativo corpo: Negozio dx.

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Fiesso d'Artico, Via Riviera del Brenta / Via Baldana

Negozio con vetrina fronte strada principale avente superficie catastale di mq 32

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di



Cod. Fiscale: _____ Stato Civile: _____
- Data Matrimonio: _____

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Note: Bene personale

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: foglio 4, particella 73, subalterno 16, scheda catastale T26458, indirizzo Via Riviera del Brenta, piano Terra, comune Fiesso d'Artico, categoria C/1, classe 9, consistenza 26, superficie 32, rendita € 327,64

Confini: Nord e ovest con stessa proprietà, sud con scoperto comune di proprietà, est con proprietà di terzi

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 26/1955

Intestazione: I

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Modifica a negozio con retro bottega

Oggetto: variante

Rilascio in data 08/06/1955 al n. di prot. 26/1955

Numero pratica: 339/2227 del 27/3/1985

Intestazione:

Tipo pratica: Sanatoria Edilizia

Per lavori: Modifica prospetti negozio

Oggetto: Sanatoria

Rilascio in data 02/07/1998 al n. di prot. 27/03/1986/2227

4.1.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:



Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	/
Norme tecniche di attuazione:	NTA aggiornate al 22/3/2017
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,5/0,5 mq/mq

Note sulla conformità:

Conforme

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Negozi, botteghe [C1] di cui al punto Negozio dx

Negozio fronte strada principale situato nel centro di Fiesso d'Artico, facente parte di un tipico compendio della zona, costituito da negozi/esposizione con sovrastante abitazione padronale e capannoni sul retro (direttamente comunicanti) e alloggi per il personale

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

Cod. Fiscale: ...

Data Matrimonio: ...

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Bene personale

Superficie complessiva di circa mq **26,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1955

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 95 di via Riviera del Brenta; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90



L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	tipologia: platea materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: alluminio protezione: inferriate materiale protezione: ferro condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico	tipologia: con cavi a vista tensione: 220V condizioni: da normalizzare conformità: da collaudare
-----------	--

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Trattasi di un negozio con vetrina fronte strada principale avente superficie catastale di mq 32, privo di servizio igienico proprio (nasce come unicum con l'intero complesso edilizio)

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Commerciale	sup lorda di pavimento	75	26,00	1,00	26,00	€ 1.500,00
			26,00		26,00	



Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 02-2016

Zona: Fiesso d'Artico

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1300

Valore di mercato max (€/mq): 1500

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Identificativo corpo: Negozio dx

Negozi, botteghe [C1] sito in Fiesso D'artico (Venezia), Via Riviera del Brenta / Via Baldana Libero

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli ed oneri giuridici:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:



Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.2 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Hypo Tirol Bank AG- Succursale Italia contro
; Derivante da: Mutuo ipotecario; Importo ipoteca: € 200000; Importo
capitale: € 260000 ; A rogito di Notaio Saglietti - Padova in data 23/05/2005 ai nn.
27088/6663

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Hypo Tirol Bank AG- Succursale Italia contro
Derivante da: Atto giudiziario VE 3546/3365 del 26/5/2016 iscritto/trascritto a
Conservatoria Venezia in data 30/06/2016 ai nn. 20856/14170;

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: Atto di citazione per domanda di divisione giudiziale a favore di
; Iscritto/trascritto a Mestre in data 04/05/1990 ai nn. 8585/6110; La
domanda giudiziale ha dato origine all'atto di divisione a rogito Notaio Salerni di Padova
(rep. 20458 del 18/5/1994) trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Venezia in data
8/6/1994 ai nn. 12112/8457 .

6.3 Misure Penali

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora
scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali
cause in corso

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.000,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non esiste tabella ripartizione spese o condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO



Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO
 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /
 Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No
 Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Valutazione al mq della singola unità immobiliare considerando il contesto in cui si trova e le condizioni di uso e manutenzione, basandosi sia sulle valutazioni OMI che sui prezzi medi di mercato reperibili presso le Agenzie e professionisti del settore

8.2.2 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: OMI;

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

Altre fonti di informazione: Agenzie e professionisti locali.

8.3.3 Valutazione corpi:

Negoio dx. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Valutazione al mq della singola unità immobiliare considerando il contesto in cui si trova e le condizioni di uso e manutenzione, basandosi sia sulle valutazioni OMI che sui prezzi medi di mercato reperibili presso le Agenzie e professionisti del settore

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Commerciale	26,00	€ 1.500,00	€ 39.000,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00
Valore di stima			€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Negoio dx	Negozi, botteghe [C1]	26,00	€ 0,00	€ 0,00



8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 1.950,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Negozi dx

Tipologia	Costo
Altra limitazione	€ 0,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 1.394,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 262,00

Totale costi di cancellazione: € 1.656,00

8.5.5Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 35.656,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Negozi dx

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

- 1) Planimetria UTE sub 16
- 2) Sanatoria S98/130



Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Imposta di registro

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	005 - Negozio sub 16 (dx)	
Diritto reale stagito e Quota proprietà	Corpo Negozio dx: 1000/1000 di	Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo Negozio dx: <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> foglio 4, particella 73, subalterno 16, scheda catastale T26458, indirizzo Via Riviera del Brenta, piano Terra, comune Fiesso d'Artico, categoria C/1, classe 9, consistenza 26, superficie 32, rendita € 327,64	
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 35.656,00€ Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": 35.000,00€	

Lotto: 006 - Artigianale**Risposta al primo punto del quesito**

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

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

Esecutato/i:

Codice fiscale:

Data Matrimonio: 1

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Capannone situato nel centro di Fiesso d'Artico, nelle immediate vicinanze della Via Riviera del Brenta, facente parte di un tipico compendio della zona, costituito da negozi/esposizione con sovrastante abitazione padronale e capannoni sul retro (direttamente comunicanti)

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Padova - Venezia.

Attrazioni paesaggistiche: /

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: Linea autobus linea Padova - Venezia 300 mt

Identificativo corpo: Capannone sub 20.

Opifici [D1] sito in Fiesso D'artico (Venezia) CAP: 30032 frazione: Fiesso d'Artico, Via Baldana

Porzione di capannone in linea

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: foglio 4, particella 73, subalterno 20, scheda catastale 162083, indirizzo Via Baldana 6, piano Terra, comune Fiesso d'Artico, categoria D/1, rendita € 630,08

Ulteriori informazioni: Proprietà - Bene personale

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica:

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 28/3/1959.



L'agibilità non è mai stata rilasciata.

4.1.1 Conformità edilizia:

Opifici [D1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche distributivo interno e delle forometrie

Regolarizzabili mediante: Semplice sanatoria edilizia e aggiornamento UTE

Sanatoria opere interne e forometrie: € 3.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

4.1.2 Conformità urbanistica:

Opifici [D1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Norme tecniche di attuazione:	NTA aggiornate al 22/3/2017
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	/
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,5/0,5 mq/mq
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



Descrizione: Opifici [D1] di cui al punto Capannone sub 20

Porzione di capannone facente parte di un tipico compendio della zona, costituito da negozi/esposizione con sovrastante abitazione padronale e capannoni sul retro (direttamente comunicanti), con accesso diretto dalla Via Baldana (laterale della Via Riviera del Brenta), avente sforma sostanzialmente assimilabile ad una L con annessa CT (a servizio di altre utenze in capo alla medesima proprietà)

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **355,00**

E' posto al piano: Terra

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Baldana 6; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,50

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Porzione di un più ampio complesso artigianale capannone

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Artigianale	sup lorda di pavimento	1250	355,00	1,00	355,00	€ 700,00
			355,00		355,00	

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 02-2016

Zona: Fiesse d'Artico

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Capannone

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 650

Valore di mercato max (€/mq): 800



Impianto elettrico:
Esiste impianto elettrico.

Impianto non a norma.
Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:
Esiste impianto di riscaldamento.
Tipologia di impianto: Aria calda
Stato impianto: Modesto

Impianto non a norma.
Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:
Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione
Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:
Non esiste impianto antincendio.
Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:
L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:
Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Identificativo corpo: Capannone sub 20

Opifici [D1] sito in Fiesso D'artico (Venezia), Via Baldana Libero

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene



6.1 Vincoli ed oneri giuridici:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.2 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

6.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Hypo Tirol Bank AG- Succursale Italia contro
iscritto/trascritto a Conservatoria Venezia in data 30/06/2016 ai nn. 20856/14170;

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: Atto di citazione per domanda di divisione giudiziale a favore di
scritto/trascritto a Mestre in data 04/05/1990 ai nn. 8585/6110; La
domanda giudiziale ha dato origine all'atto di divisione a rogito Notaio Salerni di Padova
(rep. 20458 del 18/5/1994) trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Venezia in data
8/6/1994 ai nn. 12112/8457

6.3 Misure Penali

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora
scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali
cause in corso



Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 3.500,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non esiste condominio

Millesimi di proprietà: Unità non in condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Valore al mq considerando l'altezza interna del capannone

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Fiesse d'Artico;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie e professionisti locali;

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

Altre fonti di informazione: OMI.

8.3.3 Valutazione corpi:**Capannone sub 20. Opifici [D1]**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Artigianale	355,00	€ 700,00	€ 248.500,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00
Valore di stima			€ 0,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
-----------	-----------------	-------------------------	--	-----------------------------------



Capannone sub 20	Opifici [D1]	355,00	€ 0,00	€ 0,00
---------------------	--------------	--------	--------	--------

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 8%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 20.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	

Capannone sub 20

Tipologia	Costo
Altra limitazione	€ 0,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 262,00

Totale costi di cancellazione: € 262,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 225.000,00
--	--------------

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Capannone sub 20

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

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

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

- 1) Planimetria UTE sub 20
- 2) Atto 665/61



Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Imposta di registro

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	006 - Artigianale
Diritto reale stagito e Quota proprietà	Corpo Capannone sub 20: 1000/1000 di - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo Capannone sub 20: <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : , foglio 4, particella 73, subalterno 20, scheda catastale 162083, indirizzo Via Baldana 6, piano Terra, comune Fiesso d'Artico, categoria D/1, rendita € 630,08
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 225.000,00€ Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": 225.000,00€

Lotto: 007 - Negozio sub 22 (sx)**Risposta al primo punto del quesito**

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

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

Esecutato/i:

Codice fiscale:

Data Matrimonio:

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Negozio fronte strada principale situato nel centro di Fiesso d'Artico, facente parte di un tipico



compendio della zona, costituito da negozi/esposizione con sovrastante abitazione padronale e capannoni sul retro (direttamente comunicanti) e alloggi per il personale

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Padova - Venezia.

Attrazioni paesaggistiche: /

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: Linea autobus linea Padova - Venezia 300 mt

Identificativo corpo: Negozio sx.

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Fiesso d'Artico, Via Riviera del Brenta / Via Baldana

Negozio con vetrina fronte strada principale avente superficie catastale di mq 76, privo di servizio igienico proprio (nasce come unicum con l'intero complesso edilizio) e con area pertinenziale di proprietà; l'accesso a questa avviene attraverso spazi propri del lotto 9

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: foglio 4, particella 73, subalterno 22, scheda catastale T26233, indirizzo Via Riviera del Brenta, piano Terra, comune Fiesso d'Artico, categoria C/1, classe 9, consistenza 47, superficie 76, rendita € 592,27

Confini: Nord e Est con stessa proprietà, sud e ovest con scoperto comune di proprietà

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 26/1955

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Modifica a negozio con retro bottega

Oggetto: variante



Rilascio in data 08/06/1955 al n. di prot. 26/1955

Numero pratica: 339/2227 del 27/3/1985

Intestazione:

Tipo pratica: Sanatoria Edilizia

Per lavori: Modifica prospetti negozio

Oggetto: Sanatoria

Rilascio in data 02/07/1998 al n. di prot. 27/03/1986/2227

4.1.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	/
Norme tecniche di attuazione:	NTA aggiornate al 22/3/2017
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,5/0,5 mq/mq

Note sulla conformità:

Conforme

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



Descrizione: Negozi, botteghe [C1] di cui al punto Negozio sx

Negozio fronte strada principale situato nel centro di Fiesso d'Artico, facente parte di un tipico compendio della zona, costituito da negozi/esposizione con sovrastante abitazione padronale e capannoni sul retro (direttamente comunicanti) e alloggi per il personale

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Data Matrimonio

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Bene personale

Superficie complessiva di circa mq **47,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1955

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 95 di via Riviera del Brenta; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni	tipologia: platea materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: alluminio protezione: inferriate materiale protezione: ferro condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico

tipologia: **con cavi a vista** tensione: **220V** condizioni: **da normalizzare** conformità: **da collaudare**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Trattasi di un negozio con vetrina fronte strada principale avente superficie catastale di mq 32

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Commerciale	sup lorda di pavimento	140	47,00	1,00	47,00	€ 1.500,00
			47,00		47,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 02-2016

Zona: Fiesso d'Artico

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1300

Valore di mercato max (€/mq): 1500

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo



Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Identificativo corpo: Negozio sx

Negozi, botteghe [C1] sito in Fiesso D'artico (Venezia), Via Riviera del Brenta / Via Baldana Libero

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli ed oneri giuridici:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.2 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Hypo Tirol Bank AG- Succursale Italia contro ; Derivante da: Mutuo ipotecario; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 260000 ; A rogito di Notaio Saglietti - Padova in data 23/05/2005 ai nn. 27088/6663

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Hypo Tirol Bank AG- Succursale Italia contro Derivante da: Atto giudiziario VE 3546/3365 del 26/5/2016 iscritto/trascritto a Conservatoria Venezia in data 30/06/2016 ai nn. 20856/14170;

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:



- Descrizione onere: Atto di citazione per domanda di divisione giudiziale a favore di
Iscritto/trascritto a Mestre in data 04/05/1990 ai nn. 8585/6110; La
domanda giudiziale ha dato origine all'atto di divisione a rogito Notaio Salerni di Padova
(rep. 20458 del 18/5/1994) trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Venezia in data
8/6/1994 ai nn. 12112/8457 .

6.3 Misure Penali

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora
scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali
cause in corso

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.000,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non esiste tabella ripartizione spese o condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Valutazione al mq della singola unità immobiliare considerando il contesto in cui si trova e le
condizioni di uso e manutenzione, basandosi sia sulle valutazioni OMI che sui prezzi medi di
mercato reperibili presso le Agenzie e professionisti del settore

8.2.2 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: OMI;

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

Altre fonti di informazione: Agenzie e professionisti locali.



8.3.3 Valutazione corpi:**Negozio sx. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Valutazione al mq della singola unità immobiliare considerando il contesto in cui si trova e le condizioni di uso e manutenzione, basandosi sia sulle valutazioni OMI che sui prezzi medi di mercato reperibili presso le Agenzie e professionisti del settore

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Commerciale	47,00	€ 1.500,00	€ 70.500,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00
Valore di stima			€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Negozio sx	Negozi, botteghe [C1]	47,00	€ 0,00	€ 0,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 3.500,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Negozio sx

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Altra limitazione	€ 0,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 1.394,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 262,00

Totale costi di cancellazione: € 1.656,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 65.344,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Negozio sx
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: /
Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

- 1) Planimetria UTE Sub 22
- 2) pratica edilizia 26/1955
- 3) Sanatoria S98/130 (vedi sub 16)

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Imposta di registro

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	007 - Negozio sub 22 (sx)	
Diritto reale stagito e Quota proprietà	Corpo Negozio sx: : 1000/1000 di	- Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo Negozio sx: <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : foglio 4, particella 73, subalterno 22, scheda catastale T26233, indirizzo Via Riviera del Brenta, piano Terra, comune Fiesse d'Artico, categoria C/1, classe 9, consistenza 47, superficie 76, rendita € 592,27	
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 65.344,00€ Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": 65.000,00€	



Lotto: 008 - Artigianale

Risposta al primo punto del quesito

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

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

Esecutato/i:

Codice fiscale:

Data Matrimonio:

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Capannone situato nel centro di Fiesse d'Artico, nelle immediate vicinanze della Via Riviera del Brenta, facente parte di un tipico compendio della zona, costituito da negozi/esposizione con sovrastante abitazione padronale e capannoni sul retro (direttamente comunicanti)

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Padova - Venezia.

Attrazioni paesaggistiche: /

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: Linea autobus linea Padova - Venezia 300 mt

Identificativo corpo: Capannone sub 23.

Opifici [D1] sito in frazione: Fiesse d'Artico, Via Riviera del Brenta / Via Baldana

Porzione di capannone in linea

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

. - Data Matrimonio:



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: foglio 4, particella 73, subalterno 23, scheda catastale 162083,
indirizzo Via Baldana 6, piano Terra, comune Fiesso d'Artico, categoria D/1, rendita € 630,08
Ulteriori informazioni: Proprietà - Bene personale

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Licenza Edilizia 15/1961

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione 12 appartamenti economici

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 17/04/1961 al n. di prot. 15

Abitabilità/agibilità in data 13/08/1962

Numero pratica: S98/0130

Intestazione:

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Modifiche prospettiche e di superficie

Presentazione in data 27/03/1986 al n. di prot. 2227

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

4.1.1 Conformità edilizia:

Opifici [D1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità modeste distributivo interno

Regolarizzabili mediante: Sanatoria edilizia per opere interne

4.1.2 Conformità urbanistica:



Opifici [D1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Norme tecniche di attuazione:	NTA aggiornate al 22/3/2017
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	/
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,5/0,5 mq/mq
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modeste variazioni del distributivo interno e delle forometrie

Regolarizzabili mediante: Sanatoria edilizia per opere interne

Descrizione: Opifici [D1] di cui al punto Capannone sub 23

Porzione di capannone facente parte di un tipico compendio della zona, costituito da negozi/esposizione con sovrastante abitazione padronale e capannoni sul retro (direttamente comunicanti), con accesso diretto dalla Via Baldana (laterale della Via Riviera del Brenta), avente sforma sostanzialmente assimilabile ad una L con annessa CT (a servizio di altre utenze in capo alla medesima proprietà)

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

);

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **380,00**

E' posto al piano: Terra

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Baldana 6; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,50

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



Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Porzione di un più ampio complesso artigianale capannone

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Artigianale	sup lorda di pavimento	1508	380,00	1,00	380,00	€ 800,00
			380,00		380,00	

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Identificativo corpo: Capannone sub 23

Opifici [D1] sito in Fiesse D'artico (Venezia), Via Riviera del Brenta / Via Baldana Libero

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli ed oneri giuridici:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:



Nessuna.

6.2 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

6.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Hypo Tirol Bank AG- Succursale Italia contro
iscritto/trascritto a Conservatoria Venezia in data 30/06/2016 ai nn. 20856/14170;

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: Atto di citazione per domanda di divisione giudiziale a favore di
; Iscritto/trascritto a Mestre in data 04/05/1990 ai nn. 8585/6110; La
domanda giudiziale ha dato origine all'atto di divisione a rogito Notaio Salerni di Padova
(rep. 20458 del 18/5/1994) trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Venezia in data
8/6/1994 ai nn. 12112/8457 .

6.3 Misure Penali

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora
scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali
cause in corso

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati



8.1.1 Criterio di stima:

Valore al mq considerando l'altezza interna del capannone

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Fiesco d'Artico;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie e professionisti locali;

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

Altre fonti di informazione: OMI.

8.3.3 Valutazione corpi:**Capannone sub 23. Opifici [D1]**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Artigianale	380,00	€ 800,00	€ 304.000,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00
Valore di stima			€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Capannone sub 23	Opifici [D1]	380,00	€ 0,00	€ 0,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 8%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 24.400,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 2000,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 276.100,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Capannone sub 23

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

- 1) Planimetria UTE sub 23
- 2) vedi sub 1
- 3) Sanatoria S98/130 (vedi sub 16)

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Imposta di registro

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	008 - Artigianale
Diritto reale stagito e Quota proprietà	Corpo Capannone sub 23: 1000/1000 di Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo Capannone sub 23: <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : foglio 4, particella 73, subalterno 23, scheda catastale 162083, indirizzo Via Baldana 6, piano Terra, comune Fiesso d'Artico, categoria D/1, rendita € 630,08
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 276.100,00€ Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": 276.000,00€



Lotto: 009 - Appartamento padronale

Risposta al primo punto del quesito

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

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

Esecutato/i:

Codice fiscale:
Data Matrimonio:

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Appartamento padronale situato nel centro di Fiesso d'Artico, frontistante alla Via Riviera del Brenta, facente parte di un tipico compendio della zona, costituito da negozi/esposizione con capannoni sul retro (direttamente comunicanti) e alloggi per il personale

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Padova - Venezia.

Attrazioni paesaggistiche: /

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: Linea autobus linea Padova - Venezia 300 mt

Identificativo corpo: Appartamento sub 32.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Fiesso d'Artico, Via Riviera del Brenta / Via Baldana

Appartamento padronale sviluppato su 4 piani fuori terra, avente ingresso sia dalla Via Riviera del Brenta sia dalla corte privata interna

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Note: Bene personale

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: foglio 4, particella 73, subalterno 32, scheda catastale T26459, indirizzo Via Riviera del Brenta, piano T-1-2-3, comune Fiesse d'Artico, categoria A/2, classe 1, consistenza 12, superficie 290, rendita € 619,75

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data 05/12/1960 al n. di prot. 15/1961

Numero pratica: Licenza Edilizia S98/130 del 2/7/98

Intestazione:

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Ampliamento locali ad uso residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/03/1986 al n. di prot. 2227

Rilascio in data 02/07/1998 al n. di prot. S98/130

L'agibilità non è mai stata rilasciata per le parti abusive.

4.1.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità nel distributivo interno e nella forometria

Regolarizzabili mediante: Semplice sanatoria edilizia e aggiornamento UTE

Semplice sanatoria per opere interne e forometrie: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Modeste difformità interne consistenti principalmente nello spostamento di forometrie



4.1.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	/
Norme tecniche di attuazione:	NTA aggiornate al 22/3/2017
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	/
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,5 mq/mq
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diverso distributivo interno rispetto a quanto autorizzato con Licenza Edilizia 12/1961

Regolarizzabili mediante: Sanatoria edilizia per opere interne

Sanatoria per opere interne e diversa forometria: € 1.500,00

Spese di sanatoria presunte: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Appartamento sub 32

Appartamento padronale sviluppato su 4 piani fuori terra, avente ingresso sia dalla Via Riviera del Brenta sia dalla corte privata interna, avente superficie complessiva di circa mq 290, così distribuito: PT : ingresso sia dalla Via Riviera del Brenta sia dalla corte privata interna, disimpegno e scala interna di collegamento

1°P : sala da pranzo, soggiorno con poggiole, cucina, veranda, bagno con terrazza, camera da letto e camera con bagno

2°P : vano scala con bagno

3°P: soggiorno, pranzo con angolo cottura e ripostiglio, terrazza e due camere

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

Piena proprietà



Cod. Fiscale:

- Stato Civile:

Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **328,00**

E' posto al piano: Terra - 1° - 2° - 3°

L'edificio è stato costruito nel: 1963

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Riviera del Brenta ; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di un appartamento padronale che ha mantenuto caratteristiche e finiture tipiche dell'epoca di costruzione; le condizioni di uso e manutenzione sono normali in considerazione dell'età dell'edificio. Si segnala la presenza di diffusi ponti termici e di significative infiltrazioni di acqua meteorica in corrispondenza delle vani posti al di sotto delle terrazze.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: legno condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse
Manto di copertura	coibentazione: Guaina bituminosa condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: Piastrelle di granigliato condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro e vetro



condizioni: **sufficienti**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **Piastrelle ceramica** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento ubicazione: **Camere** materiale: **Carta parati** condizioni: **scarse**

Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **battuto di cemento** condizioni: **scarse**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da normalizzare** conformità: **non a norma**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **Metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **Termosifoni in acciaio** condizioni: **da normalizzare** conformità: **da collaudare**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Trattasi di un appartamento padronale così sviluppato su quattro piani fuori terra: PT : Ingresso fronte via Riviera del Brenta, ripostiglio, disimpegno ed ingresso dalla corte retrostante, vano scale interno 1°P : pranzo, soggiorno con poggio, cucina, veranda, bagno con terrazza, camera, camera con piccolo bagno e vano scale 2°P: bagno e vano scale passante 3°P : soggiorno, pranzo con zona cottura e ripostiglio, vano scale

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale	sup lorda di pavimento	806	290,00	1,00	290,00	€ 1.000,00
Non residenziale	sup lorda di pavimento	106	38,00	0,40	15,20	€ 1.000,00
			328,00		305,20	



Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario:

proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Mestre, in data 01/09/1986, ai nn. 14917/10953.

Titolare/Proprietario:

proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Salerni, in data 18/05/1994, ai nn. 20458; trascritto a Venezia, in data 08/06/1994, ai nn. /8457.

Note: Acquisisce $\frac{3}{8}$ della proprietà dalle sorelle diventando proprietario di $\frac{1}{2}$

Identificativo corpo: Appartamento sub 32

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Fiesso D'artico (Venezia), Via Riviera del Brenta / Via Baldana Libero

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli ed oneri giuridici:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:



Nessuna.

6.2 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca convenzionale attiva; A favore di Banca Popolare di Vicenza Soc. Coop. per Azioni Unicredit Banca Spa contro Derivante da: Mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 400000 ; A rogito di Notaio Salerni - Padova in data 17/12/2002 ai nn. 25689; Iscritto/trascritto a Conservatoria Venezia in data 21/12/2002 ai nn. 8585/6110

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Hypo Tirol Bank AG- Succursale Italia contrc Derivante da: Atto giudiziario VE 3546/3365 del 26/5/2016 iscritto/trascritto a Conservatoria Venezia in data 30/06/2016 ai nn. 20856/14170;

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: Atto di citazione per domanda di divisione giudiziale a favore di ; Iscritto/trascritto a Mestre in data 04/05/1990 ai nn. 8585/6110; La domanda giudiziale ha dato origine all'atto di divisione a rogito Notaio Salerni di Padova (rep. 20458 del 18/5/1994) trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Venezia in data 8/6/1994 ai nn. 12112/8457 .

6.3 Misure Penali

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.500,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non esiste tabella ripartizione spese o condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: /



Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Valutazione al mq della singola unità immobiliare considerando il contesto in cui si trova e le condizioni di uso e manutenzione, basandosi sia sulle valutazioni OMI che sui prezzi medi di mercato reperibili presso le Agenzie e professionisti del settore

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Fiesse d'Artico;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Professionisti locali;

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

Altre fonti di informazione: OMI.

8.3.3 Valutazione corpi:**Appartamento sub 32. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Valutazione al mq della singola unità immobiliare considerando il contesto in cui si trova e le condizioni di uso e manutenzione, basandosi sia sulle valutazioni OMI che sui prezzi medi di mercato reperibili presso le Agenzie e professionisti del settore

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	290,00	€ 1.000,00	€ 290.000,00
Non residenziale	15,20	€ 1.000,00	€ 15.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 305.200,00
Assenza certificati impianti detrazione del 5.00%			€ -15.260,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00
Valore di stima			€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento sub 32	Abitazione di tipo civile	305,20	€ 0,00	€ 0,00



	[A2]			
--	------	--	--	--

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 8%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 24.800,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.500,00
Giudizio di comoda divisibilità: Lotto non comodamente divisibile se considerato singolarmente	
Costi di cancellazione oneri e formalità:	

Appartamento sub 32

Tipologia	Costo
Altra limitazione	€ 0,00
Iscrizione di ipoteca - Convenzionale	€ 2.094,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 262,00

Totale costi di cancellazione: € 2.356,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 259.346,00
---	--------------

8bis Classamento energetico dell'immobile:**Identificativo corpo: Appartamento sub 32****Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Lotto non comodamente divisibile se considerato singolarmente

Risposta al decimo punto del quesito

Pag. 90

Ver 3.2.1

Edicom Finance srl



Elenco Allegati

Allegati

- 1) Planimetria UTE sub 32
- 2) Agibilità 5/12/1960
- 2) Sanatoria S98/130 (vedi sub 16)

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Imposta di registro

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	009 - Appartamento padronale
Diritto reale stagito e Quota proprietà	Corpo Appartamento sub 32: 1000/1000 di - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo Appartamento sub 32: <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> , foglio 4, particella 73, subalterno 32, scheda catastale T26459, indirizzo Via Riviera del Brenta, piano T-1-2-3, comune Fiesso d'Artico, categoria A/2, classe 1, consistenza 12, superficie 290, rendita € 619,75
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 259.346,00€ Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": 259.000,00€

Lotto: 010 - Magazzino PT e 1° - sub 33**Risposta al primo punto del quesito**

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

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

Esecutato/i:

Codice fiscale:

Data Matrimonio:



Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Magazzino funzionalmente pertinenziale all'abitazione principale (sub 32) originariamente costituito da tre ambienti fra loro comunicanti; in epoca non precisata è stata eliminata la parete fra il secondo ed il terzo magazzino, creato un bagno e modificato l'accesso alla centrale termica a servizio dell'abitazione e del magazzino stesso.

Si evidenzia che l'accesso al magazzino avviene esclusivamente attraverso superfici facenti parti di altri lotti.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Padova - Venezia.

Attrazioni paesaggistiche: /

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: Linea autobus linea Padova - Venezia 300 mt

Identificativo corpo: Magazzino PT - 1 sub 33.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Fiesso d'Artico, Via Riviera del Brenta / Via Baldana

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di l - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: foglio 4, particella 73, subalterno 33, scheda catastale T26461, indirizzo Via Riviera del Brenta, piano Terra, comune Fiesso d'Artico, categoria C/2, classe 9, consistenza 55, superficie 63, rendita € 76,69

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità con lo stato di fatto

Regolarizzabili mediante: Presentazione nuova pratica DOCFA

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:**4.1.1 Conformità edilizia:****Magazzini e locali di deposito [C2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Variazione spazi interni e creazione di un servizio igienico interno, con modifica delle forometrie

Regolarizzabili mediante: Sanatoria edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	/
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,5/0,5 mq/mq
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Variazione spazi interni e creazione di un servizio igienico interno, con modifica delle forometrie

Regolarizzabili mediante: Sanatoria edilizia



Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto Magazzino PT - 1 sub 33

Vano ad uso accessorio posto fra il corpo ad uso abitativo/espositivo ed il corpo tipicamente produttivo, funzionale ad un collegamento diretto interno.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **60,00**

E' posto al piano: Terra

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,00

L'intero fabbricato è composto da n. uno oltre terrazza accessibile da scala esterna piani complessivi di cui fuori terra n. uno e di cui interrati n. nessuno

Stato di manutenzione generale: **sufficiente**

Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di un corpo di fabbrica ad un piano che, pur essendo dotato di propria autonoma identificazione, è strettamente legato quanto ad accessi ed utilizzo all'intero complesso edilizio

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Solai

tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **scuretti** materiale protezione: **legno** condizioni: **buone**

Infissi interni

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

Manto di copertura

materiale: **Guaina** coibentazione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne

materiale: **muratura di mattoni forati** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Esterna

materiale: **porfido** condizioni: **buone**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di gr?s** condizioni: **buone**



Plafoni materiale: **Cartongesso** condizioni: **pessime**

Rivestimento ubicazione: **Spazio interno** materiale: **intonaco di cemento**
condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da normalizzare**
conformità: **da collaudare**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Non residenziale	sup lorda di pavimento	120	60,00	0,80	48,00	€ 800,00
			60,00		48,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 02-2016

Zona: Fiesso d'Artico

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Magazzino

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1300

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei



fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Identificativo corpo: Magazzino PT - 1 sub 33

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Fiesse D'artico (Venezia), Via Riviera del Brenta / Via Baldana Libero

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli ed oneri giuridici:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.2 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

6.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Hypo Tirol Bank AG- Succursale Italia contro _
iscritto/trascritto a Conservatoria Venezia in data 30/06/2016 ai nn. 20856/14170;

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.



6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: Atto di citazione per domanda di divisione giudiziale a favore di ; Iscritto/trascritto a Mestre in data 04/05/1990 ai nn. 8585/6110;

6.3 Misure Penali

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 500,00 €

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

Millesimi di proprietà: Non determinati

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Valore al mq considerando l'altezza interna del locale

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Fiesse d'Artico;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie e professionisti locali;

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

Altre fonti di informazione: OMI.

8.3.3 Valutazione corpi:



Magazzino PT - 1 sub 33. Magazzini e locali di deposito [C2]

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Non residenziale	48,00	€ 800,00	€ 38.400,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00
Valore di stima			€ 0,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Magazzino PT - 1 sub 33	Magazzini e locali di deposito [C2]	48,00	€ 0,00	€ 0,00

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 4%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 1.520,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	

Magazzino PT - 1 sub 33

Tipologia	Costo
Altra limitazione	€ 0,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 262,00

Totale costi di cancellazione: € 262,00**8.5.5Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 34.618,00
--	--------------------

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Magazzino PT - 1 sub 33
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: /



Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

1) Planimetria UTE sub 33

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Imposta di registro**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	010 - Magazzino PT e 1° - sub 33
Diritto reale stagito e Quota proprietà	Corpo Magazzino PT - 1 sub 33: 1000/1000 di proprietà
Identificativo catastale	Corpo Magazzino PT - 1 sub 33: <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : foglio 4, particella 73, subalterno 33, scheda catastale T26461, indirizzo Via Riviera del Brenta, piano Terra, comune Fiesse d'Artico, categoria C/2, classe 9, consistenza 55, superficie 63, rendita € 76,69
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 34.618,00€ Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": 34.000,00€

Data generazione:
28-09-2017 19:08

L'Esperto alla stima
Geom. Diego Rossetto

