

RG N. 18/2019

STUDIO LEGALE ASSOCIATO RICCIO-GRIFFO & PARTNERS
Via Malta 6 B, 25124 Brescia – CF e p. IVA: 03750200986
Tel: 030.3774339 – Fax: 030.8380660

segreteria@studiolegalericcio-griffo.it – www.studiole

Tribunale di Venezia

TRIBUNALE DI VENEZIA
DEPOSITATO
15 OTT. 2019
IL CANCELLIERE
CANCELLIERE B3
Maurizio Stevanato

**PROGETTO PER LA COMPOSIZIONE DELLA CRISI DA SOVRAINDEBITAMENTO
LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO
ART. 14-TER C. 3 L. 3.2012 E MODIFICHE SUCCESSIVE**

Il sig. **Sandro Finotto** (C.F.: FNT SDR 71A03C638R), residente in Chioggia (VE), alla via Nazioni Unite, n. 32, rappresentato e difeso, come da procura allegata al presente atto su foglio separato, dall'avv. Danilo Griffo (CF: GRFDNL81L21F839X), del Foro di Nola (il quale dichiara di voler ricevere le comunicazioni e le notificazioni all'indirizzo p.e.c. danilogriffo@legalmail.it e al n. di fax 030.8380660), ed elettivamente domiciliato presso lo studio del predetto avvocato, sito a Brescia, alla via Malta, n. 6/B.

- La situazione di sovraindebitamento del Sig. Finotto, a cagione della quale è stata instaurata la presente procedura, è da ricondurre all'attività di gestione stagionale di locali pubblici svolta da quest'ultimo negli anni dal 1998 al 2013, attraverso società appositamente costituite.
- Il primo accadimento saliente, per quanto qui interessa, risale all'anno 1998, con la costituzione della FINOTTO SANDRO S.n.c. e con la conseguente apertura del primo locale (la cui gestione si protrarrà fino al 2008).
- Nel 2003, al fine di prendere in gestione un secondo locale, in un grosso villaggio turistico, viene costituita la FINGEST S.r.l., della quale il Sig. Finotto diventa socio per la quota del 90% del capitale, insieme alla di lui moglie quest'ultima per la residua partecipazione pari al 10%.
- Nel 2004 la FINGEST S.r.l. prende in gestione un terzo locale;
- Per la copertura delle spese necessarie ad avviare e svolgere queste due nuove attività, la Fingest S.r.l. accende un nuovo mutuo.
- I primi segnali negativi si hanno a partire dal 2006, quando, per far fronte alla scarsa fruttuosità del terzo locale, la FINGEST lo concede in sublocazione, con l'effetto di trovarsi alla

fine della pessima stagione estiva, a carico del proprio bilancio, spese e altri oneri per 35000 euro non onorati dal subaffittuario.

- Nel 2008, essendo terminata la gestione del primo e del secondo locale, su consiglio del commercialista del tempo, la FINGEST intraprende la gestione del "Tomato", locale ubicato nel Comune di Sottomarina, della superficie di 1200 mq, con 2 sale da 250 posti e discoteca.
- Dopo i primi tempi di buoni risultati, nei quali si è arrivati ad avere fino a 50 dipendenti, a partire dal 2011 le cose cominciano ad andare male anche per il "Tomato", tanto che nello stesso anno, per fronteggiare i diversi problemi che cominciano a presentarsi sul piano economico, su consiglio del commercialista e del direttore della BCC di Piove di Sacco (oggi, Banca Patavina), per garantire nuove risorse alla società, viene stipulato un contratto di finanziamento fondiario dell'importo di 285.000 euro, inferiore di quasi 100 mila euro rispetto a quello in origine prospettato, e che, inoltre, nelle intenzioni doveva essere intestato allo stesso Sig. Sandro Finotto, ma su consiglio dei consulenti del tempo e del direttore della BCC, per circostanze per vero mai ben comprese da quest'ultimo, è stato intestato alla Fingest S.r.l. e garantito dal Sig. Finotto (oltre che dall'allora moglie, Sig.ra Daniela Caser) in qualità di terzo datore di ipoteca su due porzioni di fabbricato, con relative pertinenze, ubicati entrambi in Chioggia, rispettivamente, alla via Nazioni Unite, n. 30 e alla via Primavera, n. 33/2;
- Ad ogni modo, nonostante tale ulteriore sforzo, le cose non migliorano, inducendo così il Sig. Finotto a chiudere tutto.
- Siamo nel 2013 e, da questo momento, la situazione precipita, susseguendosi in breve tempo il pignoramento di auto, moto, attrezzature, casa e finanche la fine del rapporto di matrimonio con la moglie, Sig.ra Daniela Caser, iniziato nel 2003, da cui sono nati tre figli.
- Dopo un primo anno di disperazione e crisi, il Sig. Finotto si rimbecca le maniche per cercare di ricostruirsi una vita, anche e soprattutto per garantire un'esistenza dignitosa ai suoi 3 figli, e così inizia a lavorare come operaio presso aziende della zona; si tratta di lavori saltuari (e quindi precari) ma, per quanto detto, irrinunciabili.
- Malauguratamente, il 31/11/2015, nello svolgimento di un lavoro con *voucher*, il Sig. Finotto cade da una scala di 3 metri, infortunandosi al piede sinistro, rimanendo invalido al 16%, pur dopo 3 interventi chirurgici e un anno di riabilitazione: da allora, gli unici lavori "accessibili" sono quelli poco usuranti.
- Dunque, da ottobre 2013 a oggi, il Sig. Finotto riesce a sostenere sé stesso e i suoi figli, grazie a lavori saltuari (e, visto l'infortunio, non tanto remunerativi) e al contributo di familiari, amici ed ex suocero.

- Va rilevato che il Sig. Finotto non si è mai risparmiato sul lavoro, avvalendosi nella gestione dei propri locali sempre dell'assistenza e della consulenza di professionisti apparentemente affidabili e comportandosi in ogni circostanza con diligenza e correttezza, tanto che nessun fornitore ha mai promosso azione nei suoi confronti e solo due su circa cento lavoratori avuti nel corso degli anni alle proprie dipendenze gli hanno fatto causa per ottenere il tfr, non avendone peraltro diritto.
- Nel dicembre 2017 il Tribunale di Venezia dichiara con sentenza il fallimento della Fingest S.r.l.
- La già precaria situazione economica in cui si è venuto a trovare il Sig. Finotto, si è aggravata ulteriormente a seguito dell'azione giudiziale promossa, in virtù dell'accennato contratto di finanziamento fondiario, da Banca Patavina (già BCC di Piove di Sacco) contro Fingest S.r.l., in qualità di debitrice principale, e il Sig. Finotto e la Sig.ra Daniela Caser, quali terzi datori di ipoteca, azione sfociata nell'aprile 2017 nel pignoramento dei due immobili concessi, per l'appunto, in garanzia ipotecaria;
- La procedura esecutiva *de qua* è incardinata dinanzi al Tribunale di Venezia, con il n. 182/17 di R.G., ed è allo stato giunta al secondo esperimento di vendita senza incanto, svoltosi il giorno 24 maggio u.s.

* * *

Da quanto precede, si ricava che l'attuale situazione debitoria del Sig. Finotto si è generata da una serie di vicissitudini legate al lavoro di gestore di locali pubblici stagionali svolta dallo stesso Sig. Finotto, sempre improntando la propria condotta ai principi di diligenza, correttezza e buona fede.

Oggi il sovraindebitato si trova in un profondo stato di crisi finanziaria, nonché in una situazione di definitiva incapacità di adempiere regolarmente alle proprie obbligazioni.

Il passivo, come ricostruito nella relazione del professionista svolgente funzioni di OCC, dovrebbe ammontare a complessivi euro 775.210,92.

Per quanto riguarda la posizione reddituale, il Sig. Finotto ha dichiarato di non avere un lavoro a tempo indeterminato ma di lavorare per agenzia di lavoro interinale.

Preso atto del perdurante squilibrio tra le obbligazioni assunte e il patrimonio prontamente liquidabile per farvi fronte, il sovraindebitato ha presentato istanza all'OCC di Venezia allo scopo di accedere alla procedura oggetto del presente ricorso.

Si precisa che il sovraindebitato ha collaborato fattivamente, anche tramite gli scriventi legali, allo scopo di fornire la documentazione necessaria per svolgere le dovute verifiche e redigere la relazione peritale allegata.

Il professionista designato dall'OCC precisa inoltre che il livello di indebitamento raggiunto dal sig.

Finotto, ancorché molto impegnativo finanziariamente, non si può definire manifestamente imprudente, considerato che, come si vedrà nel proseguo, la parte preponderante dello stesso consiste nel finanziamento richiesto alla BCC di Piove di Sacco (credito ceduto a MARTE SPV s.r.l.) per lo svolgimento della propria attività.

* * *

Come già chiarito in occasione del ricorso per la nomina dell'OCC, si ribadisce che il sovraindebitato:

- non può essere assoggettato a procedure concorsuali diverse da quelle previste dalla l. 3.2012 e modifiche successive;
- non ha fatto ricorso nei cinque anni precedenti alla presente richiesta a procedure di composizione della crisi o liquidazione del patrimonio di cui alla l. 3.2012 e modifiche successive;
- non è soggetto alle procedure concorsuali vigenti e previste dall'art. 1 RD 267.1942;
- versa in una situazione di sovraindebitamento sopraggiunta per cause non dovute a imprudenza negli investimenti, quanto piuttosto per cause indipendenti dalla sua volontà e riconducibili a eventi accidentalmente verificatisi e non prevedibili.

Per tali ragioni, il sovraindebitato intende fare ricorso alla procedura di sovraindebitamento chiedendo che venga disposta, nello specifico, la **liquidazione del proprio patrimonio**, secondo un piano verificato e attestato dal nominato OCC.

La composizione del passivo patrimoniale è illustrata nella presente proposta, nella quale viene data evidenza, per ogni voce, del creditore, della somma ancora dovuta e delle ragioni del debito al fine di garantire il maggiore soddisfacimento dei creditori.

* * *

Ai fini della valutazione circa l'attuabilità in concreto del presente accordo, è stata richiesta all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Venezia la nomina di un organismo di composizione della crisi ai sensi dell'art. 15 c. 9 l. 3.2012 (*all. n.1*), il quale ha provveduto a nominare il dott. Mario Beccarello (*all.ti n.2 e n.3*).

Al medesimo è stato demandato il compito di predisporre la relazione contenente il giudizio sulla completezza e attendibilità della documentazione depositata a corredo della domanda, nonché il giudizio sulla fattibilità del piano come proposto.

* * *

Situazione patrimoniale passiva del sovraindebitato

Si riporta di seguito un prospetto relativo alla situazione debitoria del sovraindebitato, con evidenza delle somme residue dovute a ciascun creditore e con calcolo del totale dei debiti gravanti sullo stesso (*all.ti dal n.4 al n.7*):

Creditore	Importo (euro)
Agenzia Entrate Riscossione	199.517,56
INPS Avvisi non ancora a ruolo	11.342,09
Fastweb	58,16
Avv. Gambaro Lorenza	1.580,00
Marte SPV s.r.l.	180.000,00
Marte SPV s.r.l.	314.225,00
Unicredit	15.620,00
SGA S.p.A.	33.518,00
Abaco Veritas	13.995,48
Studio casa amm.ni condominio	5.354,63
Totale	775.210,92

A tali voci vanno aggiunti i costi relativi al procedimento di sovraindebitamento (fondo spese per adempimenti pubblicitari, comunicativi e procedurali).

Situazione patrimoniale attiva del sovraindebitato

Voce	Importo (euro) Valore periziato	Importo (euro) Valore minimo di realizzo
Immobile in Chioggia (VE) Via delle Nazioni n. 32	70.938,00	49.000,00 Bene aggiudicato all'asta il giorno 24.05.2019
Immobile in Chioggia (VE) Via Primavera n. 33 interna pr.	213.217,00	119.934,56 Bene aggiudicato all'asta il giorno 24.05.2019
Nuda proprietà	53.304,25	29.983,64
Autovettura Audi A4	1.000,00	1.000,00
Disponibilità liquide		399,34
Totale	125.242,25	80.382,98

Il sovraindebitato dichiara di non avere partecipazioni societarie, di non avere depositi o investimenti svincolabili da mettere a disposizione della procedura (all.ti dal n.8 al n.12).

Spese correnti per il mantenimento proprio e del nucleo familiare.

Si evidenzia come la spesa mensile complessiva necessaria al sostentamento dell'intero nucleo familiare risulta così ripartita:

Voce	Importo (euro)
Canone di locazione	300,00
Utenze	150,00
Carburante auto	200,00
Alimentari	400,00
Spese varie (vestiario, igiene personale, farmacia etc...)	150,00
Assegno separazione	500,00
TOTALE	1.700,00
50% SPESE FAMIGLIA	
Canone locazione	300,00
Utenze	150,00
Carburante auto	100,00
Alimentari	350,00
Spese varie, vestiario igiene, farmacia, etc, quaderni, penne etc...	250,00
Autobus scuola	27,50
Buoni pasto scuola	60,00
Attività sportive extrascolastiche	25,00
TOTALE	1.262,50

Cause dell'indebitamento, ragioni della crisi e diligenza nell'assunzione delle obbligazioni

L'attuale situazione di sovraindebitamento del ricorrente, la cui origine viene analiticamente illustrata nella relazione allegata (all. n.13), è dipesa chiaramente da cause indipendenti dalla propria volontà e non è derivata da investimenti imprudenti.

Si rileva altresì che il sovraindebitato non si è mai assunto nel tempo debiti sproporzionati alle proprie capacità reddituali.

Dal quadro descritto nel presente ricorso pare evidente che il sovraindebitato:

1. non ha assunto obbligazioni senza la ragionevole prospettiva di poterle adempiere e nella prospettiva di far fronte al fabbisogno finanziario della propria impresa;
2. non ha colposamente determinato il sovraindebitamento, anche per mezzo di un ricorso al credito non proporzionato alle proprie capacità patrimoniali ma anzi lo ha, suo malgrado, subito;
3. negli ultimi anni ha fatto il possibile per adempiere alle varie obbligazioni di pagamento a proprio carico

Assenza di atti del sovraindebitato impugnati dal creditore – Assenza di atti di disponibilità

Non risultano atti dispositivi compiuti dal sovraindebitato e impugnati dai creditori, così come il sovraindebitato non ha compiuto nei cinque anni antecedenti il procedimento atti di disponibilità patrimoniale.

Proposta di liquidazione del patrimonio e prospettive di soddisfazione dei creditori

Il sovraindebitato intende avanzare la seguente proposta al fine di ottenere l'apertura del procedimento liquidatorio di durata quadriennale.

La prospettiva di soddisfazione dei creditori risiede nell'impiego della somma risultante dalla vendita:

- dell'immobile, sito in Chioggia, alla Via Nazioni Unite n. 30 (aggiudicato in data 24.05.2019 nell'ambito della procedura immobiliare RGN 182/2017 avanti il Tribunale di Venezia);
- dell'immobile ubicato in Chioggia, alla Via Primavera, n. 33 (aggiudicato in data 24.05.2019 nell'ambito della procedura immobiliare RGN 182/2017 avanti il Tribunale di Venezia).

Il totale potenziale dell'attivo messo a disposizione della procedura ammonta a **euro 80.382,98**

Si fa rinvio alla relazione allegata in merito alla previsione delle somme in prededuzione e di quelle destinate al soddisfacimento dei creditori, rimettendo, in questo ultimo caso, al Giudice il compito di volerne determinare le modalità nel provvedimento di apertura della liquidazione sulla base delle masse attive disponibili.

Non vengono inclusi nella liquidazione i beni con valore inferiore ai costi necessari a procurarne la vendita.

CONCLUSIONI

alla luce di quanto sin qui premesso il sig. Sandro Finotto, come sopra rappresentato, difeso e domiciliato

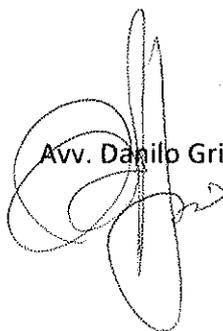
chiede

che l'ill. Tribunale adito:

- a) dichiari aperto il procedimento di liquidazione del patrimonio incardinato nel proprio interesse, nei termini proposti dallo stesso sovraindebitato e validati dal professionista OCC nominato; e ordini la sospensione e l'interruzione di tutte le procedure esecutive e cautelari in essere nei confronti del sig. Finotto, attualmente costituite dall'esecuzione immobiliare RGN RGN 182/2017 avanti il Tribunale di Venezia (in forza della quale sono stati pignorati e venduti all'asta del 24.05.2019 gli immobili di sua proprietà, come meglio sopra emarginati, per gli importi, rispettivamente, di €37.000,00 e di €119.934,57, che vengono messi a disposizione della presente procedura da sovraindebitamento) ed in ogni caso provvedervi prima venga disposta la distribuzione delle somme *de quibus* tra i creditori della procedura esecutiva in parola;
- b) imputi le somme di €37.000,00 e di €119.934,57, incassate dalle summenzionate vendite all'asta dell'immobile di proprietà del sig. Finotto, nella massa attiva da liquidare in favore dei creditori con la presente procedura;
- c) nomini il liquidatore, valutando l'opportunità di individuare tale soggetto sempre nella persona del dott. Mario Beccarello;
- d) dichiari esecutivo il progetto di sovraindebitamento;
- e) disponga che non possano, sotto pena di nullità, essere iniziate o proseguite azioni cautelari o esecutive né acquisiti diritti di prelazione sul patrimonio oggetto di liquidazione.
- f) stabilisca idonea forma di pubblicità della proposta e del decreto, compresa l'annotazione nel registro delle imprese.

Si produce relazione del nominato OCC corredata dei rispettivi documenti allegati.

Brescia-Venezia, 18 luglio 2019


Avv. Danilo Griffi

PROCURA ALLE LITI

Il sottoscritto Sig. Finotto Sandro (CF: FNTSDR71A03C638R), residente a Chioggia(VE) in Via Nazioni Unite 32, nomina quale difensore e procuratore speciale, in ogni fase e grado dell'instaurando procedimento di composizione della crisi da sovraindebitamento di cui alla l. 3/2012 e s.m.i., della relativa fase propedeutica, nonché *in sede stragiudiziale/giustiziale/amministrativa come innanzi ad Autorità Amministrative Indipendenti ed Arbitro Bancario e Finanziario, sia in sede giudiziaria anche nelle fasi dell'esecuzione, opposizione, incidentale, cautelare, e in sede di gravame*, l'avv. **Danilo Griffo** (CF: GRFDNL81L21F839X) del Foro di Nola, conferendo ogni più ampia facoltà di legge, ivi comprese le facoltà di transigere, conciliare, incassare, rinunciare agli atti ed accettarne la rinuncia, farsi rappresentare, assistere e sostituire, eleggere domicilia, rinunciare alla comparizione delle parti, riassumere la causa, proseguirla, chiamare terzi in causa, deferire giuramento, proporre domande riconvenzionali ed azioni cautelari di qualsiasi genere e natura in corso di causa, chiedere ed accettare rendiconti, ed assumendo sin d'ora per rato e valido l'operato dei suddetti legali.

Elegge domicilio presso lo studio dell'avv. Danilo Griffo, sito a Brescia in Via Malta 6/B.

Dichiara di essere stato informato, ai sensi dell'art. 4, c. 3, d. lgs. n. 28/2010, della possibilità di ricorrere al **procedimento di mediazione** ivi previsto e dei benefici fiscali di cui agli artt. 17 e 20 del medesimo decreto, nonché dei casi in cui l'esperimento del procedimento di mediazione è condizione di procedibilità della domanda giudiziale.

Dichiara di essere stato informato, ai sensi dell'art. 2, c. 7, d. l. n. 132/2014, della possibilità di ricorrere alla **convenzione di negoziazione assistita** da uno o più avvocati disciplinata dagli artt. 2 e ss. del suddetto decreto-legge.

Dichiara di essere stato reso edotto circa il grado di complessità dell'incarico che con la presente conferisce, nonché di avere ricevuto tutte le informazioni utili circa gli oneri ipotizzabili dal momento del conferimento sino alla conclusione dell'incarico.

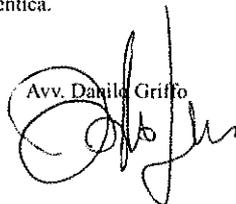
Dichiara, ai sensi e per gli effetti di cui al **d. lgs. n. 196/2003 e s.m.i.**, di essere stato informato che i propri dati personali, anche sensibili, verranno utilizzati per le finalità inerenti al presente mandato, autorizzando sin d'ora il rispettivo trattamento.

La presente procura alle liti è da intendersi apposta, comunque, in calce all'atto, anche ai sensi dell'art. 18, c. 5, d. M. Giustizia n. 44/2011, come sostituito dal d. M. Giustizia n. 48/2013.

Brescia, li 27/08/2019

Sig. 

È autentica.


Avv. Danilo Griffo

ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ

Mediante apposizione della firma digitale l'avv. Biagio Riccio e l'avv. Danilo Griffo dichiarano che la presente copia per immagine su supporto informatico è conforme all'originale formato in origine su supporto analogico.

TRIBUNALE DI VENEZIA

**PROCEDURA DI COMPOSIZIONE DELLA CRISI DA
SOVRAINDEBITAMENTO**
(Legge n. 3 del 27 gennaio 2012)

RELAZIONE PARTICOLAREGGIATA art. 14-ter, comma 3, L. n. 3/2012

OCC nominato:

Organismo di Composizione della Crisi da Sovraindebitamento dei
Commercialisti di Venezia
(iscritto al n. 96, sezione A del Reg. degli Organismi tenuto dal Min. della
Giustizia)

Gestore della Crisi:

Dott. Mario Beccarello

Debitore istante:

Sandro Finotto



INDICE

PREMESSE	3
.....	3
ANALISI DEL PASSIVO E DELL'ATTIVO E DELLE PERTENZE GIUDIZIARIE IN CORSO	6
Analisi del Passivo	6
<i>Debiti tributari e verso Istituti di previdenza</i>	7
<i>Debiti verso professionisti</i>	8
<i>Debiti verso Istituti di credito</i>	8
<i>Garanzie prestate verso Istituti finanziari</i>	9
<i>Altri debiti</i>	9
<i>Riepilogo Passività</i>	10
Analisi dell'attivo	10
<i>Patrimonio Immobiliare</i>	10
<i>Patrimonio Mobiliare</i>	11
<i>Riepilogo Attività</i>	12
INDICAZIONI DI CUI ALL'ART. 14 TER C. 3 LEGGE N. 3/2012	12
Indicazioni delle cause dell'indebitamento e della diligenza impiegata dal debitore nell'assumere volontariamente le obbligazioni	12
Incapacità di adempiere alle obbligazioni assunte	13
<i>Capacità reddituale dell'Istante</i>	13
<i>Spesa per il sostentamento del debitore e famiglia</i>	13
Solvibilità del debitore negli ultimi cinque anni	14
Indicazione dell'eventuale esistenza di atti del debitore impugnati dai creditori	14
Giudizio sulla completezza e attendibilità della documentazione	14
ALLEGATI	17

Il sottoscritto dott. Mario Beccarello, Dottore Commercialista con Studio in Venezia via Villabona n.87, iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili del circondario del Tribunale di Venezia al n. 889

p r e m e s s o

- che il sig. Sandro Finotto, C.F. FNTSDR71A03C638R, nato a Chioggia (Ve) il 03.01.1971 residente in Chioggia (VE), alla via Nazioni Unite, n. 32 (d'ora in avanti anche "Istante"), rappresentato e difeso dall'Avv. Danilo Griffò (CF: GRFDNL81L21F839X), del Foro di Nola, ed elettivamente domiciliato presso lo studio del predetto avvocato, sito a Brescia, alla via Malta, n. 6/B, ha depositato istanza presentata a mezzo PEC in data 5 dicembre 2018 presso la segreteria dell'OCC del Veneziano con la quale si richiede la nomina di un professionista abilitato ad esercitare le funzioni di gestore della crisi da sovraindebitamento (all. sub 1);
- che il Referente dell'Organismo di Composizione della Crisi da Sovraindebitamento dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Venezia denominato "OCC del Veneziano", ha nominato lo scrivente Gestore della Crisi da Sovraindebitamento per il procedimento sopra evidenziato (all. sub 2);
- che lo scrivente ha provveduto a dare corso all'incarico ricevuto, espletando le seguenti principali attività:
 - o audizione del ricorrente (vedi verbale all. sub 3)
 - o presentazione di istanze per la richiesta dell'evidenza dei dati presenti nell'anagrafe tributaria (Agenzia delle Entrate ed Equitalia);
 - o richiesta all'Organo competente delle informazioni creditizie presenti nelle Centrali Rischi di Banca d'Italia;
 - o invio di lettere circolari per la conferma o indicazione dei saldi debitori;
 - o avvio di una costante interlocuzione con l'Istante e il legale da questi incaricato Avv.



Danilo Griffò. La versione finale della domanda di liquidazione cui si riferisce la presente relazione deve infatti intendersi come l'esito di un continuo confronto e aggiornamento sui documenti e le informazioni che progressivamente sia lo scrivente che il legale dell'Istante hanno potuto consultare e organizzare ai fini della presentazione del ricorso stesso;

o Effettuazione di accessi e visure presso le banche dati pubbliche disponibili e in particolare:

- Centrale Rischi aggiornata ad 20.05.2019 (all. sub n.4);
- Visura PRA del 19.03.2019 (all. sub n. 5);
- Estratto di ruolo Agenzia delle Entrate-Riscossione della provincia di Venezia aggiornato al 30.10.2018 (poi aggiornato dallo stesso ricorrente alla data del 07.05.2019) (all. sub n. 6), e confermato mediante risposta alla richiesta di precisazione del credito;
- Certificazione dei Carichi Pendenti risultanti al sistema informativo dell'anagrafe tributaria aggiornata al 07.11.2018 (all. sub n. 7).
- Visura per soggetto in Camera di commercio: visura dei protesti al 17.05.2019 (all. sub n. 8) visura per soggetto catastale (all. sub n.9).
- Perizia valutazione immobili pignorati (all. sub 10) ed estratto valori minimi stabiliti per la seconda asta prevista per il 24.04.2019 (all. sub 11).
- Centrale di allarme interbancaria aggiornata al 17.05.2019 (all. sub 12).

- che in ossequio a quanto disposto dall'art. 14-ter, comma 3, L. n. 3/2012, onere dell'OCC è la redazione di una relazione particolareggiata che deve contenere gli elementi indicati nella suddetta norma e in particolare:

- a) le cause dell'indebitamento e la diligenza impiegata dal debitore persona fisica nell'assumere volontariamente le obbligazioni;
- b) l'esposizione delle ragioni dell'incapacità del debitore di adempiere le obbligazioni assunte;
- c) il resoconto sulla solvibilità del debitore e negli ultimi cinque anni;
- d) l'indicazione della eventuale esistenza di atti del debitore impugnati dai creditori;
- e) il giudizio sulla completezza e attendibilità della documentazione depositata a corredo della domanda.

- che tale relazione deve essere allegata al ricorso di liquidazione dei beni presentato dal sovraindebitato, ex art. 14-ter, comma 3, L. n. 3/2012, che nella fattispecie è stato predisposto dal legale del ricorrente sopra citato;
- che in data 11.07.2019 lo scrivente ha ricevuto la versione più aggiornata del ricorso per la liquidazione dei beni ex articolo 14 ter e ss L.3/2012, datata 29.04.2019, cui la presente relazione particolareggiata fa riferimento;

v e r i f i c a t o

- che l'Istante si trova in situazione di sovraindebitamento ex art. 6, comma 2 lett. a), Legge n. 3/2012 ossia in *"situazione di perdurante squilibrio tra le obbligazioni assunte ed il patrimonio prontamente liquidabile per farvi fronte, che determina la rilevante difficoltà di adempiere le proprie obbligazioni, ovvero la definitiva incapacità di adempierle regolarmente"*;
- che non è soggetto a procedure concorsuali diverse da quelle regolate dal Capo I della Legge n. 3/2012;
- che non ha fatto ricorso, nei precedenti cinque anni, ai procedimenti di cui al Capo I della Legge n. 3/2012;
- che l'Istante è stato coniugato con la signora Daniela Caser, allo stato i coniugi hanno ottenuto la separazione consensuale con omologa del Tribunale di Venezia del 16.07.2014 depositata in Cancelleria 23.07.2014;
- che l'Istante si è impegnato personalmente e con l'assistenza professionale dell'Avv. Danilo Griffo del Foro di Nola a fornire il supporto e la collaborazione necessaria all'OCC designato per la ricostruzione della situazione economica e patrimoniale;

e s p o n e

la seguente relazione particolareggiata redatta ai sensi dell'art. 14-ter, comma 3, L. 3/2012, precisando che:

- la stessa è stata predisposta ai soli fini della normativa sopra citata e che non potrà essere utilizzata in tutto o in parte per scopi differenti;
- la redazione è stata effettuata in base ai dati forniti dagli istanti e alle informazioni acquisite



dai creditori/debitori circolarizzati;

- nonostante il rinvio all'art. 9, comma 2, contenuto nell'art. 14-ter, 2 comma, si ritiene non necessaria l'attestazione sulla fattibilità del piano, posto che nell'ambito della Procedura di Liquidazione non è previsto alcun piano di ristrutturazione dei debiti, mentre sarà cura del liquidatore successivamente nominato predisporre il Programma di Liquidazione ed a procedere al pagamento delle spese di procedura secondo l'ordine di privilegio ex art. 2777 e successivi;
- al ricorso liquidazione risultano allegati i seguenti documenti obbligatori ai sensi di legge e in particolare modello dichiarativo Unico 2016 (periodo d'imposta 2015), modello dichiarativo Unico 2017 (periodo d'imposta 2016), modello dichiarativo Unico 2018 (periodo d'imposta 2017), certificato di stato di famiglia aggiornato al 06.11.2018;
- lo scrivente non è in possesso di ulteriori informazioni che possano modificare il contenuto della presente relazione particolareggiata.

Per quanto attiene alla documentazione consultata, lo scrivente fa riferimento a quanto sopra elencato ed ai rimandi ai documenti allegati ivi esposti.

Tutta la documentazione allegata al ricorso per l'accesso alla procedura di liquidazione deve intendersi qui come richiamata e conosciuta.

ANALISI DEL PASSIVO E DELL'ATTIVO E DELLE VERTEENZE GIUDIZIARIE IN CORSO



Analisi del Passivo

Di seguito si riporta un prospetto riepilogativo della situazione debitoria del Ricorrente. Si evidenzia che le "somme indicate nel ricorso" si riferiscono agli importi indicati nel ricorso per liquidazione dei beni; le "somme stimate dall'OCC" si riferiscono agli importi individuati a seguito delle verifiche e indagini compiute dallo scrivente, di cui si dà specifico riscontro nel prosieguo della presente relazione. Si evidenzia sin d'ora che le posizioni debitorie sono comunque soggette a variazione dovute al decorso degli interessi ovvero alle spese legali maturate nei confronti del Ricorrente a seguito delle azioni esecutive individuali avviate dai creditori. Anche in ragione del costante confronto con il legale del ricorrente, non sussistono differenze fra quanto indicato in ricorso e quanto verificato dallo scrivente.

creditore	NOTE	somme indicate nel ricorso	causale	privilegio	chirografo
AGENZIA ENTRATE RISCOSSIONE	conferma via pec	199.517,56	cartelle e avvisi	40.276,58	159.240,98
INPS AVVISI NON ANCORA A RUOLO	da cassetto ader	11.342,09		11.342,09	
FASTWEB	nessuna risposta	58,16			58,16
AVV. GAMBARO LORENZA	conferma via pec	1.580,00	SEPARAZIONE LEGALE	1.580,00	
MARTE SPV SRL	da centrale rischi	180.000,00	GARANZIA PERS, FINGEST		180.000,00
MARTE SPV SRL	da centrale rischi	314.225,00	GARANZIA REALE FINGEST	314.225,00	
UNICREDIT	da centrale rischi	15.620,00	GARANZIA PERS, FINGEST		15.620,00
SGA SPA	da centrale rischi	33.518,00	GARANZIA PERS, FINGEST		33.518,00
ABACO-VERITAS	conferma via pec	13.995,48			13.995,48
studio casa amm.ni condominio	conferma via pec	5.354,63			5.354,63
TOTALE		775.210,92		367.423,67	407.787,25

L'esame della documentazione depositata dal Ricorrente e l'esame della documentazione acquisita dallo scrivente, nonché le ulteriori informazioni acquisite in sede di incontro tenutosi in data 25.03.2019 e dei successivi rapporti di corrispondenza tenuti con il legale, hanno permesso di circoscrivere cause e circostanze dell'indebitamento dell'Istante.

Si osserva che le passività più significative sono maturate nel periodo dal 2011 al 2013 circa in coincidenza con la sottoscrizione delle garanzie a favore di Fingest srl, mentre quelle successive sono dovute a passività maturate per effetto delle necessità familiari o al maturare di degli interessi sulle cartelle esattoriali.

La quantificazione delle ulteriori posizioni debitorie è stata effettuata sulla base dell'incrocio tra le dichiarazioni di credito inviati dai creditori al sottoscritto e le risultanze della documentazione e dichiarazioni del Ricorrente, nonché dai chiarimenti forniti dal legale dello stesso. Laddove i creditori non abbiano trasmesso alcuna dichiarazione o estratto conto, lo scrivente ha necessariamente dovuto effettuare la quantificazione sulla scorta delle sole risultanze evidenziate dal ricorrente.

Di seguito verranno esaminate nel dettaglio le posizioni debitorie sopra sinteticamente esposte.

Debiti tributari e verso Istituti di previdenza

Gli importi relativi ai debiti tributari sono confermati con estratto del 07.05.2019 comunicato dall'Agenzia delle Entrate-Riscossione per la Provincia di Venezia reso disponibile per tramite del legale dell'Istante.

Agenzia delle Entrate Riscossione

Il debito nei confronti dell'Agenzia delle Entrate Riscossione è relativo ad avvisi di addebito e cartelle non pagati per debiti tributari, contributivi e ad altri avvisi di addebito complessivamente pari ad euro 199.517,56.

Si evidenzia che, non essendo a disposizione le singole cartelle/avvisi, allo stato non risulta possibile determinare con precisione i periodi di insorgenza delle passività.

Debiti verso professionisti

Di seguito si evidenziano nel dettaglio le posizioni debitorie in capo al Ricorrente con particolare riferimento ai creditori appartenenti alla categoria esercente attività professionali. Gli importi sono stati confermati o modificati a seguito dell'attività di circolarizzazione effettuata dallo scrivente con pec. Le informazioni relative all'origine e alla sussistenza del debito sono state acquisite in base alle dichiarazioni e ai chiarimenti richiesti al Ricorrente, nonché al legale dello stesso.

Avv. Gambaro Lorenza

A riscontro della circolarizzazione compiuta dallo scrivente, con comunicazione del 21.05.2019 (all. sub 13) l'avv. Lorenza Gambaro ha dichiarato di essere creditore nei confronti dell'Istante per la somma di euro 1.580,00

Il debito è originato da prestazioni professionali inerenti la separazione.

Debiti verso Istituti di credito / servicer

Gli importi relativi ai debiti nei confronti degli Istituti di credito sono verificati mediante circolarizzazione effettuata dallo scrivente nei confronti dei medesimi istituti, nonché dai riscontri ottenuti dalla verifica dei dati provenienti dalla Centrale Rischi di Banca d'Italia.

Di seguito si evidenziano nel dettaglio le posizioni debitorie in capo al Ricorrente con particolare riferimento agli istituti finanziari. Gli importi sono stati iscritti, confermati o modificati a seguito dell'attività di circolarizzazione effettuata dallo scrivente con pec del 14.05.2019. Le informazioni relative all'origine e alla sussistenza del debito sono state formulate in base alle dichiarazioni e ai chiarimenti richiesti al ricorrente.

MARTE SPV SRL (credito ceduto da Banca Patavina Credito Cooperativo)

Il debito dichiarato dal Ricorrente ammonta ad euro 494.225,00, si riferisce a garanzie in favore della Fingest srl relative al contratto di mutuo Registrato a Chioggia il 09.05.2012 al numero 1171 serie AT, collegato al conto corrente n.317913, ed è stato ceduto dalla Banca Patavina Credito Cooperativo. L'importo del credito vantato da Marte spv srl (in qualità di cessionaria) si riferisce ad

euro 314.225,00 per garanzie reali esterne cointestate con l'ex coniuge, ed euro 180.000,00 per garanzie personali di prima istanza intestate solo all'Istante.

A conferma del dato comunicato, è stato prodotto un nuovo documento estratto dalla banca dati della Centrale Rischi della Banca d'Italia avente come riferimento la data del marzo 2019.

Garanzie prestate verso Istituti finanziari

Unicredit spa

Il debito dichiarato dal Ricorrente nel proprio ricorso ammonta ad euro 15.620,00 per garanzie personali di prima istanza intestate solo all'Istante, dovuto a fidejussione a garanzia del debito della fallita Fingest srl.

A conferma del dato comunicato, è stato prodotto un nuovo documento estratto dalla banca dati della Centrale Rischi della Banca d'Italia avente come riferimento la data del marzo 2019.

Sga spa

Il debito dichiarato dal Ricorrente nel proprio ricorso ammonta ad euro 33.518,00 per garanzie personali di prima istanza cointestate con l'ex coniuge, dovuto a fidejussione a garanzia del debito della fallita Fingest srl.

A conferma del dato comunicato, è stato prodotto un nuovo documento estratto dalla banca dati della Centrale Rischi della Banca d'Italia avente come riferimento la data del marzo 2019.

Altri debiti

ABACO/VERITAS

In relazione alla circolarizzazione eseguita dallo scrivente, il creditore ha comunicato con pec del 21.05.2019 (allegato n. 21) un importo pari ad euro 13.995,48. Trattasi di debiti relativi al Corrispettivo - Servizio Idrico Integrato.

FASTWEB

In relazione alla circolarizzazione eseguita dallo scrivente, il creditore non ha precisato il credito in risposta alla pec del 14.05.2019.

Comune di Piove di Sacco

In relazione alla circolarizzazione eseguita dallo scrivente, il creditore non ha precisato il credito in risposta alla pec del 14.05.2019.

Riepilogo Passività

PASSIVITA'			
TIPO CREDITORE		IMPORTO	GARANZIE
PROFESSIONISTI		1.580,00	
BANCHE		543.363,00	314.225,00
ADE RISCOSSIONE - INPS		210.859,65	
ALTRI		19.408,27	
TOTALE		775.210,92	314.225,00

Lo scrivente specifica che gli importi ora indicati sono comunque soggetti a maggiorazioni legate al decorrere degli interessi e delle spese legali relative ai procedimenti in corso.

Analisi dell'attivo

Il patrimonio immobiliare riconducibile al signor Finotto Sandro è interamente oggetto di un procedura espropriativa immobiliare avanti il Tribunale di Venezia.

La procedura esecutiva immobiliare in corso risulta essere la seguente:

- R.G. n. 182/2017 presso il Tribunale di Venezia G.E. dr.ssa Gabriella Zanon, perito stimatore arch. Bruno Gianolla, il creditore precedente risulta essere inizialmente la Banca del Credito Cooperativo di Piove di Sacco –Padova;

La certificazione relativa alla procedura di cui sopra è stata estratta dallo scrivente.

Si ricorda che tale procedura riguarda tutti gli immobili intestati al sig. Finotto.

a) *Patrimonio Immobiliare*

1) Piena proprietà (quota 1/1) degli immobili siti a Chioggia (VE) , Via delle Nazioni n.32. Trattasi di un'abitazione e di un posto auto e magazzino al piano interrato così identificati catastalmente:

- Foglio 58, mapp. 982, sub. 116, piano 2, categoria A/3, cl.4, cons. 3,5.
- Foglio 58, mapp. 982, sub. 1, piano T, categoria C/6, cl.4, cons. 13.
- Foglio 58, mapp. 982, sub. 1, piano T, categoria C/2, cl.10, cons. 6.

Immobili oggetto della procedura esecutiva avviata dalla Banca del Credito Cooperativo di Piove di Sacco –Padova. E' andata deserta la prima asta pendente presso il Tribunale di Venezia al num. 182/2017 con prezzo base di euro 70.938,00 ed offerta minima di euro 53.203,00.

Il giorno 24/05/2019 si è tenuta l'asta e l'immobile è stato aggiudicato per euro 49.000,000 oltre a spese.

Si precise che l'immobile è locato ad un canone mensile di euro 200,00 e tale canone risulta pignorato.

2) Nuda proprietà (quota 1/1) degli immobili siti a Chioggia (VE), Via Primavera n.33. Trattasi di un'abitazione e di un posto auto e magazzino al piano interrato così identificati catastalmente:

- Foglio 69, mapp. 1381, sub. 7, categoria A/2, cl.4, cons. 6.
- Foglio 69, mapp. 1381, sub. 4, piano T, categoria C/6, cl.3, cons. 15.
- Foglio 69, mapp. 1381, sub. 1, piano T, categoria area urbana.

Immobili oggetto della procedura esecutiva avviata dalla Banca del Credito Cooperativo Patavina. E' andata deserta la prima asta pendente presso il Tribunale di Venezia al num. 182/2017 con prezzo base di euro 213.217,00 ed offerta minima di euro 159.912,75.

Il giorno 24/05/2019 si è tenuta l'asta e l'immobile è stato aggiudicato per euro 119.934,56 oltre a spese.

b) Patrimonio mobiliare

L'istante ha dichiarato di possedere una automobile immatricolata nel 2001, acquistata nel 2013 per euro 1.000,00, di avere una carta di credito prepagata del valore pari ad euro 30,00 e di essere inoltre titolare di un c/c postale con un deposito pari ad euro 369,34 al 19.03.2019.

Per quanto riguarda la posizione reddituale, l'Istante riferisce di non aver un lavoro a tempo indeterminate ma di lavorare per agenzie di lavoro interinale.

I redditi conseguiti negli ultimi anni risultano essere i seguenti:

ANNO	REDDITO LORDO
2015	€ 8.854,00
2016	€ 17.882,00
2017	€ 16.305,00

Non vi sono prospettive di occupazione stabile nel breve periodo, qualora si verificassero occasioni di lavoro nei 48 mesi successivi al presente procedimento, i redditi che l'Istante percepirà saranno destinati in favore della massa passiva, entro il limite di cui all'art. 14 ter, comma 6, lettera b) della Legge 3/2012.

L'attivo che si presume realizzare ammonta a complessivi euro 157.731,62 come da prospetto che segue:

	valore di perizia	base d'asta come da bando di vendita	offerta minima sulla base d'asta	aggiudicazione	valore minimo di realizzo
IMMOBILI					
Chioggia (VE), Via delle Nazioni n.32	70.938,00	53.203,50	36.797,06	49.000,00	49.000,00
Chioggia (VE), Via Primavera n.33 intera pr.	213.217,00	159.912,75	119.934,56	119.934,56	119.934,56
nuda proprietà	53.304,25	39.978,19	29.983,64	29.983,64	29.983,64
totale	124.242,25	93.181,69	66.780,70	78.983,64	78.983,64
MOBILI					
autovettura audi a 4	1.000,00				1.000,00
disponibilità liquide					399,34
TOTALE	125.242,25	93.181,69	66.780,70	78.983,64	80.382,98

Lo scrivente specifica che gli importi ora indicati sono comunque soggetti a variazioni legate agli esiti, nonché al decorrere degli interessi e delle spese legali relativamente ai procedimenti esecutivi e giudiziari in corso.

* * * * *

INDICAZIONI DI CUI ALL'ART. 14 TER C. 3 LEGGE N. 3/2012

Indicazioni delle cause dell'indebitamento e della diligenza impiegata dal debitore nell'assumere volontariamente le obbligazioni

Il signor Sandro Finotto risulta avere svolto l'attività di amministratore della Fingest srl in liquidazione fino alla data di dichiarazione di fallimento, la società operava nel campo di attività della ristorazione. La maggior parte delle passività gravanti sullo stesso sono riconducibili a garanzie rilasciate per debiti contratti dalla società stessa. Le ulteriori passività rilevanti sono riconducibili a debiti tributari, contributivi ed avvisi di addebito conseguenti alle difficoltà derivate dal fallimento.

Da segnalare inoltre dopo aver cessato l'attività della società nella quale aveva investito e/o messo a garanzia tutto il proprio patrimonio e messo in liquidazione la società, l'Istante ha iniziato a lavorare come operaio presso altre aziende, saltuariamente e discontinuamente fino al 30.11.2015 quando, durante un lavoro remunerato con voucher, è caduto da una scala alta 3 metri fratturandosi la caviglia sinistra. Sono seguiti 3 interventi chirurgici e quasi un anno di riabilitazione, ed il sig. Finotto è comunque rimasto invalido al 16%.

In conseguenza di quanto sopra riportato, l'Istante ha dovuto trovare lavori poco usuranti a causa della sua invalidità.

Ai fini della valutazione di atti che possano eventualmente essere considerati rilevanti ai sensi dell'articolo 14 quinquies primo comma si riferisce inoltre quanto qui di seguito riportato.

Incapacità di adempiere alle obbligazioni assunte

Capacità reddituale dell'Istante

Sulla base delle informazioni acquisite e di cui si è riferito nella presente Relazione, emerge l'impossibilità che il signor Sandro Finotto possa far fronte ai debiti derivanti dalle garanzie prestate a favore di Fingest srl e conseguentemente agli altri debiti sora riportati. Tale incapacità non può ritenersi temporanea, perché la massa debitoria accumulata richiede un livello di reddito del tutto estraneo alle possibilità attuali dell'Istante.

Per tali motivazioni l'Istante non è più in grado di assolvere regolarmente alle proprie obbligazioni e non essendo assoggettabile alle procedure concorsuali vigenti e previste dall'art. 1 della Legge Fallimentare, si è attivato per avvalersi della Procedura di cui alla Legge n. 3 del 2012.

Spesa per il sostentamento del debitore e famiglia

Allo stato attuale l'Istante, padre di tre figli minorenni, ha dichiarato che per il proprio sostentamento personale sostiene spese mensili pari a circa euro 1.700,00, queste comprensive di euro 500,00 dovute ad assegno di separazione ed euro 1.262,50 per spese straordinarie, scolastiche e mediche dei figli, oltre alle altre loro esigenze personali, spese alimentari, utenze dell'abitazione e trasporto. Non percependo alcun reddito stabile, l'Istante dichiara di avvalersi del sostegno di persone a lui vicine.

Si riporta il dettaglio qui di seguito.

SPESE PERSONALI	mensile
canone locazione	300,00
utenze	150,00
carburante auto	200,00
alimentari	400,00
spese varie, vestiario igiene, farmacia, etc	150,00
assegno separazione	500,00
TOTALE	1.700,00
50% SPESE FAMIGLIA	
canone locazione	300,00
utenze	150,00
carburante auto	100,00
alimentari	350,00
spese varie, vestiario igiene, farmacia, etc, quaderni, penne etc	250,00
autobus scuola	27,50
buoni pasto scuola	60,00
attività sportive extrascolastiche	25,00
TOTALE	1.262,50

Il ricorrente ha altresì segnalato che, nel caso di prosieguo della procedura in argomento, successivamente alla fase di vendita dell'immobile abitativo, la spesa mensile relativa ad un eventuale canone di locazione abitativo possa verosimilmente comportare la necessità di un ulteriore esborso pari a circa euro 600 mensili (come indicato nel prospetto).

Solvibilità del debitore negli ultimi cinque anni

La disamina del profilo attiene alla correttezza dei comportamenti del debitore nel periodo, circoscritto ad un quinquennio, precedente alla presentazione della domanda di accesso alla procedura.

Al fine di documentare l'andamento dei pagamenti e della solvibilità del debitore negli ultimi cinque anni, sono stati esaminati i dati registrati alla Centrale Rischi dagli Intermediari finanziari. Dall'analisi del documento rilasciato dalla Banca d'Italia si evince la conferma che la maggior parte dell'indebitamento personale deriva dall'assunzione delle obbligazioni verso gli Istituti di credito di cui si è riferito nei precedenti paragrafi, e dunque in un periodo anteriore agli ultimi cinque anni.

L'istante non risulta aver comunque acquistato beni o sostenuto spese aventi caratteristiche prettamente voluttuarie od estranee all'attività a suo tempo esercitata.

Indicazione dell'eventuale esistenza di atti del debitore impugnati dai creditori

L'istante riferisce non vi siano atti impugnati dai creditori.

Giudizio sulla completezza e attendibilità della documentazione

Al fine del perfezionamento della propria relazione particolareggiata, e di conseguenza della domanda di liquidazione del patrimonio del debitore, lo scrivente OCC è tenuto ad esprimere un giudizio sulla completezza ed attendibilità dei documenti richiesti dalla norma.

Rilevato che:

- è stata eseguita un'attività di riscontro dei dati con le informazioni reperibili dagli uffici tributari, dall'anagrafe tributaria e dalle banche dati pubbliche, oltre a quelli messi a disposizione direttamente dai creditori;
- i controlli e le verifiche eseguite sulla documentazione messa a disposizione, successivamente alla presentazione della domanda, dai debitori e dal consulente legale consentono di



esprimere un giudizio sulla completezza e sull'attendibilità della documentazione prodotta. Quantomeno, trattandosi di persona fisica e non sussistendo dunque un apparato contabile, il metodo di ricerca e la sistematicità delle verifiche svolte consentono di ritenere sufficientemente attendibile l'entità complessiva dell'attivo e del passivo individuato;

- i dati esposti nella domanda di liquidazione ex art. 14-ter e ss L. n. 3/2012, nonché nell'ulteriore documentazione prodotta in ottemperanza all'art. 9, comma 3, L. n. 3/2012, trovano sostanziale corrispondenza con i documenti allegati;

- stante l'alea connessa alla realizzazione ed alla tempistica degli eventi di realizzo dell'attivo, potrebbero registrarsi degli scostamenti, ad oggi non ipotizzabili, tra alcuni valori preventivati nella domanda di liquidazione ed i valori che si realizzeranno al momento della concreta esecuzione della liquidazione;

tutto quanto sopra rilevato, l'O.C.C. esprime giudizio

Positivo

sulla completezza e sull'attendibilità della documentazione, come richiesto ex art. 14-ter, comma 3, lettera e), L. n. 3/2012.

Conclusioni

Si è avuto modo, nel corso della presente relazione, di riscontrare che la situazione di indebitamento dell'Istante è sorta principalmente dallo squilibrio finanziario tra le obbligazioni assunte come garante della società Fingest srl nonché dai danni derivanti dalle forme di responsabilità nell'ambito dell'attività svolta in qualità di amministratore della medesima società, ed il patrimonio personale per farvi fronte.

Si riepilogano qui di seguito le masse passive e attive stimate come meglio specificate nel corpo del testo della presente relazione:

- Passivo: euro 775.210,92 (oltre alle somme in prededuzione)
- Attivo: euro 80.382,98 (al valore di presunto realizzo)

Somme in prededuzione:

Si ritiene di esporre una previsione in merito alle somme in prededuzione che risulteranno necessarie per la gestione della procedura e comunque per effetto dell'avvio della stessa. In particolare si evidenzia quanto segue:

Euro 4.377,36 oltre accessori di legge per assistenza legale e tributaria/amministrativa al ricorrente

fornita dall'avv. Danilo Griffo come da incarico professionale sottoscritto relativo alla fase di accesso alla procedura;

Euro 12.934,54 compresi accessori di legge, per compenso nella fascia tra medio e alto dell'OCC, sulla base di quanto previsto dall'art. 14 duodecies, 2° comma della Legge n. 3/2012 come da preventivo. Tale importo deve intendersi anche riferito all'attività che dovrà essere svolta dal liquidatore.

Euro 19.148,95 (stimati) compresi accessori di legge, per le spese a carico della procedura per la già citata esecuzione immobiliare 182/2017

Sarà onere del liquidatore nominando individuare specificamente eventuali oneri necessari alla gestione della procedura ed alla soddisfazione nella miglior misura possibile dei creditori dell'Istante. E' verosimile prevedere che nella procedura di liquidazione si renderà necessario intervenire nelle procedure esecutive e nelle vertenze comunque pendenti, e sarà dunque necessaria l'assistenza di un legale per le relative difese tecniche. Sulla quantificazione dell'onere conseguente, lo scrivente ritiene di dover rimandare al programma di liquidazione che dovesse essere redatto dal liquidatore nominando.

Somme destinate al soddisfacimento dei creditori: il Giudice nel provvedimento di apertura della liquidazione potrà indicare le modalità di soddisfacimento dei crediti sulla base delle masse attive disponibili.

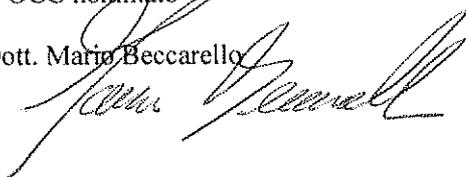
* * * * *

Il sottoscritto, ritenendo di avere adempiuto all'incarico affidato, rimane comunque a disposizione per ogni necessità o informazione che il Giudice Designato dovesse ritenere necessarie o anche solo opportune.

Con osservanza. 14 giugno 2019

L'OCC nominato

Dott. Mario Beccarello



ALLEGATI

Si allegano i seguenti documenti:

Allegato 1: istanza per la nomina professionista abilitato

Allegato 2: nomina professionista nominato ex art. 15, co. 9 L. n.3/2012;

Allegato 3: verbale di audizione dell'Istante;

Allegato 4: Centrale Rischi Banca d'Italia;

Allegato 5: Visura PRA ;

Allegato 6: Estratto di ruolo Agenzia delle Entrate-Riscossione;

Allegato 7: Certificazione dei Carichi Pendenti

Allegato 8: Visura Protesti;

Allegato 9: Visura catastale;

Allegato 10: Perizia immobili;

Allegato 11: Estratto d'asta;

Allegato 12: Centrale allarme interbancaria

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a stylized, abstract shape.

Istanza nomina gestore della crisi (consumatore)

AL REFERENTE

presso

L'OCC DEL VENEZIANO COSTITUITO PRESSO
L'ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI ESPERTI CONTABILI DI VENEZIA

* * *

ISTANZA NOMINA GESTORE DELLA CRISI

Il Sottoscritto:

COGNOME	FINOTTO
NOME	SANDRO
NATO A	CHIOGGIA
IL	31114
RESIDENTE IN (Città e CAP)	CHIOGGIA VE 30015
VIA	NAZIONI UNITE 32
CODICE FISCALE	FNT SDR FIA 03 C638E
P. IVA (eventuale)	
PEC (eventuale)	
MAIL	SANDRO.FINOTTO@GMAIL.COM
TEL.	370 3925316
FAX	

Consapevole delle sanzioni penali richiamate dall'art. 76 del D.P.R. 28/12/2000 n° 445 in caso di dichiarazioni mendaci e della decadenza dei benefici eventualmente conseguenti al provvedimento emanato sulla base di dichiarazioni non veritiere, di cui all' art. 75 del D.P.R. 28/12/2000 n° 445, ai sensi e per gli effetti degli art. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000 sotto le proprie responsabilità,

premesso che

- non è soggetto o assoggettabile alle procedure concorsuali diverse da quelle regolate dal capo II della legge n. 3/2012;
- non ha fatto ricorso, nei precedenti cinque anni, ai procedimenti di cui alla legge n. 3/2012 e s.m.;
- non ha subito per cause a lui imputabili uno dei provvedimenti di cui agli artt. 14 e 14 bis della legge n. 3/2012;



Ordine dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili di Venezia

- è in grado di fornire documentazione che consente di ricostruire compiutamente la sua situazione economica e patrimoniale;
- si è manifestata una situazione di perdurante squilibrio tra le obbligazioni assunte e il patrimonio prontamente liquidabile per farvi fronte, che determina una rilevante difficoltà di adempiere alle proprie obbligazioni;
- tale squilibrio trova le proprie cause nei seguenti fattori (breve esposizione delle cause del sovraindebitamento):

INSTABILITÀ DEL MERCATO FINANZIARIO

PRESENZA DI GARANZIE PATRIMONIALI

chiede

la designazione di un gestore della crisi.

Si allega la successiva documentazione:

- all. 1) documento di identità e codice fiscale;
- all. 2) ricevuta del versamento di 200 € in acconto, a favore dell'ODCEC di VENEZIA, da bonificare presso _____ codice IBAN _____ indicando come causale "acconto compenso Organismo di Composizione della Crisi L. 3/2012 - indicazione proprio nominativo";
- all. 3) elenco di tutti i creditori (debiti), con l'indicazione delle somme dovute, eventuali garanzie prestate, ipoteche, interessi passivi, ...;
- all. 4) elenco di tutti i suoi beni: conti correnti, deposito titoli, quote di partecipazione, crediti, beni oppure si dichiara di non avere beni; mobili, beni mobili registrati, immobili, cassette di sicurezza, etc...
- all. 5) estratti conto degli ultimi 5 anni oppure si allegano gli estratti conto esistenti e si dichiara che non verano conti bancari nel/negli anno/i 2017 (ultimi 5 anni); SOLO 2 PRESENTATE
- all. 6) elenco protesti oppure si dichiara non vi sono protesti;
- all. 7) elenco decreti ingiuntivi o procedure esecutive a carico oppure si dichiara non vi sono decreti ingiuntivi o procedure esecutive a carico;
- all. 8) elenco degli atti di disposizione compiuti negli ultimi 5 anni oppure si dichiara non sono stati compiuti atti di disposizione negli ultimi 5 anni;
- all. 9) dichiarazione dei redditi degli ultimi 3 anni oppure si allega dichiarazioni dei redditi presentate e si dichiara non è stata presentata nel/negli anno/i _____ (ultimi 3 anni);

- all. 10) elenco delle spese correnti necessarie al sostentamento suo e della famiglia corredato dal certificato dello stato di famiglia e indicazione della composizione del nucleo familiare;
- all. 11) estratto ruolo Equitalia;
- all. 12) informativa privacy datata e firmata;
- all. 13) descrizione delle attività e delle passività del debitore.

in caso di soggetto titolare di partita IVA vanno inoltre allegati:

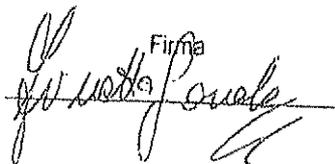
- all. 14) dichiarazioni IVA degli ultimi 3 esercizi relativi all'attività svolta;
- all. 15) scritture contabili degli ultimi 3 esercizi

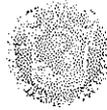
oppure in alternativa ai punti 14) e 15)

allego dichiarazioni degli ultimi 3 esercizi relativi all'attività svolta e scritture contabili degli ultimi 3 esercizi di attività svolta dichiarando che l'attività è stata chiusa/cessata il _____ (all. 14 + all. 15)

- all. 16) DURC (estratto posizione contributiva e INAIL);
- all. 17) posizione crediti e debiti relativi all'attività.

Luogo CHIOGGIA (VE) data 3.12.2018

Firma




Ordine dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili di Venezia

Descrizione delle attività e delle passività del debitore

Il sottoscritto SANDRO FINOTTO Nato a CHIOGGIA (VE) il 31/11/71
Residente in via NABLOM UNDE n. 32 comune CHIOGGIA (VE)
consapevole delle responsabilità penali derivanti da dichiarazioni false o mendaci, ai sensi dell'art. 76 del DPR 28 Dicembre 2000, n. 445, sotto la propria responsabilità, dichiara che a tutt'oggi nei confronti dei seguenti Enti/clienti risulta la seguente situazione creditoria e debitoria, esposta indicando le somme dovute o da incassare e la specifica dei creditori e debitori oltre alle eventuali garanzie prestate), oltre ai propri redditi o oneri preventivabili:

ATTIVITA'

	Descrizione	Importo
Agenzia delle entrate		
Crediti per imposte varie		
Partecipazioni societarie		
Assicurazioni		
Risarcimento da sinistri		
Autoveicoli di proprietà	AUDI A4 AVANTI 2001	1000
Altri beni mobili		
Banche/Poste		
Conto corrente bancario		
Carte credito prepagate	POSTALE	20/20
Depositi o c/c postali	C/C POSTALE	50/100
Debitori privati		
Parenti/ conoscenti		
Depositi cauzionali		
Crediti vari		
Da attività		
Da acquisto merci		
Immobili di proprietà	2	250.000
Canoni di locazione attivi	1	200 mensili
Dichiarazione di altri redditi percepiti		
Altro (depositi titoli, cassette di sicurezza, etc.)		

Presenza di assuntori

si no



Ordine dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili di Venezia

PASSIVITA'

Agenzia delle entrate		
Debiti d'imposta		
Sanzioni tributarie		
Eccedenze (ad es. assegno familiare ricevuto ingiustamente)		
Assicurazioni		
Premio assicurativo arretrato		
Diritti di regresso		
Professionisti		
Banche		
Conto corrente bancario	GARANIE	98.000
Fidi, crediti, prestiti	VENETO BANCA / UNICREDIT	27.537
Carta bancomat		
Carta di Credito		
Fideiussioni		
Mutui	GARANIE PATANINA	208.000
Beneficiario/i assegno di mantenimento (alimenti)		
Figli		
Ex- moglie/marito	1	500 (identificazione)
Fideiussore		
Fornitori vari		
acquisto merci		
arretrati nelle bollette per il consumo di elettricità, gas, riscaldamento, acqua ecc.		
INPS		
Spese sanitarie		
Locatori		
Affitto arretrato appartamento attuale		
Affitto arretrato appartamento precedente		
Spese condominiali	STUDIO / CASA	655 (comuni) euro
Altri immobili		
Enti locali		
Bollo auto		
Tributi locali (IMU, TASI, TARI etc)	ARZIZO / ARZIZO	118.913,29 (+ ARZIZO EST)
Sanzioni per violazioni codice della strada	COMUNE DI FIORE	160 (comuni)
Retta per la scuola materna		
Quote consortili etc..		
altro		
DEBITI VERSO GENITORI	GENITORI / FIGLI	21.000

ATTORNIO



Ordine dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili di Venezia

Servizio di riscossione		
Imposte		
Tasse		
Diritti		
Sanzioni		
Società finanziarie		
Prestiti		
Carte di credito		
Società di leasing		

Note: Dichiarazioni dei redditi degli ultimi tre anni, spese necessarie per il sostentamento del consumatore e della sua famiglia (solo in caso di piano del consumatore), il nucleo familiare, certificato di stato di famiglia (autocertificabile ex art.46 DPR 445/2000).

Firma

Informativa e consenso al trattamento di dati personali

Prima di fornirci i Suoi dati personali La preghiamo di leggere la presente informativa. Per dati personali si intendono, ai sensi della presente informativa:

- o quelli che Le richiediamo col presente modulo e che potremo richiederLe in futuro;
- o quelli che avremo occasione di richiederLe nell'espletamento del nostro incarico professionale;
- o quelli spontaneamente da Lei forniti tenendo presente che non vi è obbligo da parte Sua di fornirli.

Cognome FINOTTO Nome SANDRO

via/P.zza NABON UNITE n. 32 città CHIOGGIA (VE)

Tel. 370 3425316 Nato/a a CHIOGGIA (VE) il 3/1/71

.....



Ordine dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili di Venezia

1. I dati vengono da noi raccolti con la esclusiva finalità di svolgere la nostra attività professionale nei Suoi confronti. I dati da Lei forniti verranno registrati su supporti informatici protetti ed i moduli cartacei verranno da noi correttamente mantenuti e protetti.
2. Il conferimento dei dati è facoltativo.
3. L'eventuale rifiuto a fornire dati personali pertinenti allo scopo della raccolta non renderà possibile procedere all'erogazione dei servizi professionali.
4. I dati potranno essere:
 - o comunicati e diffusi nell'espletamento del servizio professionale da Lei richiesto;
 - o comunicati e diffusi a soggetti esterni che operano in ausilio e per conto dell'Organismo;
 - o messi a disposizione del personale dello Organismo.
5. Ai sensi dell'art. 7 del D.Lgs. 196/2003 i Suoi diritti in ordine al trattamento dei dati da Lei forniti sono:
 - A. ottenere la conferma dell'esistenza o meno di dati personali che La riguardano, anche se non ancora registrati, e la loro comunicazione in forma intelligibile;
 - B. ottenere l'indicazione:
 - a. dell'origine dei dati personali;
 - b. delle finalità e modalità del trattamento;
 - c. della logica applicata in caso di trattamento effettuato con l'ausilio di strumenti elettronici;
 - d. degli estremi identificativi del titolare, dei responsabili e del rappresentante designato ai sensi dell'articolo 5, comma 2;
 - e. dei soggetti o delle categorie di soggetti ai quali i dati personali possono essere comunicati o che possono venirne a conoscenza in qualità di rappresentante designato nel territorio dello Stato, di responsabili o incaricati.
 - C. ottenere:
 - a. l'aggiornamento, la rettificazione ovvero, quando vi ha interesse, l'integrazione dei dati;
 - b. la cancellazione, la trasformazione in forma anonima o il blocco dei dati trattati in violazione di legge, compresi quelli di cui non è necessaria la conservazione in relazione agli scopi per i quali i dati sono stati raccolti o successivamente trattati;
 - c. l'attestazione che le operazioni di cui alle lettere a) e b) sono state portate a conoscenza, anche per quanto riguarda il loro contenuto, di coloro ai quali i dati sono stati comunicati o diffusi, eccettuato il caso in cui tale adempimento si rivela impossibile o comporta un impiego di mezzi manifestamente sproporzionato rispetto al diritto tutelato.
 - D. opporsi, in tutto o in parte:
 - a. per motivi legittimi al trattamento dei dati personali che La riguardano, ancorché pertinenti allo scopo della raccolta;
 - b. al trattamento di dati personali che La riguardano a fini di invio di materiale pubblicitario o di vendita diretta o per il compimento di ricerche di mercato o di comunicazione commerciale.
6. I diritti di cui all'art. 7 sono esercitati con richiesta rivolta senza formalità al titolare o al responsabile, anche per il tramite di un incaricato. Alla richiesta formulata sarà fornito idoneo riscontro senza ritardo.
7. Le segnaliamo che il Titolare del trattamento è l'OCC - Commercialisti

Consenso al trattamento dei dati personali ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs. 196/03

Apponendo la firma in calce al presente modulo, manifesto il mio consenso al trattamento dei dati, nell'ambito delle finalità e modalità di cui sopra, e nei limiti in cui il mio consenso fosse richiesto ai fini di legge.

In particolare manifesto il mio consenso espresso per:

- A) l'acquisizione dei dati personali così come indicati dall'informativa;
- B) la comunicazione dei dati a terzi ai sensi del punto 4.

Data 3.12.2018

Firma


**ORGANISMO DI COMPOSIZIONE DELLA CRISI DA
SOVRAINDEBITAMENTO DELL'ODCEC DI VENEZIA**
"O C C del Veneziano"

Debitore Sovraindebitato:
Finotto Sandro

NOMINA DEL GESTORE DELLA CRISI
(artt. 10 co. 2 D.M. 202/2014)

Procedimento n. 38 del Registro degli affari ex articolo 9 DM 202/2014

Il sottoscritto dott. Massimo Lanfranchi, in qualità di Referente dell'Organismo di Composizione della Crisi da Sovraindebitamento dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Venezia denominato "OCC del Veneziano", iscritto al n. 96 del Registro di cui all'articolo 3 del DM 202/2014, in data odierna:

- **vista** l'istanza presentata a mezzo PEC in data 5 dicembre 2018 presso la segreteria dell'OCC del Veneziano dall'avv. Danilo Griffò per conto del sig. Sandro Finotto, con la quale si richiede la nomina di un professionista abilitato ad esercitare le funzioni di gestore della crisi da sovraindebitamento;
- **ritenuto** che sussistano le condizioni per l'accesso al procedimento di composizione della crisi da sovraindebitamento;
- **visto** il Regolamento dell'Organismo di Composizione della Crisi da Sovraindebitamento dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Venezia denominato "OCC del Veneziano";
- **ritenuta** la necessità di procedere a designare uno o più gestori della crisi, aventi i requisiti indicati dall'art. 4 D.M. 202/2014;
- **preso atto** dei nominativi iscritti nella sezione A del registro tenuto dal Ministero della Giustizia – elenco dei gestori della crisi;
- **tenuto conto** della natura e dell'importanza della situazione di crisi del debitore;
- **tenuto conto** che l'organismo di Composizione della Crisi da Sovraindebitamento dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Venezia denominato "OCC del Veneziano" non si trova in conflitto di interesse con la procedura protocollata al n. 4941 del 5 dicembre 2018, come previsto all'articolo 10, comma 2, del DM 202/2014;

n o m i n a

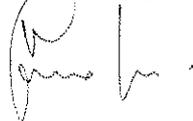
il dott. **Mario Becarello**, nato a Padova il 02/04/1972, cod. fisc. BCCMRA72D02G224C, con studio in Venezia Mestre, Via Villabona 87, Gestore della Crisi da Sovraindebitamento per il procedimento sopra evidenziato.

Manda alla segreteria di effettuare a mezzo PEC la comunicazione al designato Gestore il quale è tenuto a comunicare la propria accettazione unitamente alla dichiarazione di indipendenza cui all'art. 11 co. 3 del D.M. 202/2014.

Venezia, 11 gennaio 2019

Il Referente dell'OCC

dott. Massimo Lanfranchi



**ORGANISMO DI COMPOSIZIONE DELLA CRISI DA SOVRAINDEBITAMENTO
DELL'ODCEC DI VENEZIA
"O C C del Veneziano"**

Debitore Sovraindebitato:

Finotto Sandro

VERBALE del 18.03.2019

L'anno 2019, il giorno 18 del mese di marzo in Venezia (Ve), Via Miranese, 3, presso lo studio del Dott. Mario Beccarello,

essendo le ore 11.00, è presente il Sig. Finotto Sandro, C.F. FNT SDR 71A03 C638R identificato a mezzo c.i. n. AT 3815237 rilasciata dal Comune di Chioggia (VE) in data 20.02.2014.

In via preliminare, si dà atto che il debitore ha consegnato all'OCC la seguente documentazione, riservandosi di completarla ove necessario:

1. Elenco di tutti i creditori con indicazione dei singoli nominativi, delle relative somme, mentre il debitore si riserva di comunicare i recapiti degli stessi e di precisare le garanzie prestate.
2. Elenco di tutti i beni del debitore (c.d. "inventario dei beni"), il debitore si riserva di produrre una descrizione dei medesimi, delle specifiche sul possesso di ciascuno degli immobili e dei beni mobili, nonché degli eventuali vincoli sui beni indicati (es. pegni, ipoteche, fermi amministrativi ecc.);
3. Eventuali atti di disposizione dei beni del Debitore compiuti negli ultimi cinque anni, per i quali il debitore si riserva di produrre la relativa documentazione;
4. Dichiarazioni dei redditi degli ultimi tre anni (Redditi, IVA, IRAP, CUD, 770, ecc);
5. Elenco delle spese correnti necessarie al sostentamento del Debitore e della sua famiglia, corredato dalla documentazione necessaria per l'attestazione, previa indicazione del nucleo familiare corredato del certificato dello stato di famiglia (autocertificabile ex art.46 DPR 445/2000, inoltre il debitore si riserva di completare la documentazione necessaria per l'attestazione);

Al fine di poter agevolare la procedura, il Debitore s'impegna a produrre la seguente ulteriore documentazione se possibile e/o disponibile:

- a) Relazione sulle cause del sovraindebitamento;
- b) Eventuali perizie riguardanti i beni (in particolare per immobili ed autovetture);
- c) Estratti conto bancari degli ultimi cinque anni, nonché estratti conto delle carte di debito / credito;
- d) Elenco, visure catastali, visure P.R.A.;
- e) Documentazione bancaria e finanziaria (contratti mutuo, contratti finanziamento, piani ammortamento);
- f) Documentazione attività lavorativa (contratti di lavoro, buste paga);
- g) Elenco contenziosi e/o cause pendenti di qualsivoglia natura (civile, fiscale, amministrativa e penale), nonché relativa documentazione;
- h) estratto situazione debitoria presso, Istituti ed enti previdenziali, assistenziali ed assicurativi.
- i) Eventuali fatture e pagamenti effettuati al legale per l'assistenza per il presente procedimento.

A questo punto il professionista avvisa il debitore degli obblighi su questo gravanti, consegnando e dando lettura "dell'INFORMATIVA SUL RUOLO ATTIVO DEL DEBITORE, SUI COSTI DELLA PROCEDURA E SULLA DOCUMENTAZIONE DA PRODURRE", come da modello predisposto dall'OCC del Veneziano, mod.1 bis, rev.01 del 22.02.2019.

**ORGANISMO DI COMPOSIZIONE DELLA CRISI DA SOVRAINDEBITAMENTO
DELL'ODCEC DI VENEZIA
"O C C del Veneziano"**

Il Debitore chiede un revisione del preventivo e delle modalità di pagamento in modo da poter valutare l'attuale valore di vendita all'asta degli immobili e le sue attuali disponibilità finanziarie.

Il professionista si riserva di far pervenire un nuovo preventivo ed il Debitore, in caso di accettazione s'impegna alla sottoscrizione dello stesso.

Si dà atto infine che il professionista ha proceduto a dare integrale lettura del presente verbale, redatto in duplice originale, uno dei quali viene consegnato al Debitore, il Sig. Finotto Sandro, che dichiara di averlo ricevuto.

Quindi il verbale viene chiuso, previa sottoscrizione dei presenti, essendo le ore 12.45

IL DEBITORE

IL PROFESSIONISTA



BANCA D'ITALIA
EUROSISTEMA

Filiale di VENEZIA

INFORMAZIONI PRESENTI NELL'ARCHIVIO DELLA CENTRALE DEI RISCHI (*)

Date richieste:

mar-19 feb-19 gen-19 dic-18 nov-18 ott-18 set-18 ago-18 lug-18 giu-18 mag-18 apr-18 mar-18 feb-18 gen-18 dic-17 nov-17 ott-17 set-17 ago-17 lug-17 giu-17 mag-17 apr-17
mar-17 feb-17 gen-17 dic-16 nov-16 ott-16 set-16 ago-16 lug-16 giu-16 mag-16 apr-16 mar-16 feb-16 gen-16 dic-15 nov-15 ott-15 set-15 ago-15 lug-15 giu-15 mag-15 apr-15
mar-15 feb-15 gen-15 dic-14 nov-14 ott-14 set-14 ago-14 lug-14 giu-14 mag-14 apr-14 mar-14 feb-14 gen-14

DATI ANAGRAFICI DELL'INTESTATARIO

Codice intestatario	16079946		
Intestatario:	FINOTTO	SANDRO	
Data di nascita:	03/01/1971	Luogo di nascita:	CHIOGGIA
		Codice fiscale:	FNISDR71A03C638R

(*) Al momento dell'elaborazione di questo prospetto gli intermediari possono chiedere i dati relativi al periodo: 30/04/2016 - 31/03/2019

DATI ANAGRAFICI DELLE COINTESTAZIONI DI CUI FA PARTE L'INTESTATARIO

Codice co intestazione: 35872554

Lista Cointestatari: CASER DANIELA, FINOTTO SANDRO

Intestatario:

FINOTTO SANDRO

RILEVAZIONE MENSILE

(gli importi sono espressi in Euro)

DATA DI RIFERIMENTO: marzo 2019

(Le informazioni sono riferibili al far tempo del 03/05/2019)

Intermediario: MARTE SPV S.R.L. (cfr. lista dei servicer)

Garanzie ricevute

Situazione corrente

Categoria	Localizzazione	Garanzia	Stato Rapporto	Tipo Garanzia	Valore Garanzia	Importo Garanzito
GARANZIE RICEVUTE	Casobona	FUNDSF S RI IN LIQUIDAZIONE (cedute presso i soci)	Rapporti non contestati garanzia non attivata	Garanzie personali di prima istanza	180.000	180.000

Intermediario: UNICREDIT SPA

Garanzie ricevute

Situazione corrente

Categoria	Localizzazione	Garanzia	Stato Rapporto	Tipo Garanzia	Valore Garanzia	Importo Garanzito
GARANZIE RICEVUTE	Chieson	FUNDSF S RI IN LIQUIDAZIONE (cedute presso i soci)	Rapporti non contestati garanzia non attivata	Garanzie personali di prima istanza	87.600	15.600

Contestazione: 35872554

RILEVAZIONE MENSILE

(gli importi sono espressi in Euro)

DATA DI RIFERIMENTO: marzo 2019

(Le informazioni sono disponibili a far tempo del 03/05/2019)

Intermediario: MARTE SPV S.R.L. (cfr. lista dei servicer)

Garanzie ricevute

Situazione corrente

Categoria	Localizzazione	Garantito	Stato Rapporto	Tipo Garanzia	Valore Garanzia	Importo Garanzia
GARANZIE RICEVUTE	Completata	FINGEST SRL IN LIQUIDAZIONE (cedute cessato (06/02/2011)	Rapporti non contestati garanzia non attivata	Garanzie non esterne	570.000	514.225

Intermediario: SOCIETA' PER LA GESTIONE DI ATTIVITA' SPA

Garanzie ricevute

Situazione corrente

Categoria	Localizzazione	Garantito	Stato Rapporto	Tipo Garanzia	Valore Garanzia	Importo Garanzia
GARANZIE RICEVUTE	Manchettata	FINGEST SRL IN LIQUIDAZIONE (cedute cessato (06/02/2011)	Rapporti non contestati garanzia non attivata	Garanzie personali di prima istanza	105.000	83.516



Automobile Club d'Italia

L'Automobile Srl
Documenti prodotti tramite Sistema Informativo Sermetra

SERMETRA

CONSULTAZIONE DELL'ARCHIVIO P.R.A.

TARGA:

BW091VV

DATI DEL VEICOLO

Targa	BW091VV
Telaio	WAUZZZ8E02A166725
Fabbrica / Tipo	AUDI BE AAWXF1 FM52FCR8E500
Data Dichiarazione Conformita'	29/11/2001
Data Immatricolazione	12/12/2001
Data Aggiornamento Carta Circolazione	19/09/2013
KW	96,00
Classe / Uso	AUTOVETTURA / PRIVATO TRASPORTO PERSONE
Carrozzeria	FAMILIARE
Cilindrata	1896
Alimentazione	GASOLIO
Tara	1595
Portata	405
Peso Complessivo	2000
Posti n.ro	5
Assi n.ro	2
Prima Formalita'	PRIMA ISCRIZIONE VEICOLO NUOVO
Data Prima Formalita'	08/02/2002
R.P.	A009944R
Ultima Formalita'	TRASFERIMENTO DI RESIDENZA
Data Ultima Formalita'	24/09/2015
R.P.	A105889M

DATI DELLA INTESTAZIONE

R.P.	A092542P
del	19/09/2013
Atto	SCRITTURA PRIVATA
Data Atto	19/09/2013
Prezzo del Veicolo	***** 1.000,00 * Euro
Proprietario	FINOTTO SANDRO
Sesso / Tipo Societa'	MASCHILE
Data di nascita	03/01/1971
Comune di nascita	CHIOGGIA (VE)
Comune di residenza	CHIOGGIA (VE)
Indirizzo	VIA DELLE NAZIONI UNITE 32 - 30015

NOTAZIONI

Numero precedenti intestazioni 4
 Rilasciato certificato di proprieta' a seguito dell'ultima formalita'
 risultano iscritte ipoteche/privilegi
 risultano iscritti gravami
 Intestazione effettuata il 19/03/2019 09:22:19

NON COSTITUISCE CERTIFICAZIONE

Codice Fiscale: FNTSDR71A03C638R

Cognome Nome FINOTTO SANDRO

Ambito provinciale Agenzia Venezia

delle entrate-Riscossione:

Data di stampa: 07/05/2019 15:42

LISTA DEI DOCUMENTI CARTELLE/AVVISI CHE RISULTANO ANCORA NON PAGATI O PAGATI PARZIALMENTE A PARTIRE DALL'ANNO 2000

Risultante dalle informazioni presenti, alla data di stampa, nell'archivio dati dello scrivente agente della riscossione per l'ambito provinciale di Venezia

N° documento	Descrizione	Ente Creditore	Data notifica	Iniziale	Sgravato	Sospeso	Da Pagare	Presenza rateizzazioni	Presenza procedure
11920100021926435000	Cartella	MULTIENDE (Num. Enti: 2)	24/01/2011	6.749,49	0,00	0,00	5.765,80	NO	SI
11920110018439322000	Cartella	MULTIENDE (Num. Enti: 2)	20/01/2012	4.488,94	0,00	0,00	5.294,59	NO	SI
11920120001196390000	Cartella	CAMERA DI COMMERCIO CAMERA DI COMMERCIO	16/03/2012	227,28	0,00	0,00	261,55	NO	SI
11920120003919068000	Cartella	COMUNE DI CHIOGGIA COMUNE DI CHIOGGIA	27/04/2012	280,06	0,00	0,00	9,97	NO	SI
41920120000996536000	Avviso di addebito	INPS SEDE DI VENEZIA	22/05/2012	3.719,55	0,00	0,00	4.789,88	NO	SI
41920120003495004000	Avviso di addebito	INPS SEDE DI VENEZIA	28/01/2013	1.691,04	0,00	0,00	2.153,42	NO	SI
11920130001397943000	Cartella	COMUNE DI CHIOGGIA COMUNE DI CHIOGGIA	29/01/2013	332,39	0,00	0,00	397,49	NO	SI
41920130000878750000	Avviso di addebito	INPS SEDE DI VENEZIA	18/04/2013	911,85	0,00	0,00	1.128,06	NO	SI
1192013000765972000	Cartella	DIREZIONE PROVINCIALE DEL LAVORO DI VENE	26/11/2013	57.138,78	0,00	0,00	74.696,87	NO	SI
11920130013882987000	Cartella	DIREZIONE PROVINCIALE DEL LAVORO DI VENE	06/02/2014	45.340,81	0,00	0,00	56.201,30	NO	SI
41920130001973019000	Avviso di addebito	INPS SEDE DI VENEZIA	08/01/2014	1.778,50	0,00	0,00	2.339,55	NO	SI

11920140003547135000	Cartella	COMUNE DI CHIOGGIA COMUNE DI CHIOGGIA	19/05/2014	2.524,39	0,00	0,00	3.088,09	NO	SI
41920140000585476000	Avviso di addebito	INPS SEDE DI VENEZIA	29/05/2014	1.858,86	0,00	0,00	2.432,13	NO	SI
41920140001882325000	Avviso di addebito	INPS SEDE DI VENEZIA	09/10/2014	1.843,35	0,00	0,00	2.377,55	NO	SI
11920140015603167000	Cartella	CONSORZIO BONIFICA DELTA DEL PO	12/02/2015	68,22	0,00	0,00	84,49	NO	NO
41920140004103106000	Avviso di addebito	INPS SEDE DI VENEZIA	13/02/2015	1.875,57	0,00	0,00	2.371,85	NO	NO
11920150011657627000	Cartella	REGIONE VENETO SEDE	22/09/2015	418,41	0,00	0,00	472,85	NO	NO
41920150001391832000	Avviso di addebito	INPS SEDE DI VENEZIA	29/10/2015	1.900,82	0,00	0,00	2.320,46	NO	NO
11920150014296706000	Cartella	DIREZIONE PROVINCIALE DEL LAVORO DI VENE	28/01/2016	6.065,98	0,00	0,00	7.336,05	NO	NO
11920150016176114000	Cartella	COMUNE DI VENEZIA COMUNE DI VENEZIA	18/02/2016	226,69	0,00	0,00	256,37	NO	NO
11920160001689020000	Cartella	COMUNE DI CHIOGGIA COMUNE DI CHIOGGIA	27/05/2016	398,32	0,00	0,00	442,53	NO	NO
11920160006333861000	Cartella	REGIONE VENETO SEDE	14/07/2016	688,27	0,00	0,00	757,42	NO	NO
41920160000883244000	Avviso di addebito	INPS SEDE DI VENEZIA	15/06/2016	1.915,63	0,00	0,00	2.275,28	NO	NO
11920160013979067000	Cartella	PREFETTURA DI VENEZIA Sanz. assegni senz	07/02/2017	2.127,08	0,00	0,00	2.362,28	NO	NO
41920160002818351000	Avviso di addebito	INPS SEDE DI VENEZIA	28/12/2016	1.920,31	0,00	0,00	2.223,95	NO	NO
11920160016508566000	Cartella	REGIONE VENETO SEDE	24/04/2017	408,05	0,00	0,00	439,42	NO	NO
11920170008671982000	Cartella	REGIONE VENETO SEDE	03/04/2018	421,26	0,00	0,00	443,60	NO	NO
11920170011836616000	Cartella	COMUNE DI CHIOGGIA COMUNE DI CHIOGGIA	13/02/2018	983,41	0,00	0,00	1.037,88	NO	NO
41920170001296669000	Avviso di addebito	INPS SEDE DI VENEZIA	03/11/2017	3.945,69	0,00	0,00	4.380,85	NO	NO

41920180001642368000	Avviso di addebito	INPS SEDE DI VENEZIA	17/08/2018	3.004,16	0,00	0,00	3.209,17	NO	NO
11920180011628961000	Cartella	AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI ROVIGO AR	27/11/2018	154,20	0,00	0,00	159,95	NO	NO
41920180003981827000	Avviso di addebito	INPS SEDE DI VENEZIA		2.020,78	0,00	0,00	2.020,78	NO	NO
11920190003894677000	Cartella	COMUNE DI CHIOGGIA COMUNE DI CHIOGGIA		5.891,72	0,00	0,00	5.891,72	NO	NO
Totale				163.319,86	0	0	199.423,15		

Legenda

N.Documento: numero identificativo apposto sul documento.

Descrizione: tipo Documento.

Ente Creditore: descrizione dell'Ente che ha emesso il ruolo, a cui rivolgersi per qualsiasi informazione/richiesta in ordine alla correttezza degli addebiti.

Data notifica: data relativa alla notifica del documento.

Iniziale: importo del debito presente sul documento.

Sgravato: importo sgravato sul debito iniziale della cartella.

Sospeso : importo sospeso sul debito iniziale della cartella.

Da pagare: importo da pagare alla data odierna comprensivo degli oneri accessori, l'importo indicato **NON CONSIDERA** gli importi oggetto di sospensione in essere.

Presenza Rateizzazioni: indica la presenza di piani di rateizzazione anche se non sono più attivi.

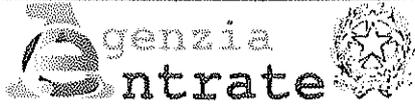
Presenza Procedure: indica la presenza di procedure.

INFORMAZIONI GENERALI

DILAZIONI DI PAGAMENTO. In caso di temporanea situazione di obiettiva difficoltà può presentare all'Agente della riscossione, domanda di rateizzazione fino a un massimo di 120 rate mensili. Le rate del piano di rateizzazione possono essere pagate anche mediante domiciliazione bancaria direttamente sul proprio conto corrente. Per informazioni sulle modalità per richiedere una dilazione di pagamento e per la modulistica necessaria può consultare la specifica sezione sul sito www.agenziaentratrateriscossione.gov.it. Le ricordiamo che la rateizzazione può essere richiesta direttamente on line accedendo alla Sua Area riservata.

SOSPENSIONE DELL'ATTIVITA DI RISCOSSIONE. In caso di pagamenti precedenti l'iscrizione a ruolo, di provvedimenti di sgravio/sospensione emessi dagli Enti competenti, di provvedimenti di sospensione emessi dall'Autorità Giudiziaria, di prescrizione o decadenza del diritto di credito sotteso, intervenuta in data antecedente a quella in cui il ruolo è reso esecutivo, può chiedere a Agenzia delle entrate-Riscossione, entro 60 giorni dalla notifica dell'atto che si intende contestare, di far verificare all'Ente creditore la correttezza della richiesta di pagamento. Per informazioni sulle modalità per presentare la dichiarazione e la modulistica necessaria può consultare la specifica sezione sul sito www.agenziaentratrateriscossione.gov.it. Le ricordiamo che la sospensione può essere richiesta direttamente on line accedendo alla Sua Area riservata.

Sito web Agenzia delle entrate-Riscossione - Area riservata: Può consultare il dettaglio della Sua posizione, pagare, chiedere la rateizzazione o la sospensione della riscossione attraverso l'Area riservata del sito www.agenziaentrate-riscossione.gov.it, utilizzando l'identità digitale (SPID), le credenziali dell'Agenzia delle entrate o dell'Inps oppure la Carta Nazionale dei Servizi.



Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Territoriale di Chioggia

Imposta di bollo assolta con contrassegno
Telematico ID _____ del ____/____/____
di € _____

CERTIFICAZIONE DEI CARICHI PENDENTI RISULTANTI AL SISTEMA INFORMATIVO DELL'ANAGRAFE TRIBUTARIA

F N T S D R 7 1 A 0 3 C 6 3 8 R 0 3 0 3 0 1 5 0 2 7 4			
DENOMINAZIONE o RAGIONE SOCIALE FINOTTO SANDRO nato a CHIOGGIA (VE) il 03/01/1971			
DOMICILIO FISCALE			
VIA E NUMERO CIVICO	C.A.P.	COMUNE	PROV.
VIA DELLE NAZIONI UNITE N 32	3 0 0 1 5	CHIOGGIA	V E

Il sottoscritto , in relazione alla richiesta di certificazione con riguardo alle imposte dirette, all'imposta sul valore aggiunto, alle imposte indirette sugli affari e ad altri tributi indiretti, pervenuta in data 29 ottobre 2018 prot. n. 119723, da parte dell'istante FINOTTO SANDRO nato a CHIOGGIA (VE) il 03/01/1971, viste le risultanze del sistema informativo dell'anagrafe tributaria in data 07 novembre 2018

CERTIFICA

che risultano i seguenti carichi pendenti

- non definitivamente accertati
 - cartella di pagamento n.11920110018439322 rateizzata, anno di imposta 2008, notificata il 20/01/2012 al contribuente in oggetto, derivante da modello liquidazione 770 semplificato, per un debito di Euro 3.652,82;
 - cartella di pagamento n.11920110018439322 rateizzata, anno di imposta 2008, notificata il 20/01/2012 al contribuente in oggetto, derivante da modello liquidazione unico, per un debito di Euro 550,96;
 - cartella di pagamento n.11920100021926435 rateizzata, anno di imposta 2007, notificata il 24/01/2011 al contribuente in oggetto, derivante da modello liquidazione 770 semplificato, per un debito di Euro 2.605,67.

Si rilascia per gli usi consentiti dalla legge.

Il presente certificato non produce gli effetti previsti dall'articolo 14 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 472.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 40, d.P.R. del 28 dicembre 2000 n. 445, come modificato dall'art. 15, comma 1, L. 12 novembre 2011 n. 183).

Via Grandieri di Sardegna, n.317 - 30015 Chioggia Tel. 0418692111 - Fax 0650763445
e-mail: dp.chioggia@agenziaentrate.it PEC: dp.venezia@agenziaentrate.it

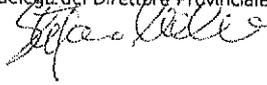
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO, STEFANIA NOVELLO

REFERENTE: Bullo Gian Franco tel. 041 869 2638 e-mail gianfranco.bullo@ar.enziaentrate.it

Il Direttore dell'Ufficio

STEFANIA NOVELLO

(*) firma su delega del Direttore Provinciale, Eugenio Amilcare



VISURA DI NON ESISTENZA PROTESTI

PARAMETRI DI RICERCA

Nominativo: FINOTTO SANDRO

Le informazioni contenute in questa visura sono estratte dal Registro Informatico dei Protesti istituito ai sensi del decreto 9 Agosto 2000 N. 316

Esito della Ricerca effettuata in data 17/05/2019

A fronte della ricerca effettuata con i seguenti parametri di selezione:

Nominativo: FINOTTO SANDRO

in data 17/05/2019 non risultano protesti sul soggetto ricercato

Le informazioni contenute in questa visura sono estratte dal Registro Informativo dei Protesti istituito ai sensi del decreto 9 Agosto 2000 N. 316

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2019

Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Dati della richiesta	FINOTTO SANDRO
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di VENEZIA FINOTTO SANDRO nato a CHIOGGIA il 03/01/1971 C.F.: FNTSDR71A03C638R

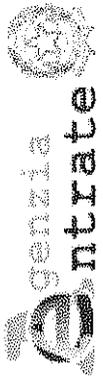
1. Unità Immobiliari site nel Comune di CHIOGGIA(Codice C638) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		69	1381	1			area urbana		158 m ²			Dati derivanti da VIA PRIMAVERA piano: S1; IN CORSO DI COSTRUZIONE del 25/05/2001 protocollo n. 126981 in atti dal 25/05/2001 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. 1193.1/2001)	
2		69	1381	4	4		C/6	3	15 m ²	Totale: 19 m ²	Euro 28,66	VIA PRIMAVERA piano: S1; VARIAZIONE del 04/07/2017 protocollo n. VE0062290 in atti dal 04/07/2017 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 16760.1/2017)	Annotazione
3		69	1381	7	4		A/2	4	6 vani	Totale: 147 m ² Totale escluse aree scoperte** : 139 m ²	Euro 573,27	VIA PRIMAVERA piano: S1-T-1; Variazione del 09/11/2015 - Inscrittura in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d. m. 701/94) ;di stadio: acquisizione planimetria

Immobile 3: Annotazione: classamento proposto con percorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (d.m. 701/94)

Totale: vani 6 m² 173 Rendita: Euro 601,93



Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2019

Data: 11/04/2019 - Ora: 16.10.32

Segue

Visura n.: T250086 Pag: 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CASER Daniela nata a CHIOGGIA il 16/06/1973	CSRDNL73H56C638F*	(8) Usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni
2	FINOTTO Sandro nato a CHIOGGIA il 03/01/1971	FNTSDR71A03C638R*	(2) Nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/06/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 07/07/2010 Repertorio n.: 20171 Rogante: IACOBONE ROBERTO Sede: CHIOGGIA Registrazione: Sede: COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO (n. 2557.11/2010)			

2. Unità Immobiliari site nel Comune di CHIOGGIA(Codice C638) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	58	982	1	Cens.	Zona	C/6	4	13 m ²	Catastale Totale: 12 m ²	Euro 32,90	Dati derivanti da LOCALITA' ISOLA BACUCCO piano: T: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione Utilità comuni

Immobile 1: Annotazione: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 58 pla 400 sub 1 per allineamento mappe

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FINOTTO Sandro nato a CHIOGGIA il 03/01/1971	FNTSDR71A03C638R*	(1) Proprietà per 1/1

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2019

Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Immobiliari site nel Comune di CHIOGGIA(Codice C638) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio 58	Particella 982	Sub 116	Zona Cens. 2	Micro Zona A/3	Categoria	Classe 4	Consistenza 3,5 vani	Superficie Catastale Totale: 49 m ² Totale escluse aree scoperte**: 45 m ²	Rendita Euro 271,14	Indirizzo Dati derivanti da LOCALITA' ISOLA BACUCCO n. 274 piano: 2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Dati ulteriori Annotazione Utilità comuni
1													

Immobile 1: Annotazione: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 58 pla 148 sub 6 per allineamento mappe

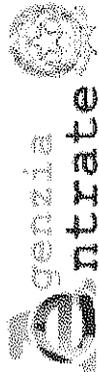
Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FINOTTO Sandro nato a CHIOGGIA il 03/01/1971	FNTSDR71A03C638R*	(1) Proprietà per 1/1

4. Unità Immobiliari site nel Comune di CHIOGGIA(Codice C638) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio 58	Particella 982	Sub 126	Zona Cens. 2	Micro Zona C/2	Categoria	Classe 10	Consistenza 6 m ²	Superficie Catastale Totale: 6 m ²	Rendita Euro 7,44	Indirizzo Dati derivanti da LOCALITA' ISOLA BACUCCO n. 274 piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Dati ulteriori Annotazione Utilità comuni
1													

Immobile 1: Annotazione: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 58 pla 148 sub 16 per allineamento mappe



Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio

Indicazione degli immobili indicati al n. 4

Data: 11/04/2019 - Ora: 16.10.32
Visura n.: T250086 Pag: 4

Fine

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2019

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FINOTTO Sandro nato a CHIOGGIA il 03/01/1971	FNTSDR71A03C638R*	(1) Proprietà per 1/1

Totale Generale: vani 9,5 m² 192 Rendita: Euro 913,41

Unità immobiliari n. 6 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: Banca di Credito Cooperativo di Piove di Sacco -Padova- Soc. Coop.*

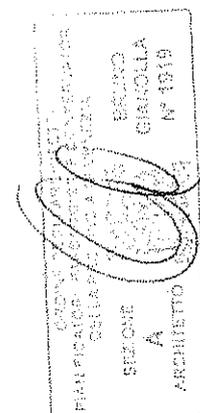
N° Gen. Rep. 182/2017

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-07-2018 ore 10:15

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa GABRIELLA ZANON

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotti 001 - Appartamento, posto auto e magazzino,
002 - Appartamento, garage e scoperto esclusivo



Esperto alla stima: Arch. Bruno Gianolla
Codice fiscale: GNLBRN62E12L736C
Partita IVA: 02701720274
Studio in: Viale Ancona 12/e - 30172 Mestre
Telefono: 0415321854
Fax: 0412597493
Email: gianollabruno@libero.it

Riassunto Perizia

Identificativo Lotto: 001 - Appartamento, posto auto e magazzino

Bene: Via delle Nazioni Unite n. 32 - Isola Bacucco - Chioggia (VE) - 30015

Corpo Fg. 58 mapp. 982 sub. 116-1-126: frazione: Isola Bacucco, Via delle Nazioni Unite n. 32

Quota e tipologia del diritto

1/1 di: Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca di Credito Cooperativo di Piove di Sacco -Padova- Soc. Coop.* contro ; Derivante da: Atto di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 570.000,00; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 09/05/2012 ai nn. 2045/291

- Pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo di Piove di Sacco -Padova- Soc. Coop.* contro Derivante da: Verbale di pignoramento immobili registrato a Venezia in data 11/04/2017 ai nn. 2519/2017 iscritto/trascritto a in data 27/04/2017 ai nn. 2323/1641;

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova "occupato": € 65.417,00

Identificativo Lotto: 002 - Appartamento, garage e scoperto esclusivo

Bene: Via Primavera n.33 - Sant'Anna - Chioggia (VE) - 30015

Corpo Fg. 69 mapp. 1381 sub. 7-4-1: frazione: Sant'Anna, Via Primavera n.33

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Nuda proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

1/1 di - Usufrutto

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Stampa circolare con testo illeggibile e firma manoscritta sopra.

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo di Piove di Sacco -Padova- Soc. Coop.* contro
; Derivante da: verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Venezia
in data 27/04/2017 ai nn. 2323/1641;

- Descrizione onere: Separazione consensuale con assegnazione casa coniugale; Iscritto/trascritto a Venezia in data

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca di Credito Cooperativo di Piove di Sacco -Padova- Soc. Coop.* contro
; Derivante da: Atto di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 570.000,00; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 09/05/2012 ai nn. 2045/291

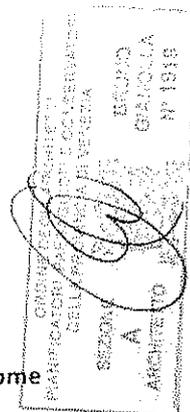
Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in € 213.217,00
cui si trova:

Sommario

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

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



Quesiti

I quesiti a cui rispondere ai fini 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 staggito
3. quota di proprietà
4. identificativo catastale
5. valore attribuito.

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

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

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

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

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

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

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.



Beni in Chioggia (VE)
Località/Frazione Isola Bacucco
Via delle Nazioni Unite n. 32

Lotto: 001 - Appartamento, posto auto e magazzino

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:

Esecutato/i:



Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di appartamento sito in Chioggia, località Isola Bacucco, via delle Nazioni Unite n. 32. Il complesso che ospita l'unità immobiliare è composto da un edificio caratterizzato dalla presenza di altre abitazioni, da magazzini, da posti auto scoperti. L'edificio si sviluppa complessivamente su quattro livelli, di cui uno interrato. Il condominio risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate di Venezia, nel comune di Chioggia, al catasto terreni al foglio 58, mappale 982. L'unità immobiliare composta da appartamento, posto auto e magazzino, è contraddistinta al catasto fabbricati rispettivamente dal subalterno 116, subalterno 1 e subalterno 126 (allegati "P" e "E" - estratto di mappa e visure per immobile). L'appartamento, ubicato al piano secondo, prospetta per tre lati, quelli a nord, est ed ovest su scoperto comune, mentre a sud su proprietà di terzi e vano scale condominiale; il posto auto, ubicato al piano terra su scoperto comune, il magazzino è ubicato al piano interrato. Il condominio è dotato di allacciamenti alla rete telefonica, acquedotto, gas, energia elettrica e fognatura.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: turistica a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Attività commerciali tipiche di una zona turistica (normale)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Chioggia e Sottomarina.

Attrazioni paesaggistiche: Laguna Veneta.

Attrazioni storiche: Centro storico di Chioggia.

Principali collegamenti pubblici: Strada Statale 309 (Romea)

Identificativo corpo: Fg. 58 mapp. 982 sub. 116-1-126.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Isola Bacucco, Via delle Nazioni

Unitè n. 32

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: foglio 58, particella 982, subalterno 116, indirizzo Località Isola Bacucco n. 274, piano 2, comune Chioggia, categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5, superficie 49, rendita € 271,14

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: foglio 58, particella 982, subalterno 1, indirizzo Località Isola Bacucco n. 274, piano T, comune Chioggia, categoria C/6, classe 4, consistenza 13, superficie 12, rendita € 32,90

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: foglio 58, particella 982, subalterno 126, indirizzo Località Isola Bacucco n. 274, comune Chioggia, categoria C/2, classe 10, consistenza 6, superficie 6, rendita € 7,44



Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 44275 del 05/10/1972

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: 36101 del 23/11/1973
Intestazione:
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: Variante a Concessione 44275
Oggetto: variante
Abitabilità/agibilità in data 02/11/1976 al n. di prot. 31124

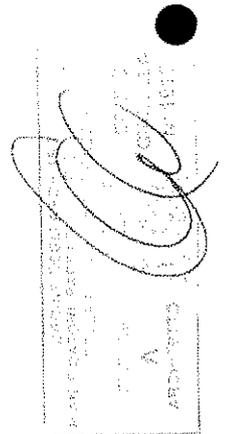
4.1.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Non necessario per la seguente perizia



Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Fg. 58 mapp. 982 sub. 116-1-126

Dette unità immobiliari sono comprese all'interno di un edificio realizzato verso la fine degli anni '70, ubicati in comune di Chioggia, località Isola Bacucco, via delle Nazioni Unite 32. L'edificio privo di ascensore, di architettura discreta, si sviluppa su più livelli e più precisamente il piano interrato, terra, primo, secondo. L'edificio di forma assimilabile ad un rettangolo è dotato di plurimi accessi alle unità immobiliari. Esternamente si presenta in discreto stato conservativo. L'abitazione ha una superficie complessiva netta di circa mq. 36,2 e si compone di un soggiorno, una cucina, due camere e un bagno, dal soggiorno è possibile accedere alla terrazza abitabile; comune anche alle altre unità immobiliare che compongono il complesso edificio. Le opere di finitura a pavimento sono prevalentemente in piastrelle, materiale quest'ultimo utilizzato anche per il parziale rivestimento delle pareti dei servizi igienici e dell'angolo cottura. L'appartamento è dotato di elementi irradianti alimentati dalla caldaia autonoma, impianto di climatizzazione a split. Le porte interne sono in legno tamburato, ed il portoncino d'ingresso risulta blindato. Gli infissi esterni sono in legno a vetro singolo, completi di avvolgibili in pvc. Complessivamente l'unità versa in buono stato manutentivo.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, gas, scarichi fognari e riscaldamento, e sono riconducibili all'epoca di costruzione in quanto non sono state rinvenute dichiarazioni di conformità ai sensi delle normative vigenti, pertanto, sarà necessario procedere con una loro verifica. L'altezza di piano è di circa m. 2,76. Il posto auto è ubicato esternamente su scoperto comune, mentre il magazzino, al piano interrato, è

accessibile da vano scala condominiale, e ha un'altezza di m. 2,22. (allegato "T" - documentazione fotografica).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 68,00

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	sup lorda di pavimento	0	49,00	1,00	49,00	€ 1.575,00
Magazzino	sup lorda di pavimento	0	6,00	0,35	2,10	€ 1.575,00
Posto auto	sup lorda di pavimento	0	13,00	0,40	5,20	€ 1.575,00
			68,00		56,30	



 Dott. GIACOLA

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di Roberto Iacobone, in data 08/08/1995, ai nn. 1988; trascritto a , in data 09/08/1995, ai nn. 3667/2601.

Identificativo corpo: Fg. 58 mapp. 982 sub. 116-1-126

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Chioggia (VE), Via delle Nazioni Unite n. 32 Occupato da con contratto di locazione stipulato in data 15/01/2014 per l'importo di euro 2.400,00 con cadenza annuale

Registrato a Chioggia il 18/02/2014 ai nn.302

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 15/01/2018

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

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.

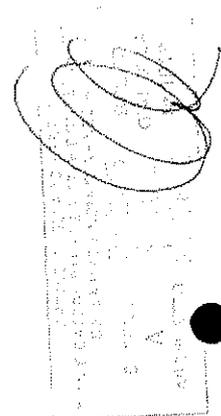
6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca di Credito Cooperativo di Piove di Sacco - Padova- Soc. Coop.* contro ; Derivante da: Atto di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 570.000,00 ; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 09/05/2012 ai nn. 2045/291



6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo di Piove di Sacco -Padova- Soc. Coop.* contro ; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili registrato a Venezia in data 11/04/2017 ai nn. 2519/2017 iscritto/trascritto a in data 27/04/2017 ai nn. 2323/1641;

6.2.3 Altre trascrizioni:

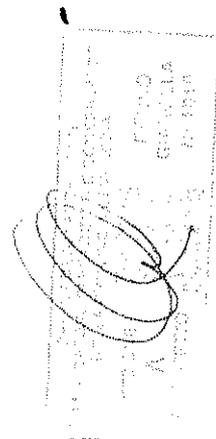
Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.



Risposta al punto settimo del quesito

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 639,41

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Gestione straordinaria 08-10-2018 31-05-2017: 3.385,95 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 5192,47.

Millesimi di proprietà: 87,96

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:

L'edificio, ove sono ubicate le unità immobiliari, è stato dichiarato abitabile nell'anno 1976, e sorge in zona a bassa densità edilizia di carattere medio, la zona è da ritenersi periferica se riferita al comune di Chioggia, mentre centrale se riferita ad Isola Verde (luogo di ubicazione dell'immobile), in quanto è caratterizzata prevalentemente da insediamenti turistici. L'appartamento situato al piano secondo versa in buono stato manutentivo di tipologia assimilabile alla media esistente nella zona circostante. Le parti comuni interne ed esterne dell'edificio si presentano con finiture di

grado normale. La stima redatta è stata allestita e ivi riferita, alla data della sua sottoscrizione. Per la valutazione si sono applicate sia le norme "UNI 11612:2015 Stima del Valore di Mercato degli Immobili", che gli standard di valutazione dettati dall'International/valuation standard e del codice delle valutazioni. Il più probabile valore è stato accertato utilizzando il Market Comparison Approach (MCA); la comparazione è avvenuta su tre compravendite di immobili siti nella zona circostante, risalenti al primo e secondo semestre dell'anno 2017 con unità immobiliari similari per caratteristiche e vetusta.

8.2.2 Fonti di informazione:

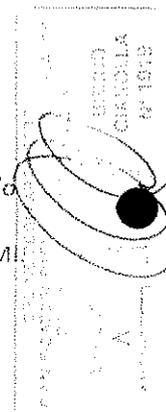
Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chioggia;

Uffici del registro di Chioggia;

Ufficio tecnico di Chioggia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari nella zona e/o presenti su internet, interviste dirette ad operatori di mercato e colleghi operanti in zona, consultazione siti di vendite immobiliari e riviste specializzate, fiaip, nomisma, il sole 24 ore, OMI



8.3.3 Valutazione corpi:

Fig. 58 mapp. 982 sub. 116-1-126. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 88.672,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	49,00	€ 1.575,00	€ 77.175,00
Magazzino	2,10	€ 1.575,00	€ 3.307,50
Posto auto	5,20	€ 1.575,00	€ 8.190,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 88.672,50
Valore corpo			€ 88.672,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 88.672,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 88.672,50
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>
Fg. 58 mapp. 982 sub. 116- 1-126	Abitazione di tipo economico [A3]	56,30	€ 88.672,50	€ 88.672,50

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Adeguamento del prezzo in relazione allo stato di
"occupato con contratto di locazione in essere"

€ 88.672,50 - 20% = € 70.938,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 5.192,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Trattasi di unico proprietario per la quota di 1/1, non ricorre dunque l'ipotesi di cui a questo quesito
Costi di cancellazione oneri e formalità:

Fg. 58 mapp. 982 sub. 116-1-126

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

Totale costi di cancellazione: € 329,00

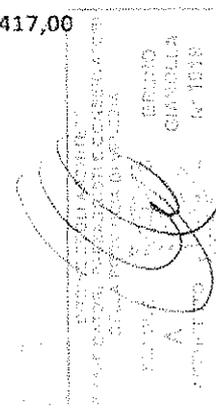
8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova "occupato" (-20% del valore da libero:

€ 65.417,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Fg. 58 mapp. 982 sub. 116-1-126
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

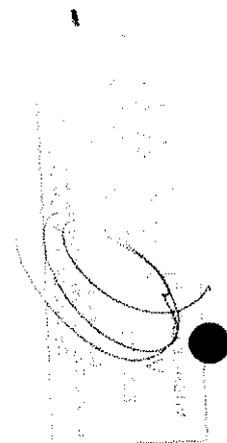
Giudizio di comoda divisibilità: Trattasi di unico proprietario per la quota di 1/1, non ricorre dunque l'ipotesi di cui a questo quesito

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

Allegato A - Verbale di giuramento del 09/05/2018
 Allegato B - Certificato di residenza esecutati
 Allegato C - Estratto atto di matrimonio
 Allegato D - Certificato stato famiglia
 Allegato E - Visura storica per immobile - lotto 001
 Allegato F - Visura storica per immobile - lotto 002
 Allegato G - Planimetrie catastali - lotto 001
 Allegato H - Planimetrie catastali - lotto 002
 Allegato I - Concessione edilizia - lotto 002
 Allegato L - Elaborato grafico - lotto 001
 Allegato M - Elaborato grafico - lotto 002
 Allegato N - Abitabilità - lotto 001
 Allegato O - Abitabilità - lotto 002
 Allegato P - Estratto mappa catastale - lotto 001
 Allegato Q - Estratto mappa catastale - lotto 002
 Allegato R - Documentazione amministratore di condominio - lotto 001
 Allegato S - Assegnazione casa coniugale - lotto 002
 Allegato T - Documentazione fotografica - lotto 001
 Allegato U - Documentazione fotografica - lotto 002
 Allegato V - Contratto di locazione - Lotto 001

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

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

Regime fiscale della vendita: Gli attuali proprietari sono persone fisiche, dunque la vendita sarà soggetta ad imposta di registro

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Appartamento, posto auto e magazzino Via delle Nazioni Unite n. 32 - Isola Bacucco - Chioggia (VE) - 30015
Diritto reale stagito e Quota proprietà	Corpo Fg. 58 mapp. 982 sub. 116-1-126: 1/1 di Piena proprietà
Identificativo catastale	<p>Corpo Fg. 58 mapp. 982 sub. 116-1-126:</p> <p>Identificato al catasto Fabbricati : foglio 58, particella 982, subalterno 116, indirizzo Località Isola Bacucco n. 274, piano 2, comune Chioggia, categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5, superficie 49, rendita € 271,14</p> <p>Identificato al catasto Fabbricati : foglio 58, particella 982, subalterno 1, indirizzo Località Isola Bacucco n. 274, piano T, comune Chioggia, categoria C/6, classe 4, consistenza 13, superficie 12, rendita € 32,90</p> <p>Identificato al catasto Fabbricati : foglio 58, particella 982, subalterno 126, indirizzo Località Isola Bacucco n. 274, comune Chioggia, categoria C/2, classe 10, consistenza 6, superficie 6, rendita € 7,44</p>

Valore

€ 65.417,00

Valore immobile al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova "occupato": € 65.417,00

Beni in **Chioggia (VE)**
Località/Frazione **Sant'Anna**
Via Primavera n.33

Lotto: 002 - Appartamento, garage e scoperto esclusivo

Risposta al primo punto del quesito

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

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

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

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato/i:

Esecutato/i:



Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di appartamento sito in Chioggia, località Sant'Anna, via Primavera n. 274. Il complesso che ospita l'unità immobiliare è composto da un edificio caratterizzato dalla presenza di altre abitazioni e da garage (più precisamente una trifamiliare). L'edificio si sviluppa complessivamente su 3 livelli, di cui uno seminterrato. Il condominio risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate di Venezia, nel comune di Chioggia, al catasto terreni al foglio 69, mappale 1381. L'unità immobiliare composta da appartamento, garage e scoperto pertinenziale, è contraddistinta al catasto fabbricati rispettivamente dal subalterno 7, subalterno 4 e subalterno 1 (allegati "Q" e "F" - estratto di mappa e visure per immobile). L'appartamento, che si sviluppa da terra a cielo, prospetta per tre

lati, quelli a sud, est ed ovest su scoperto pertinenziale (sub. 1), mentre a nord su proprietà di terzi; il garage è ubicato al piano seminterrato. L'edificio è dotato di allacciamenti alla rete telefonica, acquedotto, gas, energia elettrica e fognatura, ed è privo di amministratore in quanto non previsto dalla normativa in vigore.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola 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: Piccole attività di vicinato (Scarsa)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Chioggia e Sottomarina.

Attrazioni paesaggistiche: Laguna Veneta.

Attrazioni storiche: Centro Storico di Chioggia.

Principali collegamenti pubblici: Strada Statale 309 Romea , Stazione Ferroviaria tratto Chioggia - Rovigo

Identificativo corpo: Fg. 69 mapp. 1381 sub. 7-4-1.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Sant'Anna, Via Primavera n.33

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Nuda proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Usufrutto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: foglio 69, particella 1381, subalterno 7, indirizzo via Primavera, comune Chioggia, categoria A/2, classe 4, consistenza 6, superficie 147, rendita € 573,27

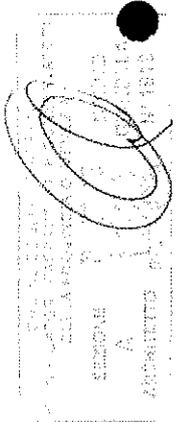
Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: foglio 69, particella 1381, subalterno 4, indirizzo via Primavera, comune Chioggia, categoria C/6, classe 3, consistenza 15, superficie 19, rendita € 28,66

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: foglio 69, particella 1381, subalterno 1, indirizzo via Primavera, comune Chioggia, categoria Area Urbana

Irregolarità e Spese:



Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa disposizione degli spazi interni al piano primo, ovvero la parete tra le due camere non presenta scansi e la porta di ingresso allo studio è stata chiusa ed è stato aperto un accesso dalla camera adiacente (nuova destinazione - guardaroba)

Regolarizzabili mediante: aggiornamento DOCFA

Aggiornamento catastale DOCFA: € 350,00

Diritti di segreteria: € 50,00

Oneri Totali: € 400,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note generali: Si specifica che a seguito di separazione consensuale, la casa coniugale viene assegnata alla _____ per potervi abitare _____ viene dunque istituito un diritto di abitazione.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 704/98

Intestazione:

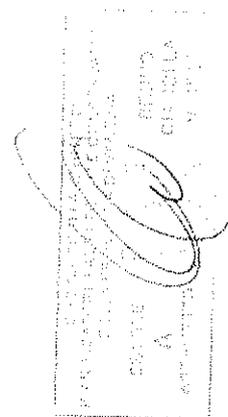
Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/08/1998 al n. di prot. 48356

Abitabilità/agibilità in data 26/09/2003 al n. di prot. 67060



4.1.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile (A2)

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa disposizione degli spazi interni al piano primo, ovvero la parete tra le due camere non presenta scansi e la porta di ingresso allo studio è stata chiusa ed è stato aperto un accesso dalla camera adiacente (nuova destinazione - guardaroba)

Regolarizzabili mediante: Presentazione di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata in Sanatoria

Diritti di segreteria: € 100,00

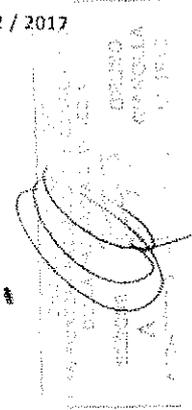
Oneri per la regolarizzazione: € 1.000,00

Oneri professionali per la presentazione della pratica edilizia CILA: € 750,00

Oneri Totali: € 1.850,00

4.1.2 Conformità urbanistica:

Non necessario per la seguente perizia



Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Fig. 69 mapp. 1381 sub. 7-4-1

Dette unità immobiliari sono comprese all'interno di un edificio realizzato verso la fine degli anni '90, ubicati in comune di Chioggia, località Sant'Anna, via Primavera n. 33. L'edificio privo di ascensore, di architettura discreta, si sviluppa su più livelli e più precisamente il piano seminterrato, terra, primo, sottotetto. L'edificio di forma assimilabile ad un quadrato ospita tre unità abitative con i rispettivi accessori. Esternamente si presenta in discreto stato conservativo. L'abitazione ha una superficie complessiva utile di netta mq. 120,09 e si compone al piano seminterrato da un ingresso di circa mq. 8,50 e da una cantina da circa mq. 8,51, al piano terra da un soggiorno di circa mq. 34,51, da una cucina di circa mq. 14,06, da un disimpegno di circa mq. 1,40 e da un bagno di circa mq. 3,84, al piano primo da due camere rispettivamente di circa mq. 14,90, mq. 14,69, da uno studio di circa mq. 8,24, da un disimpegno di circa mq. 4,28 e da un bagno di circa mq. 7,16, il sottotetto accessibile mediante scala a chiocciola non è abitabile ma è destinato oggi a camera per una superficie di circa mq. 25,13, al piano seminterrato è inoltre presente un garage di circa mq. 14,79. La proprietà è contornata da giardino privato di circa mq. 150 sui lati est, sud ed ovest (allegato "U" - documentazione fotografica). Le opere di finitura a pavimento sono prevalentemente in piastrelle (ad eccezione delle camere che hanno una finitura in parquet), materiale quest'ultimo utilizzato anche per il parziale rivestimento delle pareti dei servizi igienici e dell'angolo cottura. L'appartamento è dotato di elementi irradianti alimentati dalla caldaia centralizzata/autonoma a gas e impianto di condizionamento a Split e canalizzato. Le porte interne sono in legno tamburato, ed il portoncino d'ingresso risulta blindato. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera, completi di avvolgibili in pvc. Complessivamente l'unità versa in buono stato manutentivo. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, gas, scarichi fognari e riscaldamento autonomo, e sono riconducibili all'epoca di costruzione in quanto non sono state rinvenute dichiarazioni di conformità ai sensi delle normative vigenti, pertanto, sarà necessario procedere con una loro verifica. L'altezza di piano è di circa ml. 2,70.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Nuda proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Usufrutto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

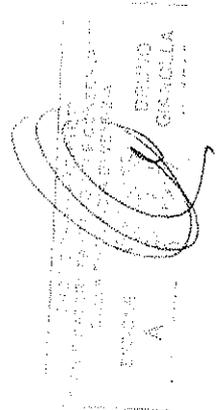
Superficie complessiva di circa mq 166,00

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento	0	147,00	1,00	147,00	€ 1.260,00
Garage	sup lorda di pavimento	0	19,00	0,50	9,50	€ 1.260,00
			166,00		156,50	

Accessori:

Fg. 69 mapp. 1381 sub. 7-4-1
 1. area scoperta/giardino
 mq.150. (coeff. 0,1)

Valore a corpo: € 18.900

**Risposta al quinto punto del quesito**

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: proprietario/i ante ventennio al 30/12/1997. In forza di atto di compravendita - a rogito di Tullio Forte, in data 28/12/1990, ai nn. 21665; trascritto a , in data 28/01/1991, ai nn. 750/638.

Titolare/Proprietario: proprietario/i ante ventennio al 15/02/2002. In forza di atto di

compravendita - a rogito di Roberto Iacobone, in data 30/12/1997, ai nn. 5444; trascritto a , in data 24/01/1998, ai nn. 375/283.

Titolare/Proprietario: dal 15/02/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Alessandro Caputo, in data 15/02/2002, ai nn. 116940; trascritto a Chioggia, in data 26/02/2002, ai nn. 1265/830.

Identificativo corpo: Fg. 69 mapp. 1381 sub. 7-4-1

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Chioggia (VE), Via Primavera n.33 Occupato da:

provv. assegn. casa al coniuge. Trascritto a Venezia il 04/09/2014 ai nn. 3810/2681.

Provvedimento emesso da Tribunale di Venezia in data 16/07/2014. Atto di matrimonio il 05/10/2002.

Data nascita figlio minore 09/06/2008.

Note: Separazione consensuale con assegnazione del casa coniugale alla

- Allegato

S

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli ed oneri giuridici:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo di Piove di Sacco -Padova- Soc. Coop.* contro ; Derivante da: verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Venezia in data 27/04/2017 ai nn. 2323/1641;

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:

- Descrizione onere: Separazione consensuale con assegnazione casa coniugale; Iscritto/trascritto a Venezia in data 04/09/2014 ai nn. 3810/2681;

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

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca di Credito Cooperativo di Piove di Sacco - Padova- Soc. Coop.* contro ; Derivante da: Atto di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 570.000,00 ; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 09/05/2012 ai nn. 2045/291



vetusta.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia,

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chioggia ;

Uffici del registro di Chioggia;

Ufficio tecnico di Chioggia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari nella zona e/o presenti su internet, interviste dirette ad operatori di mercato e colleghi operanti in zona, consultazione siti di vendite immobiliari e riviste specializzate, fiaip, nomisma, il sole 24 ore, OML.

8.3.3 Valutazione corpi:

Fg. 69 mapp. 1381 sub. 7-4-1. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso area scoperta/giardino
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 197.190,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	147,00	€ 1.260,00	€ 185.220,00
Garage	9,50	€ 1.260,00	€ 11.970,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 197.190,00
Valore corpo			€ 197.190,00
Valore accessori			€ 18.900,00
Valore complessivo intero			€ 216.090,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 216.090,00
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>
Fg. 69 mapp. 1381 sub. 7-4-1	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso area scoperta/giardino	156,50	€ 216.090,00	€ 216.090,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.250,00

Giudizio di comoda divisibilità: Considerato che l'attuale usufruttuario risulta esecutato nella procedura, visti i coefficienti per il calcolo della quota per usufrutto riferiti all'età attuale, non risulta conveniente la divisibilità, si procede dunque a calcolare il valore complessivo

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Fg. 69 mapp. 1381 sub. 7-4-1

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

Totale costi di cancellazione: € 623,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 213.217,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Fg. 69 mapp. 1381 sub. 7-4-1
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: Considerato che l'attuale usufruttuario risulta esecutato nella procedura, visti i coefficienti per il calcolo della quota per usufrutto riferiti all'età attuale, non risulta conveniente la divisibilità, si procede dunque a calcolare il valore complessivo

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

- Allegato A - Verbale di giuramento del 09/05/2018
- Allegato B - Certificato di residenza esecutati
- Allegato C - Estratto atto di matrimonio
- Allegato D - Certificato stato famiglia
- Allegato E - Visura storica per immobile - lotto 001
- Allegato F - Visura storica per immobile - lotto 002
- Allegato G - Planimetrie catastali - lotto 001
- Allegato H - Planimetrie catastali - lotto 002
- Allegato I - Concessione edilizia - lotto 002
- Allegato L - Elaborato grafico - lotto 001
- Allegato M - Elaborato grafico - lotto 002

Allegato N - Abitabilità - lotto 001
Allegato O - Abitabilità - lotto 002
Allegato P - Estratto mappa catastale - lotto 001
Allegato Q - Estratto mappa catastale - lotto 002
Allegato R - Documentazione amministratore di condominio - lotto 001
Allegato S - Assegnazione casa coniugale - lotto 002
Allegato T - Documentazione fotografica - lotto 001
Allegato U - Documentazione fotografica - lotto 002
Allegato V - Contratto di locazione - Lotto 001

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

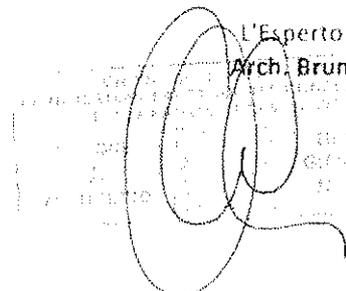
Regime fiscale della vendita: Gli attuali proprietari sono persone fisiche, dunque la vendita sarà soggetta ad imposta di registro

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	002 - Appartamento, garage e scoperto esclusivo
Diritto reale stagito e Quota proprietà	Corpo Fg. 69 mapp. 1381 sub. 7-4-1: 1/1 di proprietà 1/1 di - Nuda - Usufrutto
Identificativo catastale	Corpo Fg. 69 mapp. 1381 sub. 7-4-1: <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : foglio 69, particella 1381, subalterno 7, indirizzo via Primavera, comune Chioggia, categoria A/2, classe 4, consistenza 6, superficie 147, rendita € 573,27 <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : foglio 69, particella 1381, subalterno 4, indirizzo via Primavera, comune Chioggia, categoria C/6, classe 3, consistenza 15, superficie 19, rendita € 28,66 <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : foglio 69, particella 1381, subalterno 1, indirizzo via Primavera, comune Chioggia, categoria Area Urbana
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova di "libero": € 213.217,00

Data generazione:
30-05-2018 09:05

L'Esperto alla stima
Arch. Bruno Gianolla


BANCA D'ITALIA

FILIALE DI: VENEZIA(224)
CENTRALE DI ALLARME INTERBANCARIA
REVOCHE E SANZIONI AMMINISTRATIVE E PENALI SEGMENTI NOMINATIVI

TIPOLOGIA SOGGETTO: 1 (PERSONA FISICA)
CODICE FISCALE FNTSDR71A03C638R
COGNOME FINOTTO
NOME SANDRO
DATA DI NASCITA 03/01/1971
SESSO M

Soggetto non presente in archivio

--- FINE TABULATO ---

VENEZIA

li 15-05-2019

IL DIRETTORE

**ACCORDATI
ROBERTO**

Firmato digitalmente da
ACCORDATI ROBERTO
Data: 2019.05.16 09:54:45 +02'00'