

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VENEZIA

E. I. n. 428/2018 unificata alla E.I. n. 41/2019

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

G. E.: **DOTT.SSA SILVIA BIANCHI**

RELAZIONE PERITALE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE



San Donà di Piave (Ve) Vicolo Nuovo n. 29, 21, 19, 53, 55, 27.

ONERI GRAVANTI SUL BENE

- **24/01/2017, nn. 11044/2016:** Ipoteca Giudiziale per € 21.500,00, derivante da decreto ingiuntivo per € 21.500,00 a favore di [REDACTED] ed a carico di [REDACTED]
- **19/07/2018, nn. 735:** Pignoramento Immobiliare a favore di [REDACTED] a carico di [REDACTED]

QUOTA PIGNORATA

PROPRIETÀ:1/2

LUOGO IN CUI SONO SITI I BENI

San Donà di Piave (VE) Vicolo Nuovo: n. 29, 21, 19, 53, 55, 27.
(Fabbricato 1) Civico n. 29, (Fabbricato 2) Civico n. 21, (Fabbricato 3)
Civico n. 19, (Fabbricato 4) Civico n. 53, (Fabbricato 5) Civico n. 55,
(Fabbricato 6) Civico n. 27.

PREZZO DI STIMA

LOTTO 1: € 93.359,00 - LOTTO 2: € 194.684,00 - LOTTO 3: € 176.873,00



SOMMARIO

QUESITI:	3
PREMESSA	5
CAPITOLO 1: IDONEITÀ AI SENSI DEL 2° COMMA ART.567 C.P.C. E TITOLARITÀ	5
CAPITOLO 2: GENERALITA' DELL' ESECUTATA CODICE FISCALE E REGIME PATRIMONIALE	7
CAPITOLO 3: INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO E DESCRIZIONE CATASTALE	7
CAPITOLO 3.1: CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA E DEI SERVIZI DA ESSA OFFERTI	9
CAPITOLO 3.2: DESCRIZIONE DEL FABBRICATO E DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA ..	9
CAPITOLO 4: REGOLARITÀ DL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO EDILIZIO	12
CAPITOLO 5: STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE	13
CAPITOLO 6: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	14
CAPITOLO 6.1: COSTO PER LA CANCELLAZIONE DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	14
CAPITOLO 7: VALORE DEI BENI DA SOTTOPORRE ALL'ASTA	14
CAPITOLO 7.1: COSTI DI DEMOLIZIONE	17
CAPITOLO 8: QUOTA INDIVISA	18
CAPITOLO 9: ALLEGATI ALLA PRESENTE RELAZIONE PERITALE	18
CAPITOLO 10: IMPOSTA DI REGISTRO	18
CAPITOLO 11: SCHEMA RIASSUNTIVO	18



QUESITI:

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'idoneità 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 ogni 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 millesimo 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 a che 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:

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.

Per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:

- iscrizione;
- 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 - **senza tuttavia detrarre l'importo di tali spese dal prezzo di stima** - le eventuali cause in corso;

8. Fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq, il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto;

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. Alleghi 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:

- lotto;
- diritto reale stagiato;
- quota di proprietà;
- identificativo catastale;
- valore attribuito.

PREMESSA

Con provvedimento in data 07 Dicembre 2018 il G. E. Dott.ssa Silvia Bianchi del Tribunale di Venezia, nominava il sottoscritto Architetto Claudio Pepe - iscritto all'Albo degli Architetti di Venezia al n. 1386 ed all'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Venezia al n. 547 - esperto per la stima dei beni immobiliari indicati nell'atto di pignoramento. Successivamente in data 08/03/2019 con provvedimento la Dottoressa Martina Gasparini unificava la E.I. 41/2019 con la E.I. 428/2018.

Il sottoscritto, ricevuto l'onorevole incarico, iniziava le ricerche presso i vari uffici competenti per evadere i quesiti formulati.

Successivamente, previo avviso alla esecutata Signora [REDACTED] con lettera raccomandata A.R. n. 15305094036-2 del 15/03/2019 eseguiva in data 27/03/2019 il sopralluogo in sito.

Intraprendeva quindi a tavolino lo studio degli atti di causa e dei dati rilevati sul posto e negli uffici competenti.

Espone ora il seguente rapporto di consulenza tecnica, a mezzo della seguente relazione scritta ai quesiti di seguito descritti.

CAPITOLO 1: IDONEITÀ AI SENSI DEL 2° COMMA ART.567

C.P.C. E TITOLARITÀ

TITOLARI/PROPRIETARI ATTUALI:

Ai sensi del 2° Comma Art. 567 c.p.c. i documenti prodotti sono idonei e attestano che i beni di cui alla presente relazione di stima (secondo la nota di deposito dell' Avvocato Walter Drusian firmata dallo stesso) sono in ditta per la quota di proprietà di 1/2 alla esecutata signora:





PROVENIENZA DEI BENI

E.I. 428/2018

I beni sono pervenuti all'esecutata con Atto di Compravendita Repertorio n. 11250, Raccolta n. 3821, registrato a San Donà di Piave il 14/07/1973 al n. 1468 Vol.48 essi fanno riferimento alle seguenti unità immobiliari site nel comune di San Donà di Piave al civico n. 29; Catasto dei Fabbricati, sezione urbana Comune di San Donà di Piave (Ve), Fg. 44 Particella 402, subalterno--, natura abitazione di tipo popolare consist. 5,5.

I beni sono pervenuti all'esecutata con Atto di Compravendita Repertorio n. 5260, registrato a Portogruaro il 10/07/1967 al n. 1172 Vol III, parte dell' officina è pervenuta con Atto di Compravendita Repertorio n. 38053, Raccolta n. 10024, registrato a San Donà di Piave il 31/07/1978 al n. 2454 Vol 55 essi fanno riferimento alle seguenti unità immobiliari site nel comune di San Donà di Piave al civico n. 21; Catasto dei Fabbricati, sezione urbana Comune di San Donà di Piave (Ve), Fg. 44 Particella 92, subalterno 3, Zona cens. 1, Particella 93 subalterno 2, Particella 208 subalterno --; Natura D7 fabbricati costruiti per esigenze industriali consistenza --.

I beni sono pervenuti all'esecutata con Atto di Compravendita Repertorio n. 5260, registrato a Portogruaro il 10/07/1967 al n. 1172 Vol III essi fanno riferimento alle seguenti unità immobiliari site nel comune di San Donà di Piave al civico n.19; Catasto dei Fabbricati, sezione urbana Comune di San Donà di Piave (Ve), Fg. 44 Particella 93, subalterno 1, Natura A3 abitazione di tipo economico consistenza 8 vani.

E.I. 41/2019

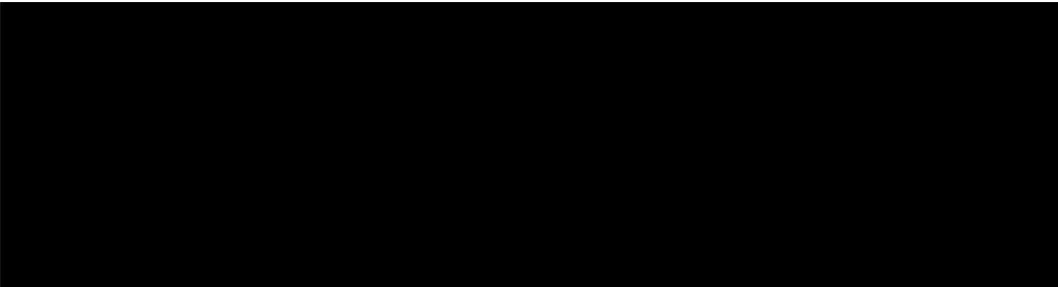
I beni sono pervenuti all'esecutata con Atto di Compravendita Repertorio n. 175.795, Raccolta n. 30.890, registrato a San Donà di Piave (Ve) il 09/01/1992 al n. 181 e si fanno riferimento alle unità immobiliari site nel comune di San Donà di Piave al civico n. 53; Catasto dei Fabbricati, sezione urbana Comune di San Donà di Piave (Ve), Fg. 44: Particella 397, Subalterno 1 Categoria C/2, Classe 5.



I beni sono pervenuti all'esecutata con Atto di Compravendita Repertorio n. 175.795, Raccolta n. 30.890, registrato a San Donà di Piave (Ve) il 09/01/1992 al n. 181 e si fanno riferimento alle unità immobiliari site nel comune di San Donà di Piave al civico n. 55; Catasto dei Fabbricati, sezione urbana Comune di San Donà di Piave (Ve), Fg. 44: Particella 87, Categoria C/2, Classe 9; Particella 397, Subalterno 2, Zona Cens. 1, Categoria A3, Classe 3.

I beni sono pervenuti all'esecutata con Atto di Compravendita Repertorio n. 38054, Raccolta n. 10025 registrato a San Donà di Piave (Ve) il 31/07/1978 al n. 2453 vol.55 e si fanno riferimento alle unità immobiliari site nel comune di San Donà di Piave al civico n. 27; Catasto dei Fabbricati, sezione urbana Comune di San Donà di Piave (Ve), Fg. 44 Particella 401, Zona Cens. 1, Categoria A4, Classe 4.

**CAPITOLO 2: GENERALITA' DELL' ESECUTATA CODICE FISCALE
E REGIME PATRIMONIALE**

- 

**CAPITOLO 3: INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI
PIGNORAMENTO E DESCRIZIONE CATASTALE**

Gli immobili oggetto della presente relazione di stima sono catastalmente descritti nel modo che segue:

E.I. 428/2018

CATASTO DEI FABBRICATI, sezione urbana COMUNE DI SAN DONA' DI PIAVE (VE), FG. 44:

- Cat. A4 ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consist. 5,5, Classe 4, Zona cens. 1
Particella 402, subalterno--; Civico n. 29 – Fabbricato 1

Cat. D7 FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI Zona cens. 1:

- Particella 92, subalterno 3; Civico n. 21 – Fabbricato 2

- Particella 93, subalterno 2; Civico n. 21 – Fabbricato 2

- Particella 208, subalterno --; Civico n. 21 – Fabbricato 2

- Cat. A3 ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, Consist. 8 vani, Classe 3, Zona cens. 1,
Particella 93, subalterno 1,; Civico n. 19 – Fabbricato 3



E.I. 41/2019

CATASTO DEI FABBRICATI, sezione urbana COMUNE DI SAN DONA' DI PIAVE (VE), FG. 44:

- Cat. C2, Zona cens. 1, , Classe 8, Particella 397, Sub 1; Civico n. 53 - Fabbricato 4
- Cat. C2, Zona cens. 1, Classe 9, Particella 87; Civico n. 55 - Fabbricato 5
- Cat. A3, Zona cens. 1, Classe 3, Particella 397, Sub 2; Civico n. 55 - Fabbricato 5
- Cat. A4, Zona cens. 1, Classe 4, Particella 401; Civico n. 27 - Fabbricato 6

Verificata la corrispondenza delle planimetrie catastali allo stato dei luoghi, si segnala quanto segue:

E.I.428/2018

Immobile civico n. 29 – Fabbricato 1:

CATASTO DEI FABBRICATI, sezione urbana COMUNE DI SAN DONA' DI PIAVE (VE), FG. 44, Cat. A4, Consist. 5,5, Zona cens. 1, Classe 4, Particella 402, subalterno--;

La planimetria catastale risulta conforme al distributivo e alle altezze interne.

Immobile civico n. 21 - Fabbricato 2:

CATASTO DEI FABBRICATI, sezione urbana COMUNE DI SAN DONA' DI PIAVE (VE), FG. 44, Cat. D7 FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI Zona cens. 1: Particella 92, subalterno 3; Particella 93, subalterno 2; Particella 208, subalterno --;

Al piano terreno delle planimetrie catastali, nella stanza uso ufficio, non risultano alcuni fori finestra, ciò vale anche per il ripostiglio grande in cui non risultano indicate una finestra e una porta di ingresso. L'ambiente riservato all'officina meccanica corrisponde alla scheda catastale, la quale dovrà essere comunque sostituita con le variazioni sopra indicate.

Immobile civico n. 19 – Fabbricato 3:

CATASTO DEI FABBRICATI, sezione urbana COMUNE DI SAN DONA' DI PIAVE (VE), FG. 44, Cat. A3 ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, Consist. 8 vani, Classe 3, Zona cens. 1, Particella 93, subalterno 1;

Le planimetrie catastali presentano le seguenti variazioni: nel locale cucinino non è stato indicato un piccolo rientro, il ripostiglio presenta una superficie diversa e il terrazzo prospiciente ai locali camera e soggiorno non è stato indicato.

E.I.41/2019

Immobile civico n. 53 – Fabbricato 4:

CATASTO DEI FABBRICATI, sezione urbana COMUNE DI SAN DONA' DI PIAVE (VE), FG. 44, Cat. C2, Zona cens. 1, Classe 8, Particella 397, Sub 1.



La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

Immobile civico n. 55 – Fabbricato 5:

CATASTO DEI FABBRICATI, sezione urbana COMUNE DI SAN DONA' DI PIAVE (VE),
FG. 44: Cat. C2, Zona cens. 1, Classe 9, Particella 87 - Cat. A3, Zona cens. 1, Classe
3, Particella 397, Sub 2;

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

Immobile civico n. 27 – Fabbricato 6:

CATASTO DEI FABBRICATI, sezione urbana COMUNE DI SAN DONA' DI PIAVE (VE),
FG. 44, Cat. A4, Zona cens. 1, Classe 4, Particella 401;

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

IL TUTTO IN DITTA A:



CAPITOLO 3.1: CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA E DEI SERVIZI DA ESSA OFFERTI

Gli immobili oggetto della presente relazione di stima si trovano nel Comune di San Donà di Piave (Ve) Vicolo Nuovo civ. 29, 21, 19, 53, 55, 27, in zona urbanistica PDR in cui l'edificabilità è disciplinata dal piano degli interventi approvato dalla giunta provinciale al n. 51 del 03/05/2013 esso è disciplinato dalle N.T.A. approvate dalla delibera del C.C. n.140 del 19/07/2002, la tabella del dimensionamento fa riferimento all'ambito tematico n. 10 scheda 1. In questo caso il P.R.G. prevede la realizzazione di nuovi fabbricati previa la demolizione di quelli esistenti. L'intervento richiede la partecipazione dei proprietari inseriti all'interno del perimetro di riqualificazione dell'area. La partecipazione è disciplinata dalla legge urbanistica della Regione Veneto del 27 giugno 1985 n. 61 la quale prevede che in assenza della totalità dei partecipanti sia possibile presentare il progetto con il 50% delle rendite catastali e il 75% delle superfici. In allegato al progetto deve essere approvata la relativa convenzione con la quale i partecipanti si impegnano a realizzare le opere pubbliche, la partecipazione richiede quindi la costituzione di un consorzio obbligatorio.

CAPITOLO 3.2: DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

FABBRICATO 1

Trattasi di un'abitazione di tipo popolare ubicata in Vicolo nuovo al civico n.29; essa è costituita da una porzione di un vecchio fabbricato a schiera a due piani e un piccolo giardino in corrispondenza del fronte strada, il piano



terra si compone nei locali soggiorno, cucina e retrostante w.c. e cantina e il piano primo è composto da due camere da letto accessibili tramite scala interna. Il fabbricato è costruito in muratura con solaio e copertura in legno, i serramenti interni sono in legno vetro singolo ed esterni in oscuri. Al piano terra l'altezza interna è di mt 2,52 e la superficie complessiva di mq 68,00 V/P, al piano primo l'altezza interna è di mt 2,40 e la superficie complessiva di mq 38,25 V/P; sommano complessivi mq. 106,25 V/P. Lo scoperto è di mq 29,00. L'abitazione risulta priva di tutti gli impianti a norma e presenta un avanzato stato di degrado. L'immobile è inagibile.

FABBRICATO 2

Trattasi di un immobile ad uso officina ubicato in Vicolo Nuovo al civico n.21; il fabbricato si compone di un'ampia superficie ad uso attività produttiva e alcuni locali ad uso ufficio, ripostiglio e w.c., accessibili da un portico e un cortile interno. Il capannone è stato realizzato in blocchi di cemento con sovrastante copertura intelaiata in ferro e pannelli di coibentazione allo stato attuale tali pannelli sono stati rivestiti con una membrana impermeabile prefabbricata di Bitume Distillato modificata con Propilene conforme a norme C.E. come da dichiarazione della Ditta GEP Impermeabilizzazioni S.r.l. sita in Via Conche n.18 a Salgareda (TV), allo scopo di neutralizzare i vecchi pannelli in amianto, la pavimentazione è in getto di cemento e parte delle pareti orizzontali sono in vetro e ferro. L'impianto elettrico, necessario all'utilizzo dei macchinari di lavoro, è costituito da una serie di collegamenti agli interruttori di diverso voltaggio, è presente una struttura metallica utilizzata per il riscaldamento ad aria dell'ambiente; all'interno dell'officina sono presenti diversi macchinari che a detta dell'esecutato saranno presto rimossi; nella zona uffici, realizzata in muratura, sono presenti diversi elementi di arredo di vecchia fattura. Gli uffici e locali annessi hanno un'altezza interna uguale a mt 2,90 e una superficie di mq 35,00 V/P, il capannone con altezza interna di mt 5,95 ha una superficie di mq 187,50 V/P, sommano complessivi mq. 222,50 V/P.

FABBRICATO 3

Trattasi di un'abitazione di tipo economico popolare ubicata in Vicolo Nuovo al civico n. 19; trattasi di un'abitazione di n. 8 vani articolata come segue: al piano terreno sono presenti 3 piccoli ripostigli con altezza uguale a mt 2,90, al piano primo con altezza mt 2,96, il distributivo si articola con un ingresso, soggiorno, zona pranzo, piccola cucina, bagno, ripostiglio e due camere da letto, dalla zona pranzo si accede a una terrazza dove è presente una piccola serra e tramite una scala in ferro esterna si ha accesso al sottotetto, mentre dal soggiorno e dalla camera si accede a una piccola terrazza che fronteggia la



strada comunale. L'immobile è stato costruito in muratura e pavimenti in piastrelle, intonaci al civile, serramenti e porte in legno con vetro singolo. Il servizio igienico risulta rivestito in piastrelle così come il piccolo locale a uso cucina, le aperture all'esterno sono interessate da oscuri in legno; i soffitti da un controllo sommario, presentano le caratteristiche delle strutture lignee intrecciate. L'appartamento è fornito di impianto di riscaldamento con una vecchia tipologia di radiatori in ghisa e in acciaio quello del bagno, l'impianto è sprovvisto di caldaia. l'impianto elettrico risulta sottotraccia. La metratura dell'appartamento corrisponde a mq 108,75 utili e mq 32 accessori i quali moltiplicati per 0,6 formano mq 19,20 utili, a tale superficie va aggiunta una terrazza di mq 22,00 e un secondo terrazzino di mq 4,00 per una superficie complessiva di mq 26,00, la quale moltiplicata per 0,30 da una superficie utile di mq 7,80, l'appartamento si compone di complessivi mq 135,75 V/P.

FABBRICATO 4

Trattasi di un immobile al piano terra ad uso magazzino ubicato in Vicolo Nuovo al civico n. 53; il fabbricato ha tre accessi indipendenti, la superficie è open-space, al centro sono presenti due pilastri di sostegno al solaio l'altezza interna è di mt 2,80, sulle pareti sono presenti alcuni fori finestra; nello spazio interno risultano presenti diverse masserizie, l'immobile è costruito in muratura con rivestimento di intonaco al civile privo di dipintura, i serramenti sono in vetro e ferro. L'impianto elettrico è realizzato con canalette esterne. La superficie complessiva è di circa mq 120,70 V/P

FABBRICATO 5

Trattasi di un immobile al ad uso abitazione ubicato in Vicolo Nuovo al civico n. 55; con scala di ingresso dal piano terra al primo piano, il locale sottoscala è destinato a centrale tecnica. Al piano primo l'appartamento si compone di un ingresso, un lungo corridoio che distribuisce nei locali cucina, bagno, soggiorno, pranzo e quattro camere, si segnala inoltre la presenza di un sottotetto non abitabile. La scala di accesso è rivestita in marmo. Serramenti e porte sono in legno, quest'ultime presentano alcune specchiature, i pavimenti sono nel corridoio e nelle camere in legno, cucina in ceramica soggiorno in cocci di marmo di varia pezzatura, le pareti sono intonacate al civile. Gli impianti risultano in buone condizioni con l'impianto elettrico sottotraccia e l'impianto di riscaldamento a radiatori, l'appartamento è inoltre dotato di aria condizionata. L'appartamento è collegato con il mappale 87 composto da bagno, stireria, ripostiglio, una terrazza su cui insiste una scala che accede al sottotetto, parte del mappale comprende il locale cucinino collegato con la cucina dell'appartamento. L'altezza interna è di mt 2,80 la superficie è di mq 170,00 V/P aggiungendo il 30% della terrazza e il 10% del



vano di ingresso di complessivi mq 22,50 sommano complessivi mq 192,50, viene preso inoltre in considerazione il sottotetto ad uso soffitta con la percentuale del 20% pari quindi a mq $75,00 \times 0,20 = 15,00$ mq che sommati ai 192,50 danno 207,50 mq.

FABBRICATO 6

Trattasi di un'abitazione di tipo popolare ubicata in Vicolo Nuovo al civico n. 27; essa è costituita da una porzione di fabbricato con una parete in comunione al civico n. 29, il corpo di fabbrica è quindi a schiera; si compone di due piani e un piccolo scoperto nel fronte strada e nel retro del manufatto. Il piano terreno si compone di un locale cucina un cucinino e un ripostiglio, il piano primo è composto da una camera e un bagno. Il fabbricato è costruito in muratura con solaio e copertura in legno. I serramenti esterni sono a oscuro, quelli interni in legno e vetro singolo. Al piano terra l'altezza interna è di mt 2,40 al piano primo l'altezza interna è di mt 2,55. La superficie complessiva è di mq 66,35 V/P. L'abitazione risulta priva degli impianti a norma e presenta un notevole stato di degrado. L'immobile è inagibile.

CAPITOLO 4: REGOLARITÀ DEL BENE SOTTO IL PROFILO

URBANISTICO EDILIZIO

FABBRICATO 1

Trattasi di un'abitazione di tipo popolare ubicata in Vicolo nuovo al civico n. 29; il fabbricato risulta autorizzato con Concessione in Sanatoria presentata in data 28/03/1986 ed è stata concessa il 23/08/1993 con protocollo n. 7234. L'abitazione risulta priva del certificato di agibilità. Le planimetrie catastali risultano corrispondenti allo stato attuale e ciò vale anche per la Concessione in Sanatoria.

FABBRICATO 2

Trattasi di un immobile ad uso officina ubicato in Vicolo Nuovo al civico n.21; il fabbricato risulta autorizzato con Concessione in Sanatoria presentata in data 28/03/1986 ed è stata concessa il 23/08/1993 con protocollo n. 7234. Lo stato attuale corrisponde agli elaborati grafici allegati alla Sanatoria, mentre la planimetria catastale dovrà essere aggiornata per l'adeguamento di alcune finestre e porte finestre.

FABBRICATO 3

Trattasi di un'abitazione di tipo economico popolare ubicata in Vicolo Nuovo al civico n. 19; il fabbricato risulta autorizzato con Concessione in Sanatoria presentata in data 28/03/1986 ed è stata concessa il 23/08/1993 con protocollo n. 7234. La scheda catastale indica il ripostiglio con accesso dalla terrazza di dimensioni maggiori rispetto quello autorizzato, non risulta la scala



di accesso al sottotetto e una piccola serra a ridosso del manufatto; non risulta inoltre un piccolo scanso della muratura perimetrale del cucinino e alcuni gradini interni nel locale pranzo. Nello stesso locale non è stata inoltre indicata una finestra, la stessa sagoma della terrazza è stata disegnata diversamente nella scheda catastale.

FABBRICATO 4

Trattasi di un immobile al piano terra ad uso magazzino ubicato in Vicolo Nuovo al civico n. 53; il fabbricato risulta autorizzato con Concessione in Sanatoria rilasciata in data 07/08/1992 con protocollo n. 6279. Lo stato attuale corrisponde a quanto concesso, così quanto indicato nella scheda catastale.

FABBRICATO 5

Trattasi di un immobile al ad uso abitazione ubicato in Vicolo Nuovo al civico n. 55; il fabbricato risulta autorizzato con Concessione in Sanatoria rilasciata in data 07/08/1992 con protocollo n. 6279. Lo stato attuale corrisponde a quanto concesso ad esclusione di una finestra non segnalata nel locale ad uso centrale termica posta all'ingresso del piano terra.

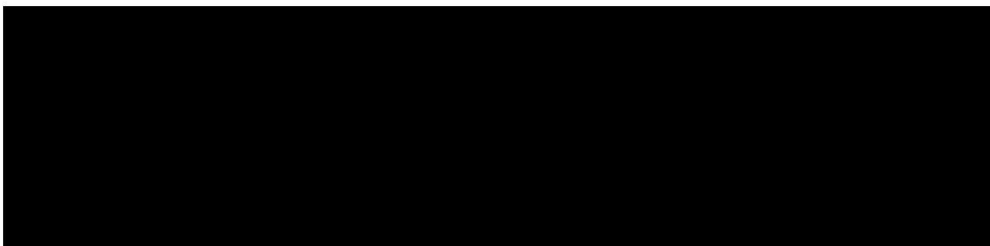
FABBRICATO 6

Trattasi di un'abitazione di tipo popolare ubicata in Vicolo Nuovo al civico n. 27; il fabbricato risulta autorizzato con Concessione in Sanatoria presentata in data 28/03/1986 ed è stata concessa il 23/08/1993 con protocollo n. 7234. L'abitazione risulta priva del certificato di agibilità. Le planimetrie catastali risultano corrispondenti allo stato attuale e ciò vale anche per la Concessione in Sanatoria.

COSTO DELLA SOSTITUZIONE DELLE SCHEDE CATASTALI

Sostituzione della scheda catastale relativa al fabbricato 2	€ 500,00
Sostituzione della scheda catastale relativa al fabbricato 3	€ 500,00
Sostituzione della scheda catastale relativa al fabbricato 5	€ 500,00

CAPITOLO 5: STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE



CAPITOLO 6: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Esaminati i registri ipotecari presso la CC.RR.II. di Venezia, risultano i seguenti vincoli a carico degli immobili e precisamente:

ISCRIZIONE:

- **24/01/2017, nn. 11044/2016:** Ipoteca Giudiziale iscritta in data 24/01/2017 ai nn. 11044/2016 per € 21.500,00, derivante da decreto ingiuntivo per € 21.500,00 a favore di [REDACTED] ed a carico di [REDACTED]

TRASCRIZIONE:

- **19/07/2018, nn. 735:** Pignoramento Immobiliare trascritto in data 19/07/2018 ai nn. 735 contro [REDACTED] a favore di [REDACTED]

Vincoli che potranno essere cancellati con il Decreto di trasferimento:

- 24/01/2017 ai nn. 11044/2016 - Iscrizione
- 19/07/2018 ai nn. 735 - Trascrizione

CAPITOLO 6.1: COSTO PER LA CANCELLAZIONE DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

L'ammontare proporzionale delle spese da sostenere da parte della cancelleria per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli ammonta a € 495,70 = risultante come segue :

n. 1 Ipoteca Giudiziale	€ 201,70
n. 1 Pignoramento Immobiliare	€ 294,00
	€ 495,70

CAPITOLO 7: VALORE DEI BENI DA SOTTOPORRE ALL'ASTA

Per indicare il valore dei beni da sottoporre all'asta, il sottoscritto ritiene che gli stessi debbano essere raggruppati in tre lotti. Tale considerazione è dovuta dalla necessità di non doversi procedere con la vendita di ogni singola unità immobiliare che andrebbe ad aumentare il frazionamento del comparto indicato dal P.R.G. vigente come meglio descritto nel capitolo 3.1. I lotti sono compresi nel raggruppamento dei seguenti immobili:



LOTTO 1

Esso comprende gli immobili relativi al Fabbricato 1 Vicolo Nuovo civico n. 29,
Fabbricato 6 Vicolo Nuovo civico n. 27;

LOTTO 2

Esso comprende l'immobile relativo al Fabbricato 2 Vicolo Nuovo civico n. 21,
Fabbricato 3 Vicolo Nuovo civico n. 19;

LOTTO 3

Esso comprende l'immobile relativo al Fabbricato 4 Vicolo Nuovo Civico n. 53,
Fabbricato 5 Vicolo Nuovo Civico n. 55;

In riferimento a:

- all'ubicazione dell'immobile e delle pertinenze relativamente alla zona urbana in cui lo stesso è collocato;
- al suo livello di servizi ed accessibilità;
- preso in esame i valori dei fabbricati con caratteristiche tipologiche e ampiezza simili a quello oggetto di stima;
- accertato l'attuale tendenza del mercato immobiliare nelle zone in oggetto;
- verificata la vetustà e il degrado dell'immobile;
- tenuto conto del livello di conservazione degli immobili;
- vista la destinazione d'uso dei fabbricati soggetti alla formazione di un piano di recupero per la realizzazione di volumetria previo la demolizione di quelle esistenti;
- Tenuto conto che il P.D.R. prevede la realizzazione di complessivi:

Superficie Fondiaria P.D.R. = mq 1.830,00

Superficie di realizzazione P.D.R. = mq 3.192,00

E l'area pertinente alla proprietà oggetto di stima corrisponde a circa mq 1281,00, (mq 1.281,00/1830,00=70%) pertanto essa equivale al 70% della superficie fondiaria.

Applicando tale percentuale (70%) ai mq 3.192,00 di superficie realizzabile previsti dal P.D.R. (mq 3.192,00 x 70% = mq 2.234,40) otteniamo la superficie complessiva realizzabile pertinente ai tre lotti = mq 2.234,40.



LOTTO 1

Il Fabbricato 1 ha una superficie complessiva di mq 106,25;

Il Fabbricato 6 ha una superficie complessiva di mq 66,35

Quindi l'intero lotto è di mq 172,60

LOTTO 2

Il Fabbricato 2 ha una superficie complessiva di mq 222,50

Il Fabbricato 3 ha una superficie complessiva di mq 135,75

Quindi l'intero lotto è di mq 358,25

LOTTO 3

Il Fabbricato 4 ha una superficie complessiva di mq. 120,70

Il Fabbricato 5 ha una superficie complessiva di mq 207,50

Quindi l'intero lotto è di mq 328,20

Calcolata la superficie complessiva prevista in demolizione dei tre lotti:

(mq 172,60 + mq 358,25 + mq 328,20) = mq 859,05.

Premesso che le proprietà in vendita nei tre lotti complessivi formano il 70% del P.D.R. (3.192,00 x 0,7) = mq 2.234,40;

Per il Lotto 1 la percentuale di superficie realizzabile è pari a:

Mq 172,60 /mq 859,05 = 20% x 2.234,40 = mq 446,88 di sup. realizzabile

Per il Lotto 2 la percentuale di superficie realizzabile è pari a

Mq 358,25 /mq 859,05 = 42% x 2.234,40 = mq 938,45 di sup. realizzabile

Per il Lotto 3 la percentuale di superficie realizzabile è pari a

Mq 328,20 /m 859,05 = 38% x 2.234,40 = mq 849,07 di sup. realizzabile

Considerato che la percentuale di incidenza dei prezzi di vendita delle aree per i costi delle nuove costruzioni corrisponde al 30% e che tali prezzi vengono riconosciuti dal mercato attuale in 2.100,00 €/mq per unità immobiliari finite;

Il valore dell'area è di €/mq 2.100,00 x 0,30 = €/mq 630,00. Tenuto conto che trattasi di un intervento previsto da un piano di recupero, il valore della superficie viene ridotto di un ulteriore 30% dovuto ai costi delle opere di urbanizzazione previste negli elaborati di previsione del P.R.G. pertanto il valore dell'area risulta essere di €/mq 630,00 -30% = €/mq 441,00

L'area incide quindi del 21% nel prezzo di vendita delle unità immobiliari finite. Al valore complessivo di ogni singolo lotto vengono sottratti inoltre i costi di demolizione dell'esistente, che il sottoscritto stima in 60 €/mq, il costo della sostituzione delle schede catastali, i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli corrispondenti a € 495,70 sono stati sottratti per intero al Lotto 2.



CAPITOLO 7.1: COSTI DI DEMOLIZIONE

LOTTO 1

Mq 172,60 x € 60 = € 10.356,00

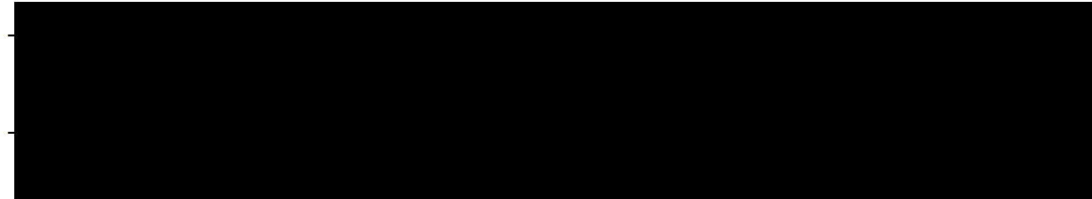
LOTTO 2

Mq 358,25 x € 60 = € 21.495,00

LOTTO 3

Mq 328,20 x € 60 = € 19.692,00

INTESTATARI:



Valore attribuito alla



LOTTO 1

Sup. realizzabile mq 446,88 x €/mq 441,00	€ 197.074,08
costo di demolizione	€ 10.356,00
Totale	€ 186.718,08

Totale attribuito alla		€ 186.718,08/2 =	€ 93.359,04
Arrotondato			€ 93.359,00

LOTTO 2

Sup. realizzabile mq 938,45 x €/mq 441,00 =	€ 413.855,57
costo di demolizione	€ 21.495,00
Sommano	€ 392.360,57

Totale attribuito alla Sig. ra		€ 392.360,57/2 =	€ 196.180,28
Costo cancellazione formalità pregiudizievoli		€	495,70
Sostituzione della scheda catastale relativa al fabbricato 2		€	500,00
Sostituzione della scheda catastale relativa al fabbricato 3		€	500,00
Totale		€	194.684,58
Arrotondato			€ 194.684,00



LOTTO 3

Sup. realizzabile mq 849,07 x €/mq 441,00 =	€ 374.439,87
costo di demolizione	€ 19.692,00
Sommano	€ 354.747,87

Totale attribuito alla [REDACTED] € 354.747,87/2 =	€ 177.373,93
Sostituzione della scheda catastale relativa al fabbricato 5	€ 500,00
Totale	€ 176.873,93
Arrotondato	€ 176.873,00

CAPITOLO 8: QUOTA INDIVISA

La proprietà degli immobili oggetto di stima risulta a [REDACTED] per la quota di 1/2 indivisa con [REDACTED] per la quota di 1/2.

CAPITOLO 9: ALLEGATI ALLA PRESENTE RELAZIONE PERITALE

Incarico Tribunale di Venezia, Verbale di Giuramento, Lettera comunicazione sopralluogo, Estratto per Riassunto Atto Matrimonio, Atti di proprietà, Visure Catastali, Documentazione Catastale, Visura Ipotecaria, Concessione Edilizia in Sanatoria e relativi grafici, Documentazione Fotografica, Comunicazione alle Parti dell'avvenuto deposito della Perizia.

CAPITOLO 10: IMPOSTA DI REGISTRO

Gli immobili vanno assoggettati ad imposta di registro in quanto trattasi di unità immobiliari intestate a persone fisiche.

CAPITOLO 11: SCHEMA RIASSUNTIVO

<u>LOTTO UNICO</u>	PROPRIETA'
<u>DIRITTO REALE</u>	QUOTA 1/2
<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	L'immobile oggetto della presente relazione di stima è catastalmente descritto nel modo che segue: <u>LOTTO 1:</u> CATASTO DEI FABBRICATI, sezione urbana COMUNE DI SAN DONA' DI PIAVE (VE), FG. 44: - Cat. A4 ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consist. 5,5, Classe 4, Zona cens. 1 Particella 402, subalterno--; Civico n. 29 - Fabbricato 1 - E.I. 428/2018 - Cat. A4, Zona cens. 1, Classe 4, Particella 401; Civico n. 27 - Fabbricato 6 - E.I. 41/2019
<u>QUOTA DI PROPRIETA': 1/2</u>	IL TUTTO IN DITTA PER 1/2 A: [REDACTED]
<u>VALORE ATTRIBUITO</u>	€ 93.359,00



LOTTO UNICO
DIRITTO REALE
IDENTIFICAZIONE
CATASTALE

QUOTA DI
PROPRIETA': 1/2

PROPRIETA'
QUOTA 1/2
L'immobile oggetto della presente relazione di stima è catastalmente descritto nel modo che segue: <u>LOTTO 2:</u> CATASTO DEI FABBRICATI, sezione urbana COMUNE DI SAN DONA' DI PIAVE (VE), FG. 44: Cat. D7 FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI Zona cens. 1: - Particella 92, subalterno 3; Civico n. 21 - Fabbricato 2 - E.I. 428/2018 - Particella 93, subalterno 2; Civico n. 21 - Fabbricato 2 - E.I. 428/2018 - Particella 208, subalterno --; Civico n. 21 - Fabbricato 2 - E.I. 428/2018 - Cat. A3 ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, Consist. 8 vani, Classe 3, Zona cens. 1, Particella 93, subalterno 1; Civico n. 19 - Fabbricato 3 E.I. - 428/2018 IL TUTTO IN DITTA PER 1/2 A: - [REDACTED]
€ 194.684,00

VALORE
ATTRIBUITO

LOTTO UNICO
DIRITTO REALE
IDENTIFICAZIONE
CATASTALE

QUOTA DI
PROPRIETA': 1/2

PROPRIETA'
QUOTA 1/2
L'immobile oggetto della presente relazione di stima è catastalmente descritto nel modo che segue: <u>LOTTO 3:</u> CATASTO DEI FABBRICATI, sezione urbana COMUNE DI SAN DONA' DI PIAVE (VE), FG. 44: - Cat. C2, Zona cens. 1, , Classe 8, Particella 397, Sub 1; Civico n. 53 - Fabbricato 4 - E.I. 41/2019 - Cat. C2, Zona cens. 1, Classe 9, Particella 87; Civico n. 55 - Fabbricato 5 - E.I. 41/2019 - Cat. A3, Zona cens. 1, Classe 3, Particella 397, Sub 2; Civico n. 55 - Fabbricato 5 - E.I. 41/2019 IL TUTTO IN DITTA PER 1/2 A: [REDACTED]
€ 176.873,00

VALORE
ATTRIBUITO

Venezia, Mestre il 21/05/201

Arch. Claudio Pepe

