
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **333/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SARA PITINARI**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 _Abitazione e garage

Esperto alla stima: arch. Marco Visentin
Codice fiscale: VSNMRC64M15L736L
Studio in: Via bennati 18 - 30038 Spinea
Telefono: 041 5084026
Fax: 0415412130
Email: marco.visentin@brvarchitetti.it



Riassunto Perizia

Bene: via Prati n. 37 _Fornase — Spinea (VE) _30038

Identificativo Lotto: 001 – Abitazione e garage

Corpo A _Abitazione e garage: Spinea _Ve — frazione: Fornase, via Prati n. 37

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Cod. Fiscale: ;

Residenza:

Stato Civile:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

_pignoramento a favore di Condominio Iride contro ; derivante da: pignoramento immobiliare; a rogito di Ufficiale giudiziario in data 24/10/2022 ai nn. 5785 trascritto a Venezia in data 22/12/2022 ai nn. 46949/33535;

_ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio di Venezia Spa, con sede in Venezia, c.f. 02089921205 contro ; derivante da: ipoteca volontaria; importo ipoteca: € 180.000,00 in data 30/05/2005 ai nn. 19175; trascritto a Venezia in data 17/06/2005 ai nn. 26196/6480

Valore lotto:

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

€ 87.800,00



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

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

Quesiti

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

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari** - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
6. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
 1. **per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:**
 - domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
 - atti di asservimento urbanistici
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
 - altri pesi e limiti d'uso
 2. **per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**
 - iscrizioni
 - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;



8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali 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. allegghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
1. lotto;
 2. diritto reale staggito
 3. quota di proprietà
 4. identificativo catastale
 5. valore attribuito.

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

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

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

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

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

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

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.



Premessa

Il sottoscritto arch. Marco Visentin:

_in data 03/02/2023 veniva nominato stimatore dei beni appresi alla E.I. 333/2022;

_in data 06/02/2023 prestava il Giuramento di rito;

_in data 17/03/2023 richiedeva, a mezzo mailpec, all'Agenzia delle Entrate di Venezia, copie di eventuali contratti di locazione;

_in data 10/03/2023 richiedeva, a mezzo mailpec, al comune di Spinea, Ufficio Urbanistica, copia del Certificato di Destinazione Urbanistica;

in data 03/03/2023 richiedeva, a mezzo mailpec, al comune di Spinea, Ufficio Edilizia Privata, copia delle pratiche edilizie;

_in data 03/03/2023 richiedeva, a mezzo mailpec, al comune di Spinea, Ufficio Anagrafe, copia del certificato di residenza ed estratto di matrimonio;

_in data 21/03/2023 riceveva, a mezzo mailpec, dall'Agenzia delle Entrate di Venezia, risposta in merito all'esistenza di contratti di locazione;

_in data 27/03/2023 riceveva, mezzo mailpec, dal comune di Spinea, Ufficio Urbanistica, copia del Certificato di Destinazione Urbanistica;

_in data 20/04/2023 si recava presso il comune di Spinea, Ufficio Edilizia Privata, per ritirare copia delle pratiche edilizie;

_in data 07/03/2023 riceveva, a mezzo mailpec, dal comune di Spinea, Ufficio Anagrafe, copia del certificato di residenza e dell'estratto di matrimonio;

_in data 18/05/2023 effettuava il sopralluogo con relativo rilievo metrico degli immobili appresi alla procedura;

_in data 06/06/2023 si recava presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Spinea per verificare le possibilità di regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate negli immobili.



Beni in Spinea (VE)
Località/Frazione Fornase
via Prati n.37

Lotto: 001 _Abitazione e garage

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

Esecutata:

1/1 _____, nata _____

Cod. Fiscale:

Residenza: _____

Stato Civile:

[vedi all. A]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Le unità immobiliari si trovano a Fornase, frazione posta a sud—est del comune di Spinea che dista circa 2,50 km dal centro del paese. La frazione è prevalentemente residenziale, fornita dei servizi principali. Il mappale in cui sorge il fabbricato in cui sono inseriti i beni appresi alla presente procedura esecutiva confina, a sud, con la linea ferroviaria Venezia—Milano.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: /

Attrazioni paesaggistiche: /

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: Autobus 700m

Identificativo Corpo A: abitazione e garage

Abitazione di tipo civile [A2] e garage [C6] siti in Spinea (VE), frazione Fornase, via Prati n. 37

Quota e tipologia del diritto

1/1 _____ — **Piena proprietà**, nata a _____

Cod. Fiscale:

Residenza: !



Stato Civile:
[vedi all.ti B—C]

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

_abitazione

Intestazione:

nata proprietà 1/1, foglio
13, particella 948, subalterno 22, indirizzo via G. Prati, piano 2-3, comune Spinea, categoria A/2, classe
1, consistenza 3 vani, superficie 72 mq, rendita € 193,67

Ulteriori informazioni:

catastalmente non è indicato il numero civico.

Derivante da:

variazione del 22/04/2005 Pratica n. VE0106629 in atti dal 22/04/2005 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU
AREA URBANA (n. 39723.1/2005)

Confini: il mapp. 948 confina, da nord in senso orario, con i mapp.li 920, 1049, 1048 e via Prati.

Note:

in proprietà anche il bcnc sub.1, ossia lo spazio di manovra, vano tecnico, rampa, vano scala, ingresso e
scoperto.

[vedi all.ti B—C]

_garage

Intestazione:

..... (VE) proprietà 1/1, foglio
13, particella 948, subalterno 7, indirizzo via G. Prati, piano S1, comune Spinea, categoria C/6, classe 8,
consistenza 17 mq, superficie 21 mq, rendita € 57,07

Ulteriori informazioni:

catastalmente non è indicato il numero civico.

Derivante da:

variazione del 22/04/2005 Pratica n. VE0106629 in atti dal 22/04/2005 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU
AREA URBANA (n. 39723.1/2005)

Confini: il mapp. 948 confina, da nord in senso orario, con i mapp.li 920, 1049, 1048 e via Prati.

Note:

in proprietà anche il bcnc sub. 1, ossia lo spazio di manovra, vano tecnico, rampa, vano scala, ingresso
e scoperto.

[vedi all.ti B—C]

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la botola è dotata di una scala fissa che collega il piano
secondo al piano sottotetto che è definito non praticabile e non agibile ma che, invece, presenta delle
partizioni interne che non sono legittime, delle altezze interne superiori a quelle espresse nella
planimetria e posizioni diverse dei lucernari rispetto a quelle riportate sempre nell'elaborato grafico.

Regolarizzabili mediante:

aggiornamento planimetria DOCFA
nuovo DOCFA per il piano sottotetto: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Note:



le opere non legittime, costituite dalla scala fissa e dalle partizioni interne al sottotetto, dovranno essere rimosse mentre l'altezza interna del piano sottotetto dovrà essere ribassata mediante un controsoffitto. Il diverso posizionamento dei lucernari, invece, dovrà essere legittimato mediante una pratica edilizia in sanatoria per riportare lo stato di fatto a coincidere con lo stato legittimato.

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 253

Intestazione: Variante in corso lavori

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: demolizione—ricostruzione—ampliamento di fabbricato residenziale con ricavo di n. 12 alloggi

Presentazione in data 16/09/2003 al n. di prot. 2002/22322

[vedi all.ti E]

Numero pratica: 43

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: Variante in corso lavori al P. di C. n. 253/2003 per demolizione—ricostruzione—ampliamento di fabbricato residenziale con ricavo di n. 12 alloggi

Oggetto: variante

Presentazione in data 25/01/2005 al n. di prot. 2480

[vedi all.ti F]

Agibilità n. 41 del 07/06/2005

[vedi all.ti G]

4.1.1 Conformità edilizia:

in fase di sopralluogo sono state riscontrate la presenza di una scala fissa che collega il piano secondo abitabile al piano sottotetto che è definito non praticabile e non agibile ma che, invece, presenta delle partizioni interne che non sono legittime, delle altezze interne superiori a quelle espresse nella pianta agli atti e posizioni diverse dei lucernari rispetto a quelle riportate sempre negli elaborati grafici legittimanti.

Regolarizzabili mediante: rimessa in pristino e pratica edilizia in sanatoria.

Opere di rimessa in pristino:

_lievo della scala in legno;

_demolizione delle partizioni murarie del sottotetto;

_lievo dei sanitari presenti nel bagno;

_realizzazione di un controsoffitto ribassato interno;

per un importo forfettario di: € 10.000,00

pratica di sanatoria per legittimare la diversa posizione dei lucernari: € 1.500,00

Oneri Totali: € 11.500,00

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia;



Note:

l'attuale situazione riscontrata all'interno dell'appartamento non è legittimabile se non previa la rimessa in pristino dello stato di fatto rispetto allo stato legittimato. Le opere non legittime, costituite come scritto in precedenza, dalla scala fissa e dalle partizioni interne al sottotetto, dovranno, pertanto, essere rimosse e l'altezza interna del piano sottotetto dovrà essere ribassata mediante la realizzazione di un controsoffitto interno. Il diverso posizionamento dei lucernari, dovrà, invece, essere legittimato mediante una pratica edilizia in sanatoria per riportare lo stato di fatto a coincidere con lo stato legittimo.

Solo dopo aver riportato lo stato di fatto a coincidere con lo stato legittimo sarà, eventualmente, possibile, ai sensi della L.R.V. n. 51/2019, richiedere il recupero del sottotetto a fini abitativi previa il rispetto/soddisfacciamento dei requisiti metrici ed igienico-sanitari previsti sia dalla succitata norma che delle N.T.O. e dal R.E. del Comune di Spinea e degli standards a parcheggio previsti dalla L. n. 122/89 oltre, poi, al versamento degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione.

Va detto, inoltre, che la maggior altezza interna rilevata del piano sottotetto, pari cm 18, configura, di conseguenza, un'altezza maggiore anche dell'intero fabbricato, ma tale differenza, in rapporto all'altezza complessiva del fronte, rientra nella tolleranza del 2% sulle misure stereometriche ammessa dal c.1 dell'art. 34bis del D.P.R. 380/01.

4.1.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2] e garage [C6]**

Strumento urbanistico Approvato:	<ul style="list-style-type: none"> _ art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche e integrazioni; _ P.T.R.C. approvato con D.C.R.V. n. 62 del 30.06.2020, pubblicato sul BUR n. 107 del 17/07/2020 e vigente dal 01/08/2020; _ P.T.C.P. approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 3359 del 30.12.2010; _ P.G.R.A. del Distretto Idrografico delle Alpi Orientali, approvato ai sensi degli artt. 65 e 66 del D.Lgs n. 152/2006 con D.P.C.M. del 01/12/2022, pubblicato in G.U. serie generale n. 31 del 07-02-20; _ P.A.T. approvato in sede di conferenza di servizi del 17.12.2012, ratificato con D.G.P. di Venezia n. 2 del 09/01/2013 e pubblicata sul BUR n. 10 del 25/01/2013, adeguato alle disposizioni sul contenimento del consumo di suolo di cui alla L.R. n. 14/2017, con D.C.C. n. 68 del 28/11/2019; _ Variante Generale al P.I. approvata con D.C.C. n. 8 del 06/04/2018, divenuta efficace in data 15/05/2018; _ Variante urbanistica n. 12 al P.I. di "Approvazione del regolamento per la gestione dei crediti edilizi e del registro dei crediti edilizi (RECRE) e ri-adozione della variante urbanistica al P.I. n. 12 (VPI12)", ri-adottata con D.C.C. n. 31 del 22/07/2022; _ D.C.C. n. 7 del 25/02/2015 di approvazione del centro abitato con oggetto "Centro abitato _aggiornamento delimitazione ai fini della sicurezza stradale e urbanistico-edilizi -modifica precedente D.C.C. n. 47 del 22.04.2009";
Zona omogenea:	Piano degli Interventi: Sottozona C1 (art. 31 NTO vigenti/art. 29 NTO adottate), all'interno della perimetrazione del centro abitato
Norme tecniche di attuazione:	P.A.T.: Aree di urbanizzazione consolidata (Art. 14 NdA), Ambito di urbanizzazione consolidata L.R. n. 14/2017 (Art. 21 NdA). L'art. 2 comma 5 delle NdA del P.A.T., prevede che: "Le indicazioni grafiche



	<p>contenute nella tav. 4 - Carta della trasformabilità: azioni strategiche, valori e tutele - non hanno valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, la definizione delle quali è demandata al PI e non possono pertanto rappresentare o comportare in alcun modo acquisizione di diritti edificatori, né essere considerate ai fini della determinazione del valore venale delle aree nei casi di espropriazione per pubblica utilità." 2.</p> <p><i>Piano degli Interventi:</i> Sottozona C1 (art. 31 NTO vigenti/art. 29 NTO adottate), all'interno della perimetrazione del centro abitato (art. 29 NTO vigenti/art. 27 NTO adottate);</p> <p>In relazione alla presenza di vincoli urbanistici/ ambientali/ paesaggistici, il mappale ricade all'interno dell'Area esondabile o a ristagno idrico (art. 15 NTO vigenti/art. 13 NTO adottate), parzialmente all'interno delle aree con Criticità di 1° grado - Ambito urbano (derivanti dal Piano delle Acque) e parzialmente all'interno delle Fasce di rispetto ferroviario (art. 29 NTO vigenti/art. 27 NTO adottate). Inoltre l'area ricade nei Terreni idonei a condizione A (Art. 14 NTO vigenti/art. 12 NTO adottate), è individuata nel Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) del Bacino Idrografico Scolante nella Laguna di Venezia come "P1 area a scolo meccanico", "Pericolosità idraulica moderata - P1" (Art. 15 NTO vigenti/art. 13 NTO adottate) e classificato come «Zona vulnerabile da nitrati di origine agricola» designata con deliberazione del consiglio regionale n. 62/2006 - Bacino scolante in laguna di Venezia (Art. 15 NTO vigenti/art. 13 NTO adottate). Nel Piano di gestione del rischio di alluvioni (PGRA) 2021/2027 l'area è classificata come "P1 - Pericolosità idraulica moderata" (Art. 4 e 14 NTA_PGRA) e "R1 - Rischio moderato" (art. 4 NTA_PGRA). Gli interventi all'interno delle aree dovranno rispettare le prescrizioni contenute nelle Norme di Attuazione del P.A.T. approvato, nelle Norme Tecniche Operative del PI (Variante generale vigente e adottata) e nel Regolamento Edilizio vigente art. 31 NTO vigenti/art. 29 NTO adottate</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Snp mq/mq 0,40
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	ml 13,00
Residua potenzialità edificatoria:	NO



Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
---	----

[vedi all.ti D]

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra SI dichiara la conformità urbanistica

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

I beni colpiti dalla presente procedura esecutiva, costituiti da un appartamento ed un garage, sono inseriti in un fabbricato composto da n. 12 abitazioni e n. 12 autorimesse, per un totale di 4 piani fuori terra (n. 3 piani abitabili e un sottotetto) e di un piano interrato. Lo scoperto è comune a tutte le unità immobiliari, così come lo spazio di manovra, il vano tecnico, la rampa alle autorimesse, il vano scala e l'ingresso. Le abitazioni a piano terra hanno uno scoperto esclusivo. Il fabbricato si trova alla fine di via Prati, una strada vicinale a fondo cieco che termina a ridosso della linea ferroviaria Venezia—Milano.

L'appartamento, che si sviluppa al secondo piano, presso l'angolo sud—ovest del fabbricato, definito monovano, è costituito da un unico spazio con angolo cottura, da un locale antibagno, da un bagno e da un poggiatesta sul fronte ovest.

Una botola avrebbe dovuto dare accesso ad un piano sottotetto non praticabile e non agibile. Tale piano sottotetto, invece, è stato collegato con una scala fissa in legno al piano abitabile sottostante ed è stato diviso con partizioni interne ricavandone un disimpegno che serve n. 2 vani e un bagno.

Superficie complessiva di circa mq **132,00**

E' posto al piano: 2-3

L'edificio è stato costruito nel: 2003

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 37; ha un'altezza utile interna di circa ml 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: il fabbricato si trova in un buono stato di manutenzione

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta doppia a battente materiale: legno con vetrocamera protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: buone Riferito limitatamente a: alcune finestre sono a singolo battente
Infissi interni	tipologia: scorrevole materiale: legno condizioni: buone Note: le porte scorrevoli dei bagni hanno specchature in vetro
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: nel piano secondo
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: buone Riferito limitatamente a: nel piano sottotetto
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: buone Riferito limitatamente a: nel garage
Rivestimento	ubicazione: bagni e pareti attrezzate degli angoli cottura materiale: ceramica condizioni: buone



Scale	posizione: interna rivestimento: legno condizioni: scarse Note: la scala è realizzata in assi di legno grezze e le pedattee sono rivestite con strisce di moquette
Impianti:	
Antifurto	Note: Solo predisposizione
Citofonico	tipologia: video condizioni: buone conformità: da verificare
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrica diffusori: split interno e unità motocondensante esterna condizioni: buone conformità: da verificare Note: al piano secondo abitabile è presente uno split nel monovano posizionato sopra alla porta dell'antibagno, al piano sottotetto lo split è posizionato nel disimpegno
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: radiatori in acciaio condizioni: buone conformità: da verificare Note: La caldaia è posizionata esternamente sul poggio

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Tutte le superfici considerate, si intendono 'commerciali'. La superficie commerciale comprende tutti i muri interni, tutti i muri perimetrali sull'esterno dell'edificio, e metà dei muri perimetrali a confine con altre unità o con le scale. Alle pertinenze (cantine, soffitte, posti auto, portici, terrazze etc.) misurate anch'esse al lordo degli elementi perimetrali (muri, parapetti, etc.) si applicano opportuni coefficienti correttivi di aumento o riduzione rispetto al prezzo unitario al mq.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
appartamento	sup lorda di pavimento	0	50,00	1,00	50,00	€ 1.700,00
terrazza	sup lorda di pavimento	0	5,00	0,25	1,25	€ 1.700,00
piano sottotetto	sup lorda di pavimento	0	56,00	0,30	16,80	€ 1.700,00
garage	sup lorda di pavimento	0	21,00	0,50	10,50	€ 1.700,00
			132,00		78,55	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)Destinazione d'uso: residenzialeSottocategoria: unità immobiliare parte di un edificio**Valori relativi alla Agenzia del territorio**Periodo: anno 2022_2° semestreZona: Spinea_FornaseTipo di destinazione: residenzialeTipologia: abitazioni civiliSuperficie di riferimento: lordaStato conservativo: ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1500

Valore di mercato max (€/mq): 1700



Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Proprietaria:

_____ le in Spinea, c.f. _____ proprietà per 1/1
dal 11/02/2003 al 21/10/2003.

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Dalla Valle Albano, in data 11/02/2003, ai nn. 24542; trascritto a Venezia, in data 12/02/2003, ai nn. 5855/3849.

Proprietaria:

_____ on _____ proprietà per 1/1
dal 21/10/2003 al 30/05/2005.

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Dalla Valle Albano, in data 21/10/2003, ai nn. 25379; trascritto a Venezia, in data 25/10/2003, ai nn. 40325/25608.

Proprietaria:

_____ nata a _____ Proprieta' per 1/1
dal 30/05/2005 ad oggi.

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Tiralosi Lucia, in data 30/05/2005, ai nn. 19174; trascritto a Venezia, in data 17/06/2005, ai nn. 26195/15396.
[vedi all.ti I]

Identificativo Corpo A: Abitazione e garage

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Spinea (VE), via Prati n. 37

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

note: non risultano registrati contratti di locazione [vedi all. L]

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:**6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

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 che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**6.2.1 Iscrizioni:**

_ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio di Venezia Spa, con sede in Venezia, c.f. 02089921205 contro _____ ; derivante da: ipoteca volontaria; importo ipoteca: € 180.000,00 in data 30/05/2005 ai nn. 19175; trascritto a Venezia in



data 17/06/2005 ai nn. 26196/6480

6.2.2 Pignoramenti:

_pignoramento a favore di Condominio Iride contro "a; derivante da:
pignoramento immobiliare; a rogito di Ufficiale giudiziario in data 24/10/2022 ai nn. 5785
trascritto a Venezia in data 22/12/2022 ai nn. 46949/33535;

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: € 1200,00.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 11.403,09€

Millesimi di proprietà: 93,26/1000

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: /

[vedi all. M]

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

In considerazione delle notizie esposte, del rapporto rispetto a valori di beni analoghi in zona, in relazione allo stato di alienabilità delle unità immobiliari esaminate, dell'attuale situazione del mercato immobiliare ed in considerazione delle descritte condizioni igieniche e manutentive, della vetustà del compendio immobiliare, delle peculiarità e caratteristiche costruttive, impiantistiche e di finitura dei beni oltre che della mancanza di garanzie per vizi occulti, si ritiene di esporre il seguente valore commerciale di stima.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Ufficio tecnico di Spinea;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni civili - Stato ottimo - da €/mq 1400 a €/mq 1700.



8.3.3 Valutazione corpi:**abitazione di tipo civile [A2] e garage [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 96.145,20.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
_appartamento	50,00	€ 1.700,00	€ 85.000,00
_terrazza	1,25	€ 1.700,00	€ 2.125,00
_piano sottotetto	16,80	€ 1.700,00	€ 28.560,00
_garage	10,50	€ 1.700,00	€ 17.850,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 133.535,00
_vetustà e piano secondo senza ascensore —detrazione del 25.00%			€ -33.383,75
Valore corpo			€ 100.151,25
Valore accessori			€ 100.151,25
Valore complessivo intero			€ 100.151,25
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00
Valore di stima			€ 100.151,25

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione	Abitazione di tipo civile [A2]	78,55	€ 100.151,25	€ 100.151,25

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 12.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: il bene non è ulteriormente divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Abitazione

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 87.822,25
 Arrotondato a € 87.800,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Abitazione

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa



ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: _____ il bene non è ulteriormente divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

- _all. A —certificato contestuale di stato libero, di residenza
- _all.ti B_C —documentazione catastale
- _all.ti D —certificato di destinazione urbanistica, estratto P.I. e N.T.O.
- _all.ti E_F_G —pratiche edilizie
- _all.ti H —rilievo metrico ed estratto Regolamento Edilizio
- _all.ti I —atto di provenienza _nota di trascrizione
- _all. L —comunicazione dell'Agenzia delle Entrate _verifica su registrazione del contratto di locazione
- _all. M —copia documentazione amministratore condominiale;
- _documentazione fotografica composta da un ortofoto e n. 21 riprese e relativi con visuali.

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: la vendita è soggetta ad imposta del registro

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 – Abitazione e garage
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A _Abitazione e garage: 1/1 di _____ .lena proprietà
Identificativo catastale	Corpo Abitazione e garage: _____, nata _____ c.f.: _____ rietà 1/1, <u>abitazione:</u> foglio 13, particella 948, subalterno 22, indirizzo via G. Prati , piano 2-3, comune Spinea, categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, superficie 72 mq, rendita € 193,67 <u>garage:</u> foglio 13, particella 948, subalterno 7, indirizzo via G .Prati , piano S1, comune Spinea, categoria C/6, classe 8, consistenza 17 mq, superficie 21 mq, rendita € 57,07
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 87.800,00

Data generazione:
14-06-2023 10:06

L'Esperto alla stima
arch. Marco Visentin



