
TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

ILL.MO GIUDICE DOTT.SSA TANIA VETTORE

ESECUZIONE IMMOBILIARE RG 29 / 2023

ESECUTANTE:

con l'avv. Sergio Aprile

ESECUTATI:

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Esperto stimatore ing. Marco Battilana



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri **Marco Battilana e Martino Scaramel**
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



SCHEDA INFORMATIVA – LOTTO N.1

UNITA' ABITATIVA UBIcata A
S. MARIA DI SALA (VE) IN VIA U. FOSCOLO CIV. 16

1) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene con indicazione analitica dei creditori che hanno iscritto ipoteca o trascritto pignoramento sui beni pignorati:

- **ATTO GIUDIZIARIO – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 19.6.2014 al n. 4792 di repertorio e trascritto presso la conservatoria di Padova in data 9.7.2014 al n. 20672 di Reg. Gen. e al n. 14962 Reg. Part.; Pubblico Ufficiale: Ufficiali Giudiziari Corte di Appello di Venezia - Sede: Venezia - A Favore:

con sede a Milano (MI) - C.F.:

- **ATTO NOTARILE PUBBLICO - IPOTECA IN RINNOVAZIONE – IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** del 24.9.2022 al n. 43154 di repertorio, iscritto presso la conservatoria di Padova in data 3.10.2022 con nota di iscrizione n. 40066 Reg. Gen. e n. 8061 Reg. Part. Notaio: Dott. Giuseppe Rasulo - Sede: Spinea (VE) - Capitale: € 62.000,00 - Totale: € 93.000,00 - A Favore:

N.B. la presente è la rinnovazione di ipoteca iscritta il 4.10.2002 al n. 41201 Reg. Gen. e n. 8390 Reg. Part.;

- **ATTO GIUDIZIARIO – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 25.1.2023 al n. 378 di repertorio e trascritto presso la conservatoria di Padova in data 8.2.2023 al n. 4338 di Reg. Gen. e al n. 3074 Reg. Part.; Pubblico Ufficiale: Uff. Giud. Corte di Appello di Venezia - Sede: Venezia - A Favore:

con sede a Roma (RM) - C.F.:

2) Indicazione se il bene è pignorato per l'intero o solo pro quota, con specificazione, in tale ipotesi, delle generalità dei comproprietari:

Il lotto immobiliare, di cui al lotto n. 1, è pignorato per l'intero, in ragione di un mezzo



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



ciascuno in regime di comunione dei beni, a carico dei signori:

- il
C.F.
- il
C.F.

3) Indicazione del luogo in cui sono siti i beni pignorati:

Il lotto immobiliare oggetto di pignoramento, costituito da un'abitazione posta al piano secondo di un fabbricato plurifamiliare, è situato a Santa Maria di Sala in via U. Foscolo n. 16

4) Occupazione:

L'immobile risulta essere OCCUPATO.

5) Indicazione del prezzo di stima:

Il valore di stima del lotto n. 1 è pari a: **€ 100.000,00**

SCHEDA INFORMATIVA – LOTTO N.2

**PORZIONE DI UNITA' ABITATIVA UBCATA A
S. MARIA DI SALA (VE) IN VIA U. FOSCOLO CIV. 16/A**

1) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene con indicazione analitica dei creditori che hanno iscritto ipoteca o trascritto pignoramento sui beni pignorati:

- **DOMANDA GIUDIZIALE – DIVISIONE GIUDIZIALE** del 24.2.2016 al n. 1993 di repertorio e trascritto presso la conservatoria di Padova in data 27.2.2017 al n. 7507 di Reg. Gen. e al n. 4893 Reg. Part.; Pubblico Ufficiale: Tribunale di Venezia - Sede: Venezia - A Favore: ---
- **DOMANDA GIUDIZIALE – DIVISIONE GIUDIZIALE** del 24.2.2016 al n. 1993 di repertorio e trascritto presso la conservatoria di Padova in data 18.3.2017 al n. 8440 di Reg. Gen. e al n. 5362 Reg. Part.; Pubblico Ufficiale: Tribunale di Venezia - Sede: Venezia - A Favore: con sede a Milano (MI) - C.F.:



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



- **ATTO NOTARILE PUBBLICO - IPOTECA IN RINNOVAZIONE – IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** del 24.9.2022 al n. 43154 di repertorio, iscritto presso la conservatoria di Padova in data 3.10.2022 con nota di iscrizione n. 40066 Reg. Gen. e n. 8061 Reg. Part. Notaio: Dott. Giuseppe Rasulo - Sede: Spinea (VE) - Capitale: € 62.000,00 - Totale: € 93.000,00 - A Favore:

- N.B. la presente è la rinnovazione di ipoteca iscritta il 4.10.2002 al n. 41201 Reg. Gen. e n. 8390 Reg. Part. sull'originario sub. 9 del mappale n. 232;

- **ATTO GIUDIZIARIO – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 25.1.2023 al n. 378 di repertorio e trascritto presso la conservatoria di Padova in data 8.2.2023 al n. 4338 di Reg. Gen. e al n. 3074 Reg. Part.; Pubblico Ufficiale: Uff. Giud. Corte di Appello di Venezia - Sede: Venezia - A Favore:

; con sede a Roma (RM) - C.F.:

- 6) Indicazione se il bene è pignorato per l'intero o solo pro quota, con specificazione, in tale ipotesi, delle generalità dei comproprietari:

Il lotto immobiliare, di cui al **lotto n. 2**, è pignorato **per l'intero** a carico del sig.:

- nato a

- 7) Indicazione del luogo in cui sono siti i beni pignorati:

Il lotto immobiliare oggetto di pignoramento, costituito da una porzione di abitazione posta al piano terra di un fabbricato plurifamiliare con annessi una tettoia ad uso magazzino ed un'area di corte, è situato a Santa Maria di Sala in via U. Foscolo n. 16/A

- 8) Occupazione:

L'immobile risulta essere OCCUPATO.

- 9) Indicazione del prezzo di stima:



Il valore di stima del lotto n. 2 è pari a:

€ 10.600,00



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



INDICE DEL CONTENUTO

A - INCARICO E QUESITO	8
A.1 - QUESITO.....	8
B - LIMITI ED ESPLETAMENTO DELL'INCARICO.....	11
B.1 - LIMITI DELL'INCARICO	11
B.2 - ESPLETAMENTO DELL'INCARICO.....	13
C - RISPOSTA AL QUESITO	14
C.1 - QUESITO N. 1: COMPLETEZZA DOCUMENTALE	14
C.2 - QUESITO N. 2: GENERALITA' DEGLI ESECUTATI	15
C.3 - QUESITO N. 3: INDIVIDUAZIONE DEI BENI	17
C.3.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI: DATI CATASTALI E FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA	17
C.3.2 PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI: ATTI DI COMPRAVENDITA E DI TRASFERIMENTO	20
C.3.3 UBICAZIONE DEI LOTTI IMMOBILIARI	22
C.4 - QUESITO N. 4: VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO	23
C.5 - QUESITO N. 5: STATO DI POSSESSO DEI BENI	28
C.6 - QUESITO N. 6: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	29
C.7 - QUESITO N.7: SPESE CORRENTI E STRAODINARIE	38
C.8 - QUESITO N. 8: DESCRIZIONE E VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI	39
C.8.1 DESCRIZIONE DEL LOTTO IMMOBILIARE.....	39
C.8.2 INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA.....	49
C.8.3 CRITERIO DI STIMA.....	53
C.8.4 CLASSAMENTO ENERGETICO DELL'IMMOBILE	56
C.9 - QUESITO N.9: VALUTAZIONE QUOTE.....	57
C.10 - QUESITO N.10: DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLA PERIZIA.....	57



C.11 - QUESITO N.11: IMPOSTE DI VENDITA	59
C.12 - QUESITO N.12: SCHEMA IDENTIFICATIVO DEI BENI	59
D - ELENCO ALLEGATI.....	61



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



A - INCARICO E QUESITO

In data 22.5.2023, il sottoscritto ing. Marco Battilana, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Venezia al n. 3598, con studio professionale in Treviso, viale N. Bixio 95, prestava giuramento, per mezzo procedura telematica (PEC accettazione incarico del 22.5.2023), avanti al Giudice Dott.ssa Tania Vettore nell'ambito del procedimento 29/2023 R.G., al fine di rispondere al seguente quesito:

A.1 - QUESITO

- 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 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:*

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 – 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 per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quella 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.*



B - LIMITI ED ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

B.1 - LIMITI DELL'INCARICO

Vengono di seguito riportare le limitazioni all'incarico commissionato dall'Illustrissimo Giudice suddivise per argomento:

1. Parti condominiali, raffronto confine catastale/reale e agenti inquinanti:

sono escluse, dal presente incarico, verifiche in genere inerenti il Condominio in cui gli immobili pignorati sono ubicati, verifiche inerenti al raffronto tra l'attuale confinamento del lotto di terreno (superficie reale) su cui i beni immobili in esame insistono, rispetto ai sedimi di superficie catastale, come pertinenziali; verifiche in genere inerenti l'ambito in cui gli immobili pignorati siano ubicati, analisi afferenti alle strutture degli immobili e/o dei sottosuoli su cui i beni insistono (tra cui, fra l'altro, verifiche di composizione fisico-chimica dei terreni/eventuali presenze di resti archeologici interrati/ecc.); nonché ogni ulteriore eventuale indagine/accertamento non precisamente richiesto in quesito dal Giudice e di cui non è fatta specifica menzione nella presente trattazione.

Nota bene: NON oggetto di verifica e pertanto non è esclusa, la presenza, nel compendio immobiliare pignorato (in tutte le sue componenti edilizie e non/pertinenze ed accessori entro terra e fuori terra), di eventuali sostanze/materiali nocivi-tossici-pericolosi (quali, solo a mero titolo d'esempio non esaustivo: amianto e suoi derivati/formaldeide/naftalene/ecc.), inquinamento e contaminazione di qualsiasi tipo, campi elettromagnetici, ecc. oltre a quanto eventualmente indicato in perizia.

2. Pratiche edilizie:

lo scrivente, con riferimento alla richiesta di accesso ad atti edilizi effettuata presso l'amministrazione comunale dove risultano ubicati gli immobili pignorati ed alle successive pratiche edilizie ricevute dall'amministrazione, non può escludere, a priori, la sussistenza di altre ed ulteriori pratiche edilizie (relative a quanto oggetto di perizia), depositate negli archivi comunali. Si precisa, infatti, che lo scrivente non ha avuto accesso diretto né all'archivio cartaceo comunale, né tanto meno al software di ricerca delle pratiche edilizie della P.A., inoltre si evidenzia che quest'ultimo potrebbe non essere stato opportunamente e correttamente aggiornato



con tutte le pratiche edilizie, condoni, ecc. protocollati nel tempo e presenti negli archivi comunali e/o queste potrebbero essere state archiviate in maniera incompleta e/o diversa rispetto all'effettiva ditta/ditte proprietaria/e e/o con riferimenti toponomastici/catastali errati, o non giacere in archivio per altre diverse ragioni.

3. Regolarizzazione catastale:

il costo della regolarizzazione catastale, come riportato nello specifico paragrafo, è stato opportunamente stimato al fine dell'aggiornamento/correzione della sola documentazione catastale presente nella banca dati catastale, relativa alle unità immobiliari oggetto di perizia.

Restano quindi esclusi gli eventuali oneri aggiuntivi (costi professionali, diritti catastali, ecc.) connessi a particolari casi di censimento catastale, al momento non valutabili e quantificabili sotto i profili tecnico ed economico, che eventualmente potrebbero insorgere in corso di definizione, redazione e presentazione della/e pratica/he catastale/i di cui sopra e/o per richieste provenienti direttamente dall'ufficio catastale provinciale in corso di istruttoria e risolvibili mediante la redazione di ulteriori e diverse pratiche/planimetrie catastali a carico di altre ditte intestate e/o afferenti a beni comuni, ecc. e/o con l'eventuale stipula anche di successivi atti notarili (per difformità di intestati/difformità di pregresse identificazioni/scaturenti da titoli qui non presi in esame/ecc.).

4. Descrizione dei beni / sanabilità irregolarità amministrative:

NOTA 1: I costi di regolarizzazione ipotizzati nel presente elaborato peritale, per la sanatoria delle unità immobiliari pignorate, sono da ritenersi forfettari ed oggetto di specifica istruttoria anche con la P.A.. Non possono, infatti, escludersi ulteriori difformità a seguito di un rilievo di dettaglio non oggetto del presente incarico estimativo. In ogni caso, si rileva che l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata potrà, secondo proprie valutazioni di merito (qui non precisamente determinabili), avanzare anche eventuali richieste di ulteriori pratiche integrative, con costi, quindi, non definibili nella presente perizia, ma determinabili esclusivamente al momento dell'effettiva presentazione della pratica edilizia di regolarizzazione e della successiva fase istruttoria condotta dalla P.A..

5. Statica della struttura dell'immobile:

A vista e sempre per quanto è stato possibile visionare nel corso dei sopralluoghi effettuati, sia



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



esternamente che internamente e sempre limitatamente alle unità immobiliari oggetto di stima, non sono state riscontrate criticità particolari e problematiche connesse alla staticità degli immobili. In riferimento a ciò, va comunque precisato che non è stata condotta alcuna verifica statica, sia per l'intero edificio che per le unità immobiliari oggetto di perizia.

B.2 - ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Esaminata la documentazione agli atti, acquisite le informazioni e i documenti utili per poter fornire una completa risposta al quesito posto, lo scrivente, previo accordo con il custode immobiliare, provvedeva a programmare un sopralluogo tecnico presso gli immobili oggetto di pignoramento.

Le operazioni peritali riprendevano pertanto in data 20.6.2023 alle ore 15:00 presso gli immobili oggetto di pignoramento ubicati a S. Maria di Sala (VE) in via U. Foscolo n. 16 e 16/A nella frazione di Veternigo. In tale occasione, con l'ausilio del geom. Silvio Nena, collaboratore dello scrivente, era presente il dott. Luca Gibellato in qualità di custode immobiliare nominato dalla procedura.

Entrando nel merito dell'attività condotta in relazione agli immobili pignorati, al fine di reperire la documentazione tecnica e le informazioni utili per l'espletamento dell'incarico, nonché di verificare la congruità dello stato di fatto e degli atti di acquisizione stipulati, venivano inoltre condotte le seguenti attività:

1. per quanto riguarda gli atti di provenienza degli immobili, veniva richiesta e fornita la copia, "in formato digitale", dal notaio rogante dell'atto di compravendita relativo al lotto 1. Per il lotto 2 venivano richieste ed ottenute le copie digitali sia del contratto di compravendita dall'Archivio Notarile Distrettuale di Venezia, sia del decreto di trasferimento dal notaio delegato alla vendita ex art. 591 bis. c.p.c.. Le copie degli atti summenzionati, corredate dalle note di trascrizione, ove disponibili, estratte dalla conservatoria dei pubblici registri, vengono allegate al presente elaborato peritale (Allegati 1.1, 1.2 e 1.3);
2. visure telematiche presso i Servizi Catastali dell'Agenzia del Territorio di Venezia per



l'acquisizione degli estratti di mappa e delle planimetrie relative agli immobili, in modo da poter verificare lo stato di aggiornamento della documentazione presente nel fascicolo (vedi Allegati 2.1 e 2.2);

3. visure telematiche presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Padova (vedi Allegati 3.1 e 3.2) per la verifica e l'aggiornamento delle note di trascrizione ed iscrizione;
4. richiesta e ottenimento, presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Venezia Ufficio di Venezia 2, della verifica dei contratti di locazione e/o comodato eventualmente stipulati relativi ai beni oggetto di pignoramento (vedi Allegato 8.0);
5. richiesta e rilascio dei certificati anagrafici relativi alla residenza, stato civile e di famiglia degli esecutati, vedi Allegati 4.1, 4.2 e 4.3 rilasciati dal comune di S. Maria di Sala;
6. accesso agli atti presso gli uffici Edilizia Privata del comune di S. Maria di Sala (VE) per l'esame delle pratiche edilizie istruite e ottenimento di copia dei documenti tecnici a corredo (vedi Allegati 5.1 e 5.2);

Tutto ciò premesso, si fornisce di seguito puntuale risposta al quesito posto.

C - RISPOSTA AL QUESITO

Si premette che nel prosieguo, qualora le risposte ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice non siano pertinenti a entrambi i lotti in cui è stato suddiviso il compendio immobiliare pignorato, sarà riportato, in cima alle risposte, il lotto a cui fanno riferimento.

C.1 - QUESITO N. 1: COMPLETEZZA DOCUMENTALE

Quesito n. 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;

Risposta al quesito n. 1:



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



I documenti risultano completi ai sensi dell'art. 567 c.p.c.

La stessa documentazione è inoltre caratterizzata dall'Atto di Pignoramento Immobiliare e da una relazione notarile "VENTENNALE" redatta dal notaio dott.ssa Lucia Tiralosi con riferimento alla data del 27.3.2023.

Da quanto si evince dalla relazione notarile Ventennale e i relativi certificati ipotecari (vedi Allegato 6.0), la trascrizione dei titoli di acquisto, nel ventennio anteriore al pignoramento, risulta essere completa.

C.2 - QUESITO N. 2: GENERALITA' DEGLI ESECUTATI

Quesito n. 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;*

Risposta al quesito n. 2:

- LOTTO N.1 -

Gli esecutati relativi al lotto n.1 sono persone fisiche e hanno le seguenti generalità:

Esecutato 1

Quota di proprietà dell'immobile: 1 / 2

Nome e Cognome:

Luogo di Nascita:

Data di Nascita:

Stato civile:

Codice Fiscale:

Residenza Esecutato: Via Ugo Foscolo, 16 – Santa Maria di Sala (VE)

Esecutato 2

Quota di proprietà dell'immobile: 1 / 2

Nome e Cognome:



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



Luogo di Nascita:

Data di Nascita:

Stato civile:

Codice Fiscale:

Residenza Esecutato:

A conferma dei dati sopra esposti, si rimanda per maggiori dettagli ai seguenti documenti rilasciati dalla P.A.:

- Allegati 4.1 e 4.2: certificati contestuali di Residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia rilasciati dal comune di Santa Maria di Sala a nome degli esecutati 1 e 2.

Si rimanda ai certificati menzionati dove sono riportati i dati degli esecutati.

- LOTTO N.2 -

l'esecutato relativo al lotto n.2 è una persona fisica che presenta le seguenti generalità:

Esecutato 3

Nome e Cognome:

Luogo di Nascita:

Data di Nascita:

Stato civile:

Codice Fiscale:

Residenza Esecutato:

A conferma dei dati sopra esposti, si rimanda per maggiori dettagli al seguente documento rilasciato dalla P.A.:

- Allegato 4.3: certificato contestuale di Residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia rilasciato dal comune di Santa Maria di Sala.

Si rimanda al certificato menzionato dove sono riportati i dati dell'esecutato.



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



C.3 - QUESITO N. 3: INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Quesito n. 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;

Risposta al quesito n. 3:

Nel prosieguo della presente, al fine di fornire compiuta risposta al quesito posto dall'Illustrissimo Giudice, si procederà a trattare, per ciascun lotto, i seguenti aspetti:

- C.3.1 _ Individuazione dei beni: dati catastali e formazione dei lotti di vendita;
- C.3.2 _ Provenienza dei beni: atti di compravendita e altri atti in relazione ai vari lotti immobiliari;
- C.3.3 _ Ubicazione dei lotti immobiliari, con indicazione delle servitù, delle pertinenze e dei millesimi di proprietà delle parti comuni ove presenti.

C.3.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI: DATI CATASTALI E FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Gli immobili oggetto del presente pignoramento sono stati suddivisi nei seguenti lotti immobiliari:

- LOTTO N.1 -

**UNITA' ABITATIVA UBICATA A S. MARIA DI SALA (VE)
IN VIA U. FOSCOLO CIV. 16**

Il lotto immobiliare, ubicato a Santa Maria di Sala in via Ugo Foscolo n. 16 nella frazione di Veternigo, è caratterizzato da un'unità immobiliare a destinazione residenziale collocata al piano secondo (ossia all'ultimo) di un fabbricato composto da tre unità abitative con parti comuni.

Il lotto immobiliare è censito presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Venezia servizi catastali come di seguito riportato (vedi Allegato 2.1):



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



Catasto Fabbricati: Comune di Santa Maria di Sala - via Foscolo U. n. 16

Foglio 10 – particella 232 *sub* 28 – Cat. A/3 – Cl. 2 - Cons. 5 vani – Sup. catastale 114 m²

(Superficie catastale escluse aree scoperte 111 m²) - Piano T-2 – Rend. € 185,92;

Intestazione Immobili:

Intestazione:

Nata:

C.F.:

Diritto:

Quota:

Intestazione:

Nato:

C.F.:

Diritto:

Quota:

Il lotto immobiliare n. 1 è pignorato per l'intero (1 / 1).

- LOTTO N.2 -

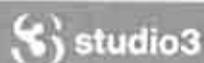
PORZIONE DI UNITA' ABITATIVA CON ANNESSI TETTOIA E AREA DI CORTE

UBICATI A S. MARIA DI SALA (VE) IN VIA U. FOSCOLO CIV. 16/A

Il lotto immobiliare, ubicato a Santa Maria di Sala in via Ugo Foscolo n. 16/A nella frazione di Veternigo, è caratterizzato da una porzione di unità immobiliare a destinazione residenziale collocata al piano terra di un fabbricato composto da tre unità abitative con parti comuni. In particolare la porzione di unità immobiliare sottoposta a pignoramento costituisce il solo ingresso di una più ampia unità abitativa ed è pertanto, la porzione pignorata, priva di autonomia funzionale essendo mancante degli spazi che caratterizzano un'abitazione (cucina/pranzo, camere, bagno).

Fanno parte integrante del presente lotto immobiliare una tettoia aperta ad uso magazzino ed un'area di corte di circa 101 mq di superficie posti nel medesimo mappale.

Il lotto immobiliare è censito presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Venezia servizi catastali



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



come di seguito riportato (vedi Allegato 2.2):

catasto fabbricati: Comune di Santa Maria di Sala - via Foscolo U. n. 16/A

Foglio 10 – particella 232 sub 25 – Cat. A/3 – Cl. 2 - Cons. 1 vano – Sup. catastale 11 m²
(Superficie catastale escluse aree scoperte 11 m²) - Piano T – Rend. € 37,18;

Foglio 10 – particella 232 sub 26 – Cat. C/2 – Cl. 8 - Cons. 17 m² – Sup. catastale 17 m² -
Piano T – Rend. € 14,93;

Foglio 10 – particella 232 sub 23 – Cat. F/1 - Cons. 101 m² - Piano T;

Intestazione Immobili:

Intestazione:

Nato:

C.F.:

Diritto:

Quota:

Quota:

Il lotto immobiliare n. 2 è pignorato per l'intero (1 / 1).

Si riporta in seguito un estratto di mappa catastale dov'è individuato il fabbricato plurifamiliare di cui fanno parte i beni immobili oggetto della presente disamina tecnica.

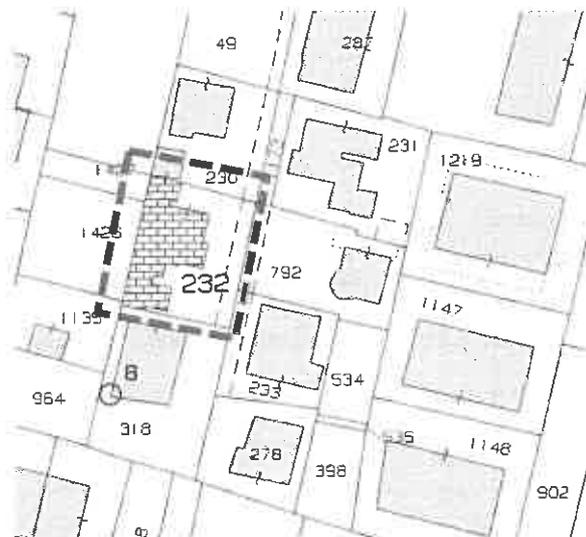
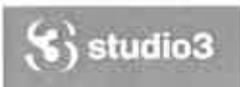


Fig. n. 1_ estratto di mappa catastale con individuato il fabbricato plurifamiliare



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



C.3.2 PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI: ATTI DI COMPRAVENDITA E DI TRASFERIMENTO

- **LOTTO N.1** -

Durante il corso dell'attività peritale veniva richiesto e trasmesso, dallo studio del notaio rogante, l'atto di provenienza relativo al bene oggetto di pignoramento, questo è stato allegato al presente elaborato peritale, unitamente alla relativa nota di trascrizione (vedi Allegato 1.1), cui in seguito se ne darà menzione.

La proprietà del compendio immobiliare, oggetto della presente perizia di stima, è pervenuta agli esecutati in virtù del seguente atto:

- ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del notaio Dott. Giuseppe Rasulo in data 24.9.2002 al n. 43153 di repertorio e trascritto presso la Conservatoria di Padova in data 1.10.2002 ai numeri 40602/27934 di Registro Generale e Particolare. Attraverso la citata scrittura gli esecutati acquistavano la piena proprietà, ciascuno per la quota di un 1/2 in regime di comunione legale, dell'immobile censito presso il catasto come di seguito riportato:

N.C.E.U. - comune di Santa Maria di Sala (VE) – Foglio 10

Mappale 232 – sub. 9 – Cat. A/3 – cl. 2 – Consistenza 4,5 vani – Via Ugo Foscolo n.14 – Piano 2

Annotazioni:

- a) si evidenzia che il bene oggetto di trasferimento con il summenzionato atto di compravendita consiste esclusivamente, come espressamente citato nell'atto, in *"appartamento costituente l'intero secondo piano, composto da corridoio, pranzo, cucina, tre camere e due poggiali"*, mentre l'area esterna risulta essere comune (vedi successivo punto c);
- b) si rileva che il sub. 9, oggetto di trasferimento, è stato successivamente soppresso con denuncia di variazione catastale (pratica VE0048275 del 28.2.2007 *edificazione su scoperto comune*) ed ha generato il sub. 15 il quale è stato, a propria volta, soppresso (pratica VE0110527 del 28.8.2013) al fine di generare il sub. 28 oggetto della presente



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



disamina tecnica;

- c) viene riportato, nel prosieguo della presente, un estratto dell'atto di compravendita sopra menzionato:

articolo 2)

Quanto oggetto del presente atto si intende compravenduto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, con ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, comunione; con i proporzionali diritti sulle parti ed impianti comuni del fabbricato ai sensi di legge ed in particolare sullo scoperto di pertinenza meglio rappresentato nella scheda planimetrica allegata alla suddetta denuncia di variazione e come di fatto recintato nonché servitù attive e passive esistenti per legge e per contratto, ed in particolare con la servitù di cui al dicendo atto in data 6 maggio 1960 repertorio n. 13441 del notaio A. LAMAGNA di Mirano."

- LOTTO N.2 -

Durante il corso dell'attività peritale venivano richieste ed ottenute le copie digitali sia del contratto di compravendita dall'Archivio Notarile Distrettuale di Venezia, sia del decreto di trasferimento dal notaio delegato alla vendita ex art. 591 bis. c.p.c.; questi sono stati allegati al presente elaborato peritale (vedi Allegati 1.2 e 1.3) ed in seguito se ne darà menzione.

L'intera proprietà del compendio immobiliare, oggetto della presente perizia di stima, è pervenuta all'esecutato in virtù dei seguenti atti:

- ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del notaio Dott. A. Lamagna di Mirano in data 6.5.1960 al n. 13441 di repertorio e trascritto presso la Conservatoria di Padova in data 21.5.1960 ai numeri 5529/4258 di Registro Generale e Particolare;
- ATTO DI DIVISIONE a rogito del notaio Dott. A. Lamagna di Mirano in data 28.9.1972 al n. 55405 di repertorio e trascritto presso la Conservatoria di Padova in data 26.10.1972 ai numeri 14838/11599 di Registro Generale e Particolare.

Successivamente, con il già menzionato atto di compravendita a rogito del notaio Dott. Giuseppe Rasulo in data 24.9.2002 al n. 43153 di repertorio (vedi lotto 1), l'esecutato, unitamente al sub.



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



9, trasferiva la relativa quota di proprietà, pari ad 1/2, dell'area di corte comune esterna. Su tale area, giusta denuncia di variazione catastale del 28.8.2013 (pratica n. VE0110528), sono stati costituiti i subb. 23, 25 e 26 oltre al sub. 22 bene comune non censibile.

Infine, a seguito di giudizio divisionale R.G. 1993/2016 (procedimento endoesecutivo RE n. 358/2014) veniva emesso:

- DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI emesso dal Tribunale Ordinario di Venezia (G.I. dott.ssa Gasparini) in data 20.4.2018 al n. 1442 di repertorio e trascritto presso la Conservatoria di Padova in data 4.5.2018 ai numeri 16603/10912 di Registro Generale e Particolare. Attraverso il citato atto giudiziario, l'esecutato acquistava la proprietà di 1/2 e pertanto la piena proprietà (in quanto già proprietario della quota di 1/2) degli immobili censiti presso il catasto come di seguito riportato:

catasto fabbricati - comune di Santa Maria di Sala (VE) – Foglio 10

Mappale 232 – sub. 25 – Cat. A/3 – cl. 2 – Consistenza 1 vano – Via Ugo Foscolo n.16/A – Piano T

Mappale 232 – sub. 26 – Cat. C/2 – cl. 8 – Consistenza 17 m²– Via Ugo Foscolo n.16/A – Piano T

Mappale 232 – sub. 23 – Cat. F/1 – Consistenza 101 m²– Via Ugo Foscolo – Piano T

C.3.3 UBICAZIONE DEI LOTTI IMMOBILIARI

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati nel territorio comunale Santa Maria di Sala (VE) in via Ugo Foscolo, 16 e 16/A nella frazione di Veternigo. Il fabbricato, in cui sono inseriti gli immobili pignorati, si trova in un'area completamente urbanizzata a vocazione prettamente residenziale, con la presenza di diversi fabbricati mono e plurifamiliari, a poca distanza da alcuni servizi per il vicinato (bar, farmacie, sportelli bancari). Come accennato in precedenza, le unità immobiliari pignorate fanno parte di un fabbricato composto da tre unità abitative con le relative pertinenze coperte e scoperte (garage, corti esterne) e si sviluppa su tre livelli di piano (piani terra, primo e secondo). Nel fabbricato sono presenti parti comuni, in particolare il sub. 22 (b.c.n.c. comune sia al lotto 1 sia al lotto 2 pignorati) è costituito da un vialetto di accesso pedonale



piastrellato. A seguito di quanto appurato nel corso del sopralluogo effettuato, non risulta nominato un amministratore delle parti comuni. Pertanto, nei limiti di quanto dichiarato durante il corso del sopralluogo, non risultano essere presenti, allo scrivente, delle tabelle millesimali relative alle parti condominiali per la ripartizione delle eventuali spese di gestione.

Si riporta in seguito, per una miglior trattazione in merito, l'individuazione dell'immobile su ortofoto.



Fig. n. 2_ inquadramento territoriale su ortofoto

C.4 - QUESITO N. 4: VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

Quesito n. 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;*



Risposta al quesito n. 4:

- LOTTO N.1 -

A seguito di formale richiesta di accesso agli atti presso il comune di Santa Maria di Sala, sono state esaminate le pratiche edilizie messe a disposizione riguardanti il bene oggetto di disamina tecnica. Da quanto appurato l'immobile pignorato è stato assentito con le seguenti pratiche edilizie (vedi Allegato 5.1), di cui alcune in sanatoria:

- Licenza di costruzione per lavori edili **pratica n. 543 del 12.4.1962** relativa all'edificazione dell'intero fabbricato e la connessa autorizzazione di agibilità n. 543 del 18.11.1963;
- Autorizzazione edilizia **n. 3209 del 22.10.1988** relativa a lavori di rifacimento della copertura del fabbricato;
- Concessione/autorizzazione in **sanatoria n. 3803 del 21.6.1990** per ampliamento, cambio destinazione d'uso e altre opere e la relativa agibilità rilasciata in pari data;
- Autorizzazione edilizia **n. 4471 del 15.10.1992** per la sostituzione di un lucernale e la posa di scuri in legno;
- Autorizzazione edilizia **n. 6477 del 4.2.1998** relativa alla costruzione di un camino sul lato ovest del fabbricato.

Si evidenzia che il sottoscritto, con riferimento alla richiesta di accesso ad atti edilizi effettuata presso il comune di Santa Maria di Sala ed alle pratiche estratte, come sopra indicate, non può escludere, a priori, la sussistenza di altre ed ulteriori pratiche edilizie (relative a quanto oggetto di perizia), depositate negli archivi comunali, rispetto a quelle effettivamente consegnate allo scrivente, dal medesimo ufficio. Si precisa, infatti, che lo scrivente non ha avuto accesso diretto né all'archivio cartaceo comunale, né tanto meno al software di ricerca delle pratiche edilizie della P.A.; inoltre, si evidenzia che quest'ultimo potrebbe non essere stato opportunamente e correttamente aggiornato con tutte le pratiche edilizie, condoni, ecc. protocollati nel tempo e presenti negli archivi comunali.

Regolarità urbanistica:

A seguito di sopralluogo presso il lotto immobiliare pignorato, costituito da un'abitazione posta



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



al piano secondo di un fabbricato plurifamiliare, sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto all'ultimo stato legittimato:

- a) diversa distribuzione interna dei locali a seguito di demolizione di tramezzature interne;
- b) i locali presentano dimensioni difformi, in misura superiore alle tolleranze di legge, rispetto a quanto legittimato;
- c) presenza di controfinestre metalliche esterne.

Non si esclude che, a seguito di un completo rilievo di dettaglio strumentale, possano emergere delle ulteriori variazioni dimensionali, maggiori delle tolleranze previste per legge che potrebbero richiedere ulteriori adeguamenti.

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate, sarà necessario procedere con una legittimazione ex-post attraverso la presentazione di un titolo edilizio in sanatoria secondo le modalità impartite dal Comune di Santa Maria di Sala, per un costo stimabile in circa € 2.000,00 (oltre accessori di legge e spese). A detto importo andrà sommata la sanzione pecuniaria di € 1.000,00 (onere che dovrà essere confermato dalla P.A. prima della presentazione della pratica).

Si precisa che gli importi summenzionati sono stati determinati secondo un criterio forfettario – valore congruo di mercato - e quindi hanno carattere meramente indicativo e non vincolante.

La stima finale dell'immobile terrà conto delle quantificazioni sopra esposte, le quali potrebbero tuttavia variare in quanto trattasi di stime indicative.

Varie:

Regolarità catastale: in merito alla conformità dello stato di fatto rispetto alle planimetrie catastali depositate presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Venezia servizi catastali, si rileva che a seguito del sopralluogo in sito sono emerse le seguenti difformità:

- a) il ripostiglio presente nel sottoscala al piano terra non è di pertinenza dell'unità abitativa staggita. A tal proposito si rimanda sia al contenuto dell'atto di provenienza, sia all'originaria planimetria catastale relativa al sub. 9 (vedi Allegato n. 10.0) allegata all'ultimo atto di compravendita dell'immobile in cui tale pertinenza non è rappresentata.

L'onere volto alla presentazione delle sole pratiche catastali, necessarie alla regolarizzazione sotto tale profilo, viene stimato in circa € 1.000,00 oltre accessori di legge e spese.



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



La stima finale dell'immobile, comunque, terrà conto delle quantificazioni sopra esposte, le quali potrebbero tuttavia variare in quanto trattasi di stime indicative.

Attestato di prestazione energetica: L'immobile è sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica, necessario per la vendita del bene. Si rileva, altresì, che in sede di sopralluogo tecnico è stato rinvenuto il relativo libretto di impianto con riportato il codice CIRCEE attestante l'iscrizione al "catasto impianti e rapporti di controllo di efficienza energetica" necessario al fine di poter redigere l'attestato di prestazioni energetica dell'immobile.

- LOTTO N.2 -

A seguito di formale richiesta di accesso agli atti presso il comune di Santa Maria di Sala, sono state esaminate le pratiche edilizie messe a disposizione riguardanti il bene oggetto di disamina tecnica. Da quanto appurato, l'immobile pignorato è stato assentito con le seguenti pratiche edilizie (vedi Allegato 5.2), di cui alcune in sanatoria:

- Autorizzazione edilizia n. 5136 del 2.8.1995 relativa alla costruzione di un pergolato;
- Permesso di costruire in sanatoria n. 9196 del 26.9.2007 per la costruzione di un ingresso e di una tettoia magazzino. Si segnala che non risulta presente l'istanza di agibilità relativa alle opere sanate come specificatamente richiesto nel titolo sopra citato.

A tal proposito, si evidenzia che il sottoscritto, con riferimento alla richiesta di accesso ad atti edilizi effettuata presso il comune di Santa Maria di Sala ed alle pratiche estratte, come sopra indicate, non può escludere, a priori, la sussistenza di altre ed ulteriori pratiche edilizie (relative a quanto oggetto di perizia), depositate negli archivi comunali, rispetto a quelle effettivamente consegnate allo scrivente, dal medesimo ufficio. Si precisa, infatti, che lo scrivente non ha avuto accesso diretto né all'archivio cartaceo comunale, né tanto meno al software di ricerca delle pratiche edilizie della P.A., inoltre si evidenzia che quest'ultimo potrebbe non essere stato opportunamente e correttamente aggiornato con tutte le pratiche edilizie, condoni, ecc. protocollati nel tempo e presenti negli archivi comunali.

Regolarità urbanistica:

A seguito di sopralluogo presso il lotto immobiliare pignorato, costituito da una porzione di



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



abitazione posta al piano terra di un fabbricato plurifamiliare con annessi una tettoia ad uso magazzino ed un'area di corte, sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto all'ultimo stato legittimato:

sulla porzione di abitazione (sub. 25)

- a) il locale presenta dimensioni e altezze difformi, in misura superiore alle tolleranze di legge, rispetto a quanto legittimato;
- b) errato spessore/conformazione delle pareti perimetrali lati est e sud rispetto a quanto legittimato;

sulla tettoia/magazzino (sub. 26)

- a) il manufatto presenta dimensioni e altezze difformi, in misura superiore alle tolleranze di legge, rispetto a quanto legittimato.

Non si esclude che a seguito di un completo rilievo di dettaglio strumentale possano emergere delle ulteriori variazioni dimensionali, maggiori delle tolleranze previste per legge che potrebbero richiedere ulteriori adeguamenti.

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate sarà necessario procedere con una legittimazione ex-post attraverso la presentazione di un titolo edilizio in sanatoria secondo le modalità impartite dal Comune di Santa Maria di Sala. Sarà necessario inoltre presentare una segnalazione certificata di agibilità a conclusione della sanatoria n. 9196 del 26.9.2007 relativamente alla porzione di abitazione, il tutto, sanatoria e agibilità, per un costo stimabile in circa € 3.000,00 (oltre accessori di legge e spese). A detto importo andrà sommata la sanzione pecuniaria di € 1.000,00 (onere che dovrà essere confermato dalla P.A. prima della presentazione della pratica di sanatoria).

Si precisa che gli importi summenzionati sono stati determinati secondo un criterio forfettario – valore congruo di mercato - e quindi hanno carattere meramente indicativo e non vincolante.

La stima finale dell'immobile terrà conto delle quantificazioni sopra esposte, le quali potrebbero tuttavia variare in quanto trattasi di stime indicative.

Varie:

Regolarità catastale: In merito alla conformità dello stato di fatto rispetto alle planimetrie



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



catastali depositate presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Venezia servizi catastali, si rileva che a seguito del sopralluogo in sito non sono emerse difformità immediatamente riscontrabili.

Attestato di prestazione energetica: la porzione di abitazione risulta dotata di impianto di riscaldamento, ma è sprovvista dell'Attestato di Prestazione Energetica, necessario per la vendita del bene. Si rileva, altresì, che in sede di sopralluogo tecnico non è stato rinvenuto il relativo libretto di impianto e pertanto non si è a conoscenza dell'iscrizione dello stesso al Catasto degli impianti e dei rapporti di controllo di Efficienza Energetica (C.I.R.C.E.E.). Si precisa che l'iscrizione del libretto dell'impianto al catasto C.I.R.C.E.E. è un requisito essenziale al fine di poter depositare l'Attestato di Prestazione Energetica.

C.5 - QUESITO N. 5: STATO DI POSSESSO DEI BENI

Quesito n. 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;*

Risposta al quesito n. 5:

In data 20.6.2023 a seguito di accordi con il custode dei beni immobiliari, nominato dalla procedura, veniva effettuato un sopralluogo tecnico presso gli immobili pignorati. In tale occasione l'accesso veniva consentito dagli esecutati in quanto entrambi i lotti immobiliari risultavano essere occupati dagli stessi e dal proprio nucleo familiare.

Lo scrivente provvedeva a richiedere alla Direzione Provinciale di Venezia - Agenzia delle Entrate informazioni circa la presenza di contratti di locazione e/o comodato in essere con riferimento agli immobili oggetto di pignoramento.

In data 8.6.2023 l'ufficio Territoriale di Venezia 2 dell'Agenzia delle Entrate comunicava che, a nome degli esecutati, non vi è la presenza di alcun contratto di locazione / comodato registrato in essere, come riportato nell'Allegato 8.0 della presente.



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri **Marco Battilana e Martino Scaramel**
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



C.6 - QUESITO N. 6: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Quesito n. 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.

Risposta al quesito n. 6:

Alla data del 27.3.2023, relativa alla redazione da parte della dott.ssa Lucia Tiralosi, notaio in Venezia, del "certificato notarile ai sensi art. 567 comma 2 C.P.C." (vedi Allegato 6.0), sono rilevabili i vincoli ed oneri gravanti sui beni qui di seguito elencati.

Pertanto, nello specifico si relaziona e si riassume quanto segue:

- LOTTO N.1 -

a) Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- | | |
|---|----------------|
| - <u>Domande giudiziali, sequestri o altre pregiudizievoli:</u> | nessuno |
| - <u>Atti di asservimento urbanistico:</u> | nessuno |
| - <u>Convenzioni matrimoniali:</u> | nessuna |



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



- Provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: **nessuno**
- Altri pesi e limitazioni d'uso: **nessuno**

b) Per i vincoli che potranno essere cancellati con decreto di trasferimento:

- Iscrizioni:

**- ATTO NOTARILE PUBBLICO - IPOTECA IN RINNOVAZIONE -
IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

del 24.9.2002 al n. 43154 di repertorio, iscritto presso la conservatoria di Padova in data 3.10.2022 con nota di iscrizione n. 40066 Reg. Gen. e n. 8061 Reg. Part.

Notaio: Dott. Rasulo Giuseppe

Sede: Spinea (VE)

Capitale: € 62.000,00

Totale: € 93.000,00

Immobili:

catasto fabbricati - comune di Santa Maria di Sala (VE)

Foglio 10 – Particella n. 232 – Sub. 9 – Natura A/3;

A Favore:

C.F.:

Diritto:

Quota:

Contro:

C.F.

Diritto:

Quota:

Contro:



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



C.F.

Diritto:

Quota:

Contro:

C.F.

Diritto:

Annotazioni:

- a) la presente è la rinnovazione dell'ipoteca iscritta il 4.10.2002 al n. 41201 Reg. Gen. e n. 8390 Reg. Part.;
- b) si precisa che l'immobile indicato nell'originaria formalità alla particella 232 sub. 9 del foglio 10, è stato variato catastalmente nella particella 232 sub.15, per poi assumere l'attuale identificativo alla particella 232 sub. 28, stesso foglio;
- c) la formalità risulta iscritta anche contro _____ senza specificazione della quota di proprietà. Si segnala che nella formalità originaria l'ipoteca era stata iscritta esclusivamente contro _____ anche se l'area esterna di pertinenza era già di proprietà anche di _____

- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Trascrizioni:

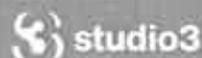
- ATTO GIUDIZIARIO – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – del

19.6.2014 al n. 4792 di repertorio e trascritto presso la conservatoria di Padova in data 9.7.2014 al n. 20672 di Reg. Gen. e al n. 14962 Reg. Part.

Pubblico ufficiale: UFF. GIUD. CORTE DI APPELLO DI VENEZIA

Sede: Venezia (VE)

Immobili oltre ad altri:



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



catasto fabbricati - comune di Santa Maria di Sala (VE)

Foglio 10 – Particella n. 232 – Sub. 28 – Natura A/3;

Identificativi dell'immobile nella formalità precedente:

catasto fabbricati - comune di Santa Maria di Sala (VE)

Foglio 10 – Particella n. 232 – Sub. 15;

Foglio 10 – Particella n. 232 – Sub. 9

A Favore: ..

C.F.:

Diritto:

Quota: 1 / 1

Contro:

C.F.

Diritto:

Quota:

Contro:

C.F.

Diritto:

Quota:

Spese per cancellazione: € 294,00 (€ 200,00 per imposta ipotecaria + € 35,00 per tassa ipotecaria + € 59,00 per imposta di bollo).

– **ATTO GIUDIZIARIO – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** – del

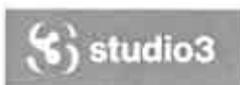
25.1.2023 al n. 378 di repertorio e trascritto presso la conservatoria di Padova in data 8.2.2023 al n. 4338 di Reg. Gen. e al n. 3074 Reg. Part.

Pubblico ufficiale: UFF. GIUD. CORTE DI APPELLO DI VENEZIA

Sede: Venezia (VE)

Immobili oltre ad altri:

catasto fabbricati - comune di Santa Maria di Sala (VE)



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri **Marco Battilana e Martino Scaramel**
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



Foglio 10 – Particella n. 232 – Sub. 28 – Natura A/3;

A Favore:

C.F.:

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 1

Contro:

C.F.

Diritto: proprietà

Quota: 1 / 2 in comunione legale

Contro:

C.F.

Diritto: proprietà

Quota: 1 / 2 in comunione legale

Spese per cancellazione: € 294,00 (€ 200,00 per imposta ipotecaria + € 35,00 per tassa ipotecaria + € 59,00 per imposta di bollo).

Le spese complessive per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli relative al “Lotto n. 1” ammontano quindi a € 588,00, oltre ad eventuali spese del professionista.

- LOTTO N.2 -

a) Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali, sequestri o altre pregiudizievoli:

Trascrizioni:

- **DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE** del 24.2.2016 al n. 1993

di repertorio, trascritto presso la Conservatoria di Padova in data 27.2.2017 con nota di trascrizione n. 7507 Reg. Gen. e n. 4893 Reg. Part.

Pubblico ufficiale: Tribunale di Venezia

Sede: Venezia



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



Immobili:

catasto fabbricati - comune di Santa Maria di Sala (VE)

Foglio 10 – Particella n. 232 – Sub. 23 – Natura EU – ente urbano;

Foglio 10 – Particella n. 232 – Sub. 25 – Natura A/3;

Foglio 10 – Particella n. 232 – Sub. 26 – Natura C/2;

A Favore:

C.F.:

Contro:

C.F.

Contro:

C.F.

Contro:

C.F.

- **DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE** del 24.2.2016 al n. 1993
di Repertorio, trascritto presso la Conservatoria di Padova in data 18.3.2016 con nota
di trascrizione n. 8440 Reg. Gen. e n. 5362 Reg. Part.

Pubblico ufficiale: Tribunale di Venezia

Sede: Venezia

Immobili:

catasto fabbricati - comune di Santa Maria di Sala (VE)

Foglio 10 – Particella n. 232 – Sub. 23 – Natura EU – ente urbano;

Foglio 10 – Particella n. 232 – Sub. 25 – Natura A/3;

Foglio 10 – Particella n. 232 – Sub. 26 – Natura C/2;

A Favore:

C.F.:



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



Contro:

C.F.

Contro:

C.F.

Contro:

C.F.

- Atti di asservimento urbanistico: **nessuno**
- Convenzioni matrimoniali: **nessuno**
- Provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: **nessuno**
- Altri pesi e limitazioni d'uso: **nessuno**

b) Per i vincoli che potranno essere cancellati con decreto di trasferimento:

- Iscrizioni:

**- ATTO NOTARILE PUBBLICO - IPOTECA IN RINNOVAZIONE -
IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

del 24.9.2002 al n. 43154 di Repertorio, iscritto presso la conservatoria di Padova in data 3.10.2022 con nota di iscrizione n. 40066 Reg. Gen. e n. 8061 Reg. Part.

Notaio: Dott. Rasulo Giuseppe

Sede: Spinea (VE)

Capitale: € 62.000,00

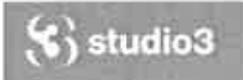
Totale: € 93.000,00

Immobili:

catasto fabbricati - comune di Santa Maria di Sala (VE)

Foglio 10 – Particella n. 232 – Sub. 9 – Natura A/3;

A Favore:



n. 358/2014) del Tribunale di Venezia. Con tale decreto di trasferimento, limitatamente agli immobili trasferiti, è stata ordinata e poi eseguita la cancellazione della sola trascrizione del pignoramento, mentre, non è stata ordinata la cancellazione dell'ipoteca che successivamente risulta essere stata rinnovata. Si evidenzia inoltre che l'ipoteca sul mappale 232 subb. 23, 25 e 26 del foglio 10 risulta iscritta per una quota di proprietà pari a 1/2 in quanto, tali beni, sono stati edificati su area di corte comune e l'altra metà di proprietà non risulta gravata da alcuna ipoteca.

- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Trascrizioni:

- **ATTO GIUDIZIARIO – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** – del
25.1.2023 al n. 378 di repertorio e trascritto presso la conservatoria di Padova in data
8.2.2023 al n. 4338 di Reg. Gen. e al n. 3074 Reg. Part.

Pubblico ufficiale: UFF. GIUD. CORTE DI APPELLO DI VENEZIA

Sede: Venezia (VE)

Immobili oltre ad altri:

catasto fabbricati - comune di Santa Maria di Sala (VE)

Foglio 10 – Particella n. 232 – Sub. 25 – Natura A/3;

Foglio 10 – Particella n. 232 – Sub. 23 – Natura F/1;

Foglio 10 – Particella n. 232 – Sub. 26 – Natura C/2;

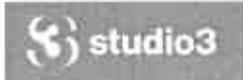
A Favore:

C.F.:

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 1

Contro:



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



C.F.

Diritto: proprietà

Quota: 1 / 1

Annotazioni:

- a) il presente pignoramento risulta essere trascritto per la quota di proprietà pari all'intero (1/1) mentre l'ipoteca iscritta si deve ritenere (in quanto non è specificata la quota nella nota di iscrizione) su una quota di proprietà pari a 1/2 a carico di _____ quanto l'altra metà di proprietà non risulta gravata da alcuna ipoteca.

Spese per cancellazione: € 294,00 (€ 200,00 per imposta ipotecaria + € 35,00 per tassa ipotecaria + € 59,00 per imposta di bollo).

Le spese complessive per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli relative al "Lotto n. 2" ammontano quindi a € 294,00, oltre ad eventuali spese del professionista.

C.7 - QUESITO N.7: SPESE CORRENTI E STRAODINARIE

Quesito n. 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.

Risposta al quesito n. 7:

Come precedentemente riportato, i due lotti immobiliari oggetto di pignoramento sono inseriti in un edificio composto da tre unità abitative. A seguito del sopralluogo effettuato e da quanto riferito dagli esecutati, non risulta nominato un amministratore delle parti comuni. Pertanto, nei limiti di quanto appurato durante il corso del sopralluogo tecnico in loco, non è stato possibile stabilire l'esistenza di oneri insoluti di natura condominiale.



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



C.8 - QUESITO N. 8: DESCRIZIONE E VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Quesito n. 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 le correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quella di cui al punto 8 bis;

Risposta al quesito n. 8:

C.8.1 DESCRIZIONE DEL LOTTO IMMOBILIARE

- LOTTO N.1 -

L'immobile oggetto di pignoramento, ubicato a Santa Maria di Sala in via Ugo Foscolo n. 16 nella frazione di Veternigo, è caratterizzato da un'unità immobiliare a destinazione residenziale collocata al piano secondo (ossia all'ultimo) di un fabbricato composto da tre unità abitative con parti comuni.

Nel complesso il fabbricato, riconducibile ad un'epoca di costruzione risalente agli anni '60 del secolo scorso, è sviluppato su tre livelli di piano (piani terra, primo e secondo). L'area esterna che contorna su tre lati il fabbricato è di pertinenza delle altre unità abitative presenti nell'edificio ad eccezione del vialetto piastrellato comune che conduce agli ingressi delle abitazioni poste al piano terra e al piano secondo. Il lotto, ove sorge il fabbricato, confina a nord e a sud con altri lotti con edifici residenziali, a est con via Ugo Foscolo e a ovest con un'area a verde privato.

Ai fini di un maggior dettaglio, viene rappresentato in seguito, per mezzo di documentazione fotografica, la tipologia del fabbricato in cui è inserita l'unità abitativa staggita:



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri **Marco Battilana e Martino Scaramel**
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com





Fig. n. 3 _Panoramica fabbricato oggetto di disamina

L'unità abitativa oggetto di pignoramento, avente una superficie commerciale pari a circa 111 mq è disposta su un unico livello di piano, e presenta la seguente distribuzione funzionale:

- dal vano scale si accede alla zona ingresso che immette a destra in un soggiorno e a sinistra nella cucina;
- la zona notte, direttamente comunicante con l'ingresso, è composta da due camere matrimoniali e un bagno con doccia;
- l'abitazione è dotata di due poggioli esposti uno a est e uno a ovest, accessibili rispettivamente dall'ingresso e dal soggiorno.

Al fine di fornire un maggior dettaglio, viene nel prosieguo riportato un estratto della planimetria catastale depositata presso l'agenzia del territorio di Venezia:



Fig. n. 4 _Estratto planimetria catastale dell'unità abitativa

Sulla base delle indagini tecniche condotte in sito, si evidenziano in seguito le caratteristiche e le



criticità tecniche rilevate dell'immobile visionato:

- l'accesso all'unità immobiliare avviene dalla pubblica via attraverso il passaggio prima su di un vialetto comune piastrellato che con una scala esterna porta all'ingresso del fabbricato e da qui il vano scala interno conduce al secondo piano;
- l'unità abitativa occupa tutto il secondo piano del fabbricato e confina su tutti i lati con l'esterno;
- esternamente le pareti risultano essere intonacate a civile, mentre internamente le pareti risultano essere intonacate e tinteggiate. Si segnala che l'intonaco esterno dell'abitazione presenta diffusi ed estesi depositi di spore batteriche e necessita di essere bonificato;
- in base a quanto riportato dagli esecutivi l'unità abitativa, nel corso degli anni '90 del secolo scorso, è stata oggetto di un intervento interno di manutenzione straordinaria degli ambienti che ha comportato il rinnovamento delle finiture e dei serramenti;
- il rivestimento del pavimento dei locali è in parquet ad eccezione della cucina e del bagno dove il pavimento e parte delle pareti sono rivestite da piastrelle in gres/cotto. I gradini delle scale di accesso sono rivestiti in marmo;
- l'immobile possiede serramenti esterni (finestre / portefinestre) in legno con vetrocamera e sistemi di oscuramento mediante avvolgibili in plastica. Esternamente sono state montate delle controfinestre vetrate in alluminio. Il portoncino d'ingresso non è di tipo blindato;
- l'altezza netta dei locali è pari a circa 2,75 m;
- il contatore relativo alla fornitura dell'energia elettrica è posizionato al piano terra all'interno del vano scale, mentre quello relativo alla fornitura del gas è posizionato in un apposito manufatto posto sulla recinzione esterna;
- il riscaldamento dei locali, che avviene attraverso radiatori metallici posizionati a parete, è del tipo autonomo ed è alimentato da una caldaia a metano (marca Vaillant) installata all'interno di un mobile pensile nel locale cucina. In merito all'impianto termico si segnala, inoltre, che lo stesso è corredato da un libretto di impianto con indicazione delle verifiche periodiche riguardanti la manutenzione (ultimo controllo effettuato a ottobre 2022, quindi in apparenza regolare). Risulta, inoltre, essere riportato il codice CIRCEE attestante



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



- l'iscrizione al "catasto impianti e rapporti di controllo di efficienza energetica" necessario al fine di poter redigere l'attestato di prestazione energetica dell'immobile;
- l'impianto per la produzione di acqua calda sanitaria è alimentato dalla caldaia murale preposta anche per il riscaldamento degli ambienti;
 - l'unità abitativa è inoltre dotata di impianto di raffrescamento mediante split a parete e unità motocondensante esterna (detto impianto non è registrato nel libretto di caldaia e pertanto sarà onere del conduttore provvedere in tal senso, con oneri che si stimano dell'ordine dei 200 Euro);
 - lo stato di conservazione/manutenzione dell'abitazione appare nel suo complesso normale;
 - l'immobile, in base a quanto riferito dagli esecutati, risulta allacciato sia alla rete consortile dell'acquedotto sia alla rete fognaria pubblica;
 - si segnala che, sempre da una analisi visiva durante il corso del sopralluogo, sia esternamente che internamente, limitatamente all'unità immobiliare oggetto di stima, non sono state riscontrate immediatamente visibili criticità particolari e problematiche connesse alla sua staticità (lesioni/fessurazioni visivamente rilevabili). In riferimento a ciò, va comunque precisato che non è stata condotta alcuna verifica statica, sia per l'intero edificio che per l'unità immobiliare oggetto di perizia.

In merito alla conformità dello stato di fatto rispetto alle planimetrie catastali depositate presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Venezia servizi catastali, si rileva che a seguito del sopralluogo in sito è emersa la sostanziale difformità dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, in quanto il ripostiglio presente nel sottoscala al piano terra non è di pertinenza dell'unità abitativa staggita. Per maggiori ragguagli in merito alla conformità catastale dell'immobile si rimanda alla risposta al quesito 4).

Si riporta in seguito, sinteticamente, un report fotografico (vedi anche Allegato 7.1) dell'unità abitativa oggetto di perizia:



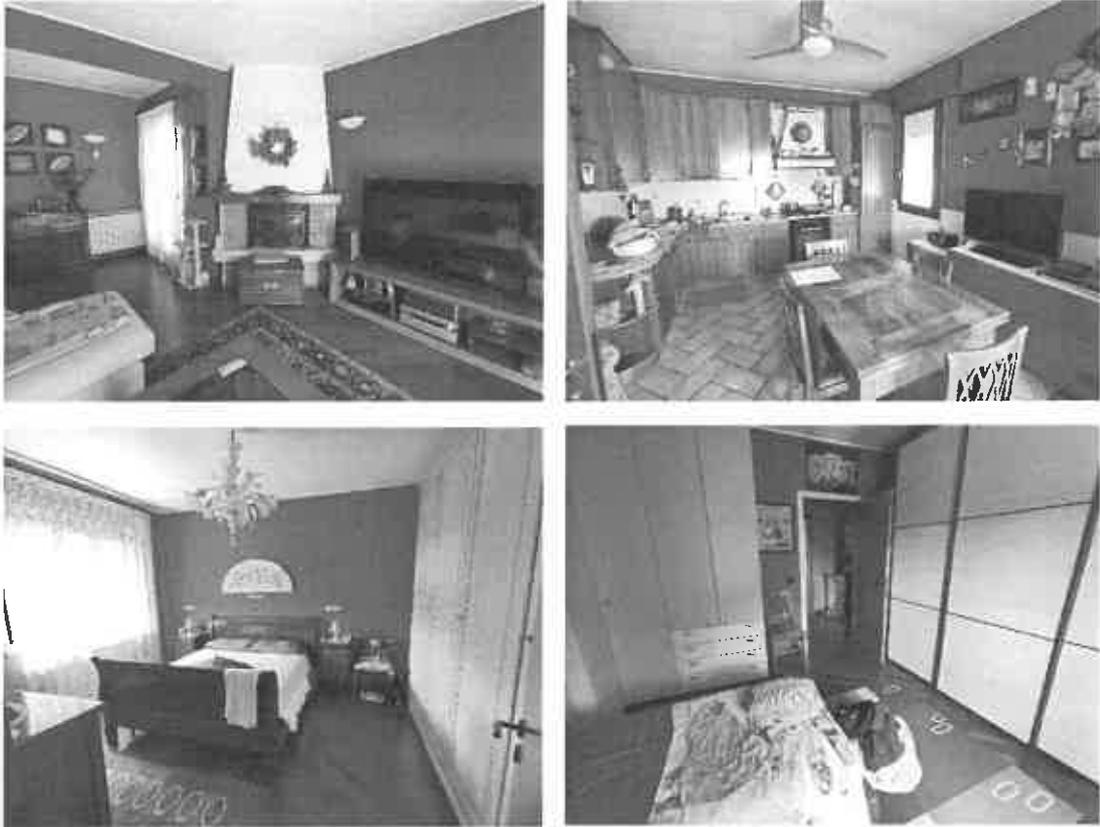


Fig. n. 5_ Panoramiche interne

Si precisa che gli arredi e le suppellettili presenti all'interno delle fotografie riportate in perizia non sono oggetto e non rientrano nella valutazione dell'immobile.

- LOTTO N.2 -

Gli immobili oggetto di pignoramento, ubicati a Santa Maria di Sala in via Ugo Foscolo n. 16/A nella frazione di Veternigo, sono caratterizzati da: una porzione di unità immobiliare a destinazione residenziale collocata al piano terra di un fabbricato composto da tre unità abitative con parti comuni, completano il lotto immobiliare una tettoia aperta ad uso magazzino e un'area di corte esterna pertinenziale al fabbricato summenzionato.

Nel complesso il fabbricato, riconducibile ad un'epoca di costruzione originaria risalente agli anni '60 del secolo scorso, è sviluppato su tre livelli di piano (piani terra, primo e secondo) ed è stato, nel corso degli anni, ampliato per rispondere alle mutate esigenze dei proprietari. L'area esterna che contorna su tre lati il fabbricato risulta di pertinenza in parte dell'unità residenziale al piano terra e in parte dell'abitazione posta al piano primo. È inoltre presente un vialetto piastrellato



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri **Marco Battilana e Martino Scaramel**
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



comune che conduce agli ingressi delle abitazioni poste al piano terra e al piano secondo. Il lotto, ove sorge il fabbricato, confina a nord e a sud con altri lotti con edifici residenziali, a est con via Ugo Foscolo e a ovest con un'area a verde privato.

Ai fini di un maggior dettaglio, viene rappresentato in seguito, per mezzo di documentazione fotografica, la tipologia del fabbricato in cui è inserito il lotto immobiliare pignorato:



Fig. n. 6 _Panoramica fabbricato oggetto di disamina

Al fine di una maggiore trattazione, nel prosieguo si procederà ad analizzare il compendio immobiliare esaminando separatamente la porzione di unità abitativa, la tettoia e lo scoperto esterno.

Porzione di unità abitativa (sub. 25)

Il bene pignorato è caratterizzato da una porzione di unità abitativa, avente una superficie commerciale pari a circa 10 mq, priva di autonomia funzionale in quanto costituita esclusivamente da una zona ingresso ad una più ampia unità abitativa posta in adiacenza e non oggetto di pignoramento.

Al fine di fornire un maggior dettaglio della consistenza del bene pignorato, viene nel prosieguo riportato un estratto della planimetria catastale depositata presso l'agenzia del territorio di Venezia con evidenziato l'ambito del bene pignorato:



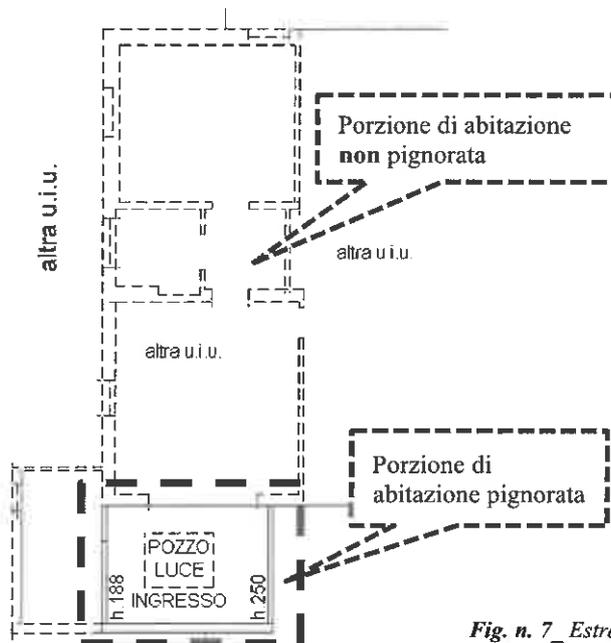


Fig. n. 7 _Estratto planimetria catastale del sub. 25

Sulla base delle indagini tecniche condotte in sito, si evidenziano in seguito le caratteristiche e le criticità tecniche rilevate dell'immobile visionato:

- l'accesso all'unità immobiliare avviene dalla pubblica via attraverso il passaggio su di un vialetto comune piastrellato;
- l'unità immobiliare confina a nord e a ovest con il sub 24, che costituisce l'altra porzione di abitazione di proprietà dell'esecutato ,ma non oggetto di pignoramento, a sud con il sub. 27 (garage), mentre a est confina con lo scoperto esterno;
- l'ingresso risulta delimitato da pareti in muratura, in parte intonacata a civile e tinteggiata, ed è comunicante con l'adiacente porzione di abitazione a mezzo di un ampio varco privo di serramento;
- la parete esterna è dotata di serramenti (finestra e porta di accesso) in legno con vetrocamera, risultano inoltre installate delle controfinestre esterne vetrate in alluminio;
- la copertura, in laterocemento, risulta essere inclinata ad una falda ed è dotata di un ampio lucernario per l'aeroilluminazione oltre che dell'ingresso anche dell'adiacente locale dell'abitazione;
- l'altezza interna netta del locale è variabile da un minimo di circa 1,95 m ad un massimo di circa 2,50 m;



- il pavimento è rivestito da piastrelle di ceramica,
- il locale risulta essere dotato di un radiatore a parete collegato all'impianto di riscaldamento dell'abitazione non oggetto di pignoramento;
- lo stato di conservazione/manutenzione del locale appare nel suo complesso normale;
- si segnala che, sempre da una analisi visiva durante il corso del sopralluogo, sia esternamente che internamente, limitatamente all'unità immobiliare oggetto di stima, non sono state riscontrate immediatamente visibili criticità particolari e problematiche connesse alla sua staticità (lesioni/fessurazioni visivamente rilevabili). In riferimento a ciò, va comunque precisato che non è stata condotta alcuna verifica statica, sia per l'intero edificio che per l'unità immobiliare oggetto di perizia.

In merito alla conformità dello stato di fatto rispetto alle planimetrie catastali depositate presso l'UTE di Venezia, si rileva che a seguito del sopralluogo in sito non sono emerse sostanziali difformità. Si riporta in seguito un report fotografico dell'unità immobiliare oggetto di perizia:



Fig. n. 8_ Panoramiche interne ingresso

Si precisa che gli arredi e le suppellettili presenti all'interno delle fotografie riportate in perizia non sono oggetto e non rientrano nella valutazione dell'immobile.

Tettoia / magazzino (sub. 26)

Come esposto in premessa, il lotto immobiliare oggetto della presente disamina tecnica, è anche caratterizzato dalla presenza di una tettoia / magazzino, censita presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Venezia servizi catastali – Comune di Santa Maria di Sala – Foglio 10 – Particella n. 232 – Sub. 26 – Categoria C/2, posta sull'area esterna e in adiacenza al fabbricato.



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri **Marco Battilana e Martino Scaramel**
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



Al fine di fornire un maggior dettaglio, viene nel prosieguo riportato un estratto della planimetria catastale depositata presso l’Agenzia del Territorio di Venezia.

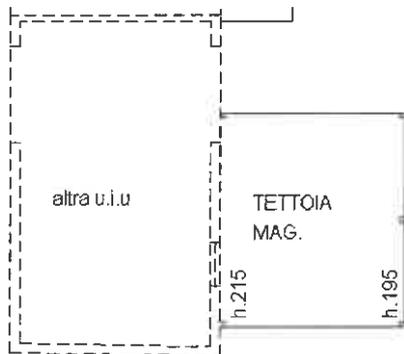


Fig. n. 9_ Estratto planimetria catastale relativa alla tettoia

Sulla base delle indagini tecniche condotte in sito, si evidenziano qui di seguito le caratteristiche e, laddove segnalate, le criticità tecniche rilevate sull’immobile:

- l’immobile è caratterizzato da una tettoia con struttura (pilastri e travature) in legno, manto di copertura inclinato realizzato con tavolato in legno e soprastante guaina bituminosa impermeabile;
- la tettoia risulta aperta sui lati nord ed est, sul lato ovest è presente il corpo di fabbrica del garage mentre a sud è presente una pannellatura lignea cieca;
- la pavimentazione è in cemento, mentre l’altezza media sotto trave è pari a circa 2,0 m;
- l’accesso avviene tramite il passaggio sull’area esterna di corte identificata con il sub. 23; *si segnala che, sempre da una analisi visiva durante il corso del sopralluogo, non sono state riscontrate immediatamente visibili criticità particolari e problematiche connesse alla sua staticità (lesioni/fessurazioni visivamente rilevabili). In riferimento a ciò, va comunque precisato che non è stata condotta alcuna verifica statica per l’unità immobiliare oggetto di perizia.*

In merito alla conformità dello stato di fatto rispetto agli elaborati planimetrici catastali depositati presso l’ufficio Provinciale-Territorio di Venezia servizi catastali, si rileva che, a seguito delle rilevazioni condotte in sito, non sono emerse sostanziali difformità.

Si riporta in seguito un report fotografico dell’unità immobiliare oggetto di disamina:



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com





Fig. n. 10_Panoramiche della tettoia

Si precisa che gli oggetti presenti all'interno delle fotografie riportate in perizia non sono oggetto e non rientrano nella valutazione dell'immobile.

Area scoperta (sub. 23)

Il lotto immobiliare oggetto della presente disamina tecnica comprende uno scoperto esterno di pertinenza esclusiva dell'abitazione posta al piano terra. L'area è censita al catasto fabbricati come foglio 10 - Particella n. 232 – Sub. 23 (area urbana).

A seguito delle indagini condotte in sito, si evidenziano le seguenti caratteristiche e criticità tecniche rilevate sull'area:

- l'accesso all'area avviene direttamente da via U. Foscolo tramite l'accesso carraio posto sulla recinzione;
- l'area risulta completamente recintata, in parte con inferriata metallica e in parte con rete metallica su muretto in cemento. Sulla recinzione a confine con la pubblica via è presente l'accesso carraio dotato di cancello scorrevole metallico;
- l'area è in parte destinata a giardino e in parte pavimentata;
- l'area confina a sud e a nord con altre ditte, a est con via U. Foscolo e a ovest con il fabbricato di proprietà dell'esecutato.

Si riporta in seguito un report fotografico dell'area esterna:





Fig. n. 11_Panoramica dell'area esterna

C.8.2 INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA

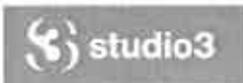
- LOTTO N.1 -

Vengono di seguito riepilogate le superficie calpestabili, lorde e commerciali, riguardanti l'immobile in esame:

A) SUPERFICI CALPESTABILI ABITAZIONE

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA/CALPESTABILE
Secondo	Ingresso	mq 13,20
Secondo	Cucina	mq 16,90
Secondo	Soggiorno	mq 16,90
Secondo	Camera	mq 17,30
Secondo	Camera	mq 16,00
Secondo	Bagno	mq 4,50
Secondo	Poggiolo	mq 5,70
Secondo	Poggiolo	mq 3,70
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE ABITAZIONE		mq 94,2

Lo scrivente evidenzia che le superfici calpestabili sono state determinate sulla base degli elaborati estratti dalla banca dati catastale dell'ufficio Provinciale-Territorio di Venezia servizi catastali (vedi Allegato 2.1).



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



B) SUPERFICIE LORDA:

Il calcolo della superficie lorda viene determinato considerando il 50% dei muri perimetrali confinanti con altre proprietà ed il 100% di quelli non confinanti con altre unità immobiliari:

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA [mq]
Secondo	Abitazione (esclusi poggioli)	109,10
Secondo	Poggioli	9,40
TOTALE SUPERFICIE LORDA LOTTO 1		118.50

C) CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Il calcolo delle superfici commerciali, condotto sulla base della superficie lorda determinata al punto B), ha previsto il ragguglio di dette superfici attraverso l'adozione di un coefficiente di ragguglio o commerciale fornito all'interno delle linee guida dell'Agenzia delle Entrate e/o dagli osservatori immobiliari, posto che le stesse possono essere oggetto di ulteriore variazione/rettifica in funzione delle caratteristiche, dell'ubicazione e della qualità dell'immobile oggetto di valutazione estimativa. Nel caso di specie sono stati adottati:

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA (mq)	Coefficiente di ragguglio e/o commerciale %	SUPERFICIE Commerciale (mq)
Secondo	Abitazione (esclusi poggioli)	109,10	100	109,10
Secondo	Poggioli	9,40	25	2,35
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE ABITAZIONE				111,45
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 1 - ABITAZIONE ARROTONDATA				111

L'eventuale disponibilità pro quota indivisa del vialetto di accesso (sub. 22) viene in ogni caso ritenuta ininfluenza al fine della determinazione della consistenza complessiva del lotto (e quindi conseguentemente del suo valore), in quanto trattasi di bene su cui non può essere esercitato l'esclusivo godimento.

Si precisa che non sono state rilevate le dimensioni complessive (planimetriche ed



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



altimetriche) del lotto di terreno su cui gli immobili pignorati insistono (mappale n. 232), né dell'intero fabbricato (edificio nel suo complesso/parti comuni/ecc.).

- LOTTO N.2 -

Vengono di seguito riepilogate le superficie calpestabili, lorde e commerciali, riguardanti gli immobili in esame:

A) SUPERFICI CALPESTABILI PORZIONE DI ABITAZIONE E TETTOIA

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA/CALPESTABILE
Terra	Ingresso	mq 9,10
Terra	Tettoia / magazzino	mq 16,50
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		mq 25,60

Lo scrivente evidenzia che le superfici calpestabili sono state determinate sulla base degli elaborati estratti dalla banca dati catastale dell'ufficio Provinciale-Territorio di Venezia servizi catastali (vedi Allegato 2.2).

B) SUPERFICIE LORDA:

Il calcolo della superficie lorda viene determinato considerando il 50% dei muri perimetrali confinanti con altre proprietà ed il 100% di quelli non confinanti con altre unità immobiliari:

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA [mq]
Terra	Porzione di abitazione	10,10
Terra	Tettoia / magazzino	16,50
TOTALE SUPERFICIE LORDA LOTTO 2		26,60

Il lotto immobiliare comprende un'area scoperta di proprietà esclusiva (sub. 23) di superficie catastale pari a mq 101.

C) CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Il calcolo delle superfici commerciali, condotto sulla base della superficie lorda determinata



al punto B), ha previsto il ragguglio di dette superfici attraverso l'adozione di un coefficiente di ragguglio o commerciale fornito all'interno delle linee guida dell'Agenzia delle Entrate e/o dagli osservatori immobiliari, posto che le stesse possono essere oggetto di ulteriore variazione/rettifica in funzione delle caratteristiche, dell'ubicazione e della qualità dell'immobile oggetto di valutazione estimativa. Nel caso di specie sono stati adottati:

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA (mq)	Coefficiente di ragguglio e/o commerciale %	SUPERFICIE Commerciale (mq)
Terra	Porzione di abitazione	10,10	100	10,10
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE PORZ. ABITAZIONE				10,10
PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA (mq)	Coefficiente di ragguglio e/o commerciale %	SUPERFICIE Commerciale (mq)
Terra	Tettoia / magazzino	16,50	35	5,78
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE TETTOIA				5,78
PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA (mq)	Coefficiente di ragguglio e/o commerciale %	SUPERFICIE Commerciale (mq)
Terra	Area esterna	110	10	11,00
TOTALE SUPERFICIE SCOPERTO ESTERNO				11,00
Complessivamente				
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 2 – PORZ. ABITAZIONE + TETTOIA + CORTE ESTERNA				26,88
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 2 – PORZ. ABITAZIONE + TETTOIA + CORTE ESTERNA ARROTONDATA				27

L'eventuale disponibilità pro quota indivisa del vialetto di accesso (sub. 22) viene in ogni caso ritenuta ininfluenza al fine della determinazione della consistenza complessiva del lotto (e quindi conseguentemente del suo valore), in quanto trattasi di bene su cui non può essere esercitato l'esclusivo godimento.

Si precisa che non sono state rilevate le dimensioni complessive (planimetriche ed altimetriche) del lotto di terreno su cui gli immobili pignorati insistono (mappale n. 232), né



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



dell'intero fabbricato (edificio nel suo complesso/parti comuni/ecc.).

C.8.3 CRITERIO DI STIMA

- LOTTO N.1 -

Lo scrivente, in sede di stima, si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione, in particolare nello stimare il valore dell'unità abitativa è stato applicato il Metodo del Mercato considerando l'età, la qualità, l'ubicazione, il livello di utilizzazione e di manutenzione dei beni così come evidenziati dal loro stato attuale. In particolare, la valutazione è stata basata sulla consistenza della "superficie commerciale" (determinata attraverso il calcolo delle superfici lorde in seguito ragguagliata attraverso l'adozione di appositi coefficienti riduttivi/maggiorativi in funzione di specifiche destinazioni e/o caratteristiche delle varie porzioni immobiliari, seguendo le indicazioni riportate nelle Linee Guida dell'Agenzia dell'Entrate). È stata quindi effettuata un'indagine sul mercato immobiliare della zona, con riferimento a simili immobili di tipo residenziale, sulla base di quanto impartito dalla norma UNI 11612:2015, oltre a tenere anche conto dei parametri messi a disposizione dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (Allegato 9.0). Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento immobiliare, venivano analizzati, ove disponibili, i prezzi di mercato rilevati sugli atti di compravendita riguardanti immobili simili e/o, ove questi non disponibili, attraverso ulteriori ricerche incrociate con gli annunci disponibili e pubblicati dalle agenzie immobiliari.

Il prezzo medio di mercato, sulla base delle quotazioni OMI, per abitazioni di tipo economico ubicate in posizione ritenuta "suburbana" STIGLIANO E VETERNIGO del comune di Santa Maria di Sala, con stato conservativo normale, si attesta attualmente fra circa 900 e circa 1.150 €/mq. Nel caso in oggetto, - esaminati i beni immobili nelle loro peculiarità, nelle caratteristiche oggettive e soggettive, così come descritte nella presente perizia; - considerata l'epoca di realizzazione (anni '60 del secolo scorso) e le condizioni di conservazione così come descritte nella presente perizia; - tenuto conto dell'ubicazione, della viabilità e degli accessi, delle servitù attive e passive e/o dei vincoli urbanistici, della morfologia, delle dimensioni, delle caratteristiche,



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



delle dotazioni e della qualità dei fabbricati e delle loro finiture, della presunta classificazione energetica - del contesto urbano e della qualità degli impianti installati; - considerata la destinazione d'uso ed urbanistica attuale; - considerata la disponibilità o meno delle certificazioni e documentazioni relative alle installazioni impiantistiche, così come illustrato nella presente perizia; - considerati i prezzi storici di vendita del mercato immobiliare della zona e le informazioni assunte per fabbricati con caratteristiche analoghe a quanto in oggetto; - considerate le eventuali anomalie riscontrate durante il sopralluogo ed i rilievi tecnici (come segnalate nel testo della presente perizia), stima che il più probabile valore di mercato per i beni in oggetto corrisponda a quanto nel seguito indicato:

- Appartamento posto al secondo piano di un fabbricato plurifamiliare, con superficie commerciale pari a circa 111 mq che a 1.000,00 €/mq, restituisce il seguente valore complessivo:

VALORE DI MERCATO		€ 111.000,00
Riduzioni per:		
<i>Assenza di garanzia, possibili vizi occulti:</i>	5%	€ 5.550,00
<i>Stato di possesso:</i>	0%	€ 0,00
<i>Vincoli ed oneri non eliminabili dalla procedura:</i>	0%	€ 0,00
VALORE COMMERCIALE DEL BENE		€ 105.450,00
Detrazioni per:		
<i>Cancellazione formalità pregiudizievoli</i>	€	588,00
<i>Ripristino stato legittimato e sanatoria difformità</i>	€	4.000,00
<i>Oneri indicati in perizia (adeguamenti vari)</i>	€	200,00
<i>Spese tecniche per ottenimento A.P.E.</i>	€	500,00
<i>Importo spese a detrarre</i>	€	5.288,00
VALORE DEL BENE	€	100.162,00
VALORE DEL BENE (ARROTONDATO)	€	100.000,00

- LOTTO N.2 -



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



Lo scrivente, in sede di stima, si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione, in particolare nello stimare il valore della porzione di unità abitativa è stato applicato il Metodo del Mercato considerando l'età, la qualità, l'ubicazione, il livello di utilizzazione e di manutenzione dei beni così come evidenziati dal loro stato attuale. In particolare, la valutazione è stata basata sulla consistenza della "superficie commerciale" (determinata attraverso il calcolo delle superfici lorde in seguito ragguagliata attraverso l'adozione di appositi coefficienti riduttivi/maggiorativi in funzione di specifiche destinazioni e/o caratteristiche delle varie porzioni immobiliari, seguendo le indicazioni riportate nelle Linee Guida dell'Agenzia dell'Entrate). È stata quindi effettuata un'indagine sul mercato immobiliare della zona, con riferimento a similari immobili di tipo residenziale, sulla base di quanto impartito dalla norma UNI 11612:2015, oltre a tenere anche conto dei parametri messi a disposizione dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (Allegato 9.0). Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento immobiliare, venivano analizzati, ove disponibili, i prezzi di mercato rilevati sugli atti di compravendita riguardanti immobili residenziali e/o, ove questi non disponibili, attraverso ulteriori ricerche incrociate con gli annunci disponibili e pubblicati dalle agenzie immobiliari.

Il prezzo medio di mercato, sulla base delle quotazioni OMI, per abitazioni di tipo economico ubicate in posizione ritenuta "suburbana" STIGLIANO E VETERNIGO del comune di Santa Maria di Sala, con stato conservativo normale, si attesta attualmente fra circa 900 e circa 1.150 €/mq. Nel caso in oggetto, - esaminati i beni immobili nelle loro peculiarità, nelle caratteristiche oggettive e soggettive, così come descritte nella presente perizia; - considerato che l'immobile pignorato è costituito da una porzione di unità abitativa priva di autonomia funzionale e che pertanto la sua appetibilità commerciale sul mercato immobiliare è molto bassa. Considerati l'epoca di realizzazione (anni '60 del secolo scorso) e le condizioni di conservazione così come descritte nella presente perizia; - tenuto conto dell'ubicazione, della viabilità e degli accessi, delle servitù attive e passive e/o dei vincoli urbanistici, della morfologia, delle dimensioni, delle caratteristiche, delle dotazioni e della qualità dei fabbricati e delle loro finiture, della presunta classificazione energetica - del contesto urbano e della qualità degli impianti installati; -



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



considerata la destinazione d'uso ed urbanistica attuale; - considerata la disponibilità o meno delle certificazioni e documentazioni relative alle installazioni impiantistiche, così come illustrato nella presente perizia; - considerati i prezzi storici di vendita del mercato immobiliare della zona e le informazioni assunte per fabbricati con caratteristiche analoghe a quanto in oggetto; - considerate le eventuali anomalie riscontrate durante il sopralluogo ed i rilievi tecnici (come segnalate nel testo della presente perizia), stima che il più probabile valore di mercato per i beni in oggetto corrisponda a quanto nel seguito indicato:

- porzione di unità abitativa priva di autonomia funzionale posta al piano terra, comprensiva di tettoia/magazzino e di area scoperta privata, con superficie commerciale pari a circa 27 mq che a 600,00 €/mq, restituisce il seguente valore complessivo:

VALORE DI MERCATO € **16.200,00**

Riduzioni per:

<i>Assenza di garanzia, possibili vizi occulti:</i>	5%	€ 810,00
<i>Stato di possesso:</i>	0%	€ 0,00
<i>Vincoli ed oneri non eliminabili dalla procedura:</i>	0%	€ 0,00

VALORE COMMERCIALE DEL BENE € **15.390,00**

Detrazioni per:

<i>Cancellazione formalità pregiudizievoli</i>	€	294,00
<i>Ripristino stato legittimato e sanatoria difformità</i>	€	4.000,00
<i>Spese tecniche per ottenimento A.P.E.</i>	€	400,00
<i>Importo spese a detrarre</i>	€	4.694,00

VALORE DEL BENE € **10.696,00**

VALORE DEL BENE (ARROTONDATO) € **10.600,00**

C.8.4 CLASSAMENTO ENERGETICO DELL'IMMOBILE

Quesito n. 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;



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



Risposta al quesito n. 8bis:

- LOTTO N.1 -

Identificativo: Appartamento
Attestazione Prestazione Energetica: Non rinvenuto agli atti
Indice di prestazione energetica: Da determinare
Costo redazione A.P.E.: Per la redazione dell'APE si quantifica una spesa pari a euro 500,00 oltre accessori e oneri di legge.

- LOTTO N.2 -

Identificativo: Porzione di Unità Abitativa
Attestazione Prestazione Energetica: Non rinvenuto agli atti
Indice di prestazione energetica: Da determinare
Costo redazione A.P.E.: Per la redazione dell'APE si quantifica una spesa pari a euro 400,00 oltre accessori e oneri di legge.

C.9 - QUESITO N.9: VALUTAZIONE QUOTE

Quesito n. 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;

Risposta al quesito n. 9:

I lotti in questione sono stati pignorati per l'intera quota di proprietà.

C.10 - QUESITO N.10: DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLA PERIZIA

Quesito n. 10: allegli 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



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.

Risposta al quesito n. 10:

Costituiscono parte integrante della presente relazione di stima i seguenti documenti:

- Allegato 1.1 _ LOTTO N.1 - copia atto di provenienza immobile;
- Allegato 1.2 _ LOTTO N.2 - copia atto di provenienza immobile (atto compravendita);
- Allegato 1.3 _ LOTTI N.2 - copia atto di provenienza immobile (decreto trasferimento);
- Allegato 2.1 _ LOTTO N.1 - visure catastali, estratto di mappa catastale, elaborato planimetrico con elenco sub e planimetria dell'unità immobiliare;
- Allegato 2.2 _ LOTTO N.2 - visure catastali, estratto di mappa catastale, elaborato planimetrico con elenco sub e planimetrie delle unità immobiliari;
- Allegato 3.1 _ LOTTO N.1 - elenco note conservatoria aggiornato al 23.6.2023 ed estratto delle note;
- Allegato 3.2 _ LOTTO N.2 - elenco note conservatoria aggiornato al 23.6.2023 ed estratto delle note;
- Allegato 4.1 _ copia del certificato anagrafico di _____ ;
- Allegato 4.2 _ copia del certificato anagrafico di _____ ;
- Allegato 4.3 _ copia del certificato anagrafico di _____ ;
- Allegato 5.1 _ LOTTO N.1 - copia pratica edilizia e agibilità;
- Allegato 5.2 _ LOTTO N.2 - copia pratica edilizia e agibilità parziale;
- Allegato 6.0 _ LOTTI NN.1 e 2 certificato notarile ai sensi art. 567 comma 2 C.P.C.;
- Allegato 7.1 _ LOTTO N.1 - documentazione fotografica;
- Allegato 7.2 _ LOTTO N.2 - documentazione fotografica;
- Allegato 8.0 _ LOTTI NN.1 e 2 - verifica presso AdE di Venezia dei contratti di locazione e comodato;
- Allegato 9.0 _ LOTTI NN.1 e 2 - quotazioni OMI - Valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate per il territorio di Santa Maria di Sala (VE);
- Allegato 10.0 _ planimetrie catastali subalterni soppressi subb. 9 e 15 del mappale 232.



C.11 - QUESITO N.11: IMPOSTE DI VENDITA

Quesito n. 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;

Risposta al quesito n. 11:

La vendita dei beni immobili in questione è soggetta ad imposta di registro in quanto si tratta di unità immobiliari intestate a persone fisiche.

C.12 - QUESITO N.12: SCHEMA IDENTIFICATIVO DEI BENI

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.

Risposta al quesito n. 12:

Alla luce di quanto già motivato in perizia, si fornisce in seguito la seguente scheda identificativa degli immobili oggetto di pignoramento:

<i>Lotto:</i>	Lotto n. 1: abitazione posta al piano secondo di un fabbricato plurifamiliare, situato a Santa Maria di Sala in via U. Foscolo n. 16 località Veternigo.
<i>Diritto reale staggito:</i>	Proprietà
<i>Quota di proprietà:</i>	1 / 1
<i>Identificativo catastale:</i>	catasto fabbricati: Comune di Santa Maria di Sala - via Foscolo U. n. 16 Foglio 10 – particella 232 sub 28 – Cat. A/3 – Cl. 2 - Cons. 5



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



	vani – Sup. catastale 114 m ² (Superficie catastale escluse aree scoperte 111 m ²) - Piano T-2 – Rend. € 185,92;
<i>Valore attribuito:</i>	€ 100.000,00

<i>Lotto:</i>	Lotto n. 2: porzione di unità abitativa priva di autonomia funzionale posta al piano terra, comprensiva di tettoia/magazzino e di area scoperta privata situata a Santa Maria di Sala in via U. Foscolo n. 16/A località Veternigo.
<i>Diritto reale staggito:</i>	Proprietà
<i>Quota di proprietà:</i>	1 / 1
<i>Identificativo catastale:</i>	<p>catasto fabbricati: Comune di Santa Maria di Sala - via Foscolo U. n. 16/A</p> <p>Foglio 10 – particella 232 sub 25 – Cat. A/3 – Cl. 2 - Cons. 1 vano – Sup. catastale 11 m² (Superficie catastale escluse aree scoperte 11 m²) - Piano T – Rend. € 37,18;</p> <p>Foglio 10 – particella 232 sub 26 – Cat. C/2 – Cl. 8 - Cons. 17 m² – Sup. catastale 17 m² - Piano T – Rend. € 14,93;</p> <p>Foglio 10 – particella 232 sub 23 – Cat. F/1 - Cons. 101 m² - Piano T</p>
<i>Valore attribuito:</i>	€ 10.600,00



D - ELENCO ALLEGATI

- Allegato 1.1 _ LOTTO N.1 - copia atto di provenienza immobile;
- Allegato 1.2 _ LOTTO N.2 - copia atto di provenienza immobile (atto compravendita);
- Allegato 1.3 _ LOTTI N.2 - copia atto di provenienza immobile (decreto trasferimento);
- Allegato 2.1 _ LOTTO N.1 - visure catastali, estratto di mappa catastale, elaborato planimetrico con elenco sub e planimetria dell'unità immobiliare;
- Allegato 2.2 _ LOTTO N.2 - visure catastali, estratto di mappa catastale, elaborato planimetrico con elenco sub e planimetrie delle unità immobiliari;
- Allegato 3.1 _ LOTTO N.1 - elenco note conservatoria al 23.6.2023 ed estratto delle note;
- Allegato 3.2 _ LOTTO N.2 - elenco note conservatoria al 23.6.2023 ed estratto delle note;
- Allegato 4.1 _ copia del certificato anagrafico di
- Allegato 4.2 _ copia del certificato anagrafico di
- Allegato 4.3 _ copia del certificato anagrafico di
- Allegato 5.1 _ LOTTO N.1 - copia pratica edilizia e agibilità;
- Allegato 5.2 _ LOTTO N.2 - copia pratica edilizia e agibilità parziale;
- Allegato 6.0 _ LOTTI NN.1 e 2 certificato notarile ai sensi art. 567 comma 2 C.P.C.;
- Allegato 7.1 _ LOTTO N.1 - documentazione fotografica;
- Allegato 7.2 _ LOTTO N.2 - documentazione fotografica;
- Allegato 8.0 _ LOTTI NN.1 e 2 - verifica presso AdE di Venezia dei contratti di locazione e comodato;
- Allegato 9.0 _ LOTTI NN.1 e 2 - quotazioni OMI - Valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate per il territorio di Santa Maria di Sala (VE);
- Allegato 10.0 _ planimetrie catastali subalterni soppressi subb. 9 e 15 del mappale 232.

*** **

Treviso, li 1.8.2023

Esperto stimatore

Ing. Marco Battilana

*(documento firmato digitalmente
ai sensi di legge)*



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri **Marco Battilana e Martino Scaramel**
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



