
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**



N° Gen. Rep. **199/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - abitazione (corpo A) + garage (corpo B)

Esperto alla stima: Architetto Maria Morassut
Codice fiscale: MRSMRA77A55G888G
Partita IVA: 03690590272
Studio in: Dorsoduro 3788 - 30123 Venezia
Telefono: 041719478
Email: mariamorassut@gmail.com
Pec: m.morassut@archiworldpec.it

Riassunto Perizia

Bene: via Consiglio 3 - San Dona' Di Piave (VE) - 30027

Identificativo Lotto: 001 - abitazione (corpo A) + garage (corpo B)

Corpo A - abitazione: via Consiglio 3

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED]

[REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: nel certificato di stato famiglia sono inserite altre due persone conviventi.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFF. GIUD. UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI VENEZIA in data ai nn. registrato a VENEZIA in data 01/07/2022 ai nn. 3657 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 19/07/2022 ai nn. 27464/19703;

- Ipoteca volontaria annotata a favore di VENETO BANCA - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA contro [REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 223.200,00; Importo capitale: € 124.000,00; A rogito di Notaio FORTE GIANLUCA; Registrato a TREVISO in data 23/04/2004 ai nn. 84491/3718; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 05/05/2004 ai nn. 17568/3789; Note: Debitore non datore di ipoteca: [REDACTED]
[REDACTED]

Corpo B - garage: via Consiglio

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED]

[REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: nel certificato di stato famiglia sono inserite altre due persone conviventi.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFF. GIUD. UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI VENEZIA in data ai nn. registrato a VENEZIA in data

01/07/2022 ai nn. 3657 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 19/07/2022 ai nn. 27464/19703;

- Ipoteca volontaria annotata a favore di VENETO BANCA - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA contro [REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 223.200,00; Importo capitale: € 124.000,00; A rogito di Notaio FORTE GIANLUCA; Registrato a TREVISO in data 23/04/2004 ai nn. 84491/3718; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 05/05/2004 ai nn. 17568/3789; Note: Debitore non datore di ipoteca [REDACTED]

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €77.065,24 che si arrotonda a
€77.000,00

Sommario

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

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

Quesiti

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

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

7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolite, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

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

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

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

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

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

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

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

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

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

Beni in San Dona' Di Piave (VE)

Località/Frazione

via Cansiglio 3

Lotto: 001 - abitazione (corpo A) + garage (corpo B)

Risposta al primo punto del quesito

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

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

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

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato/i:

[REDACTED]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

La zona ove sono ubicati gli immobili si trova all'interno del centro abitato di San Donà di Piave, in un'area più periferica rispetto al centro città, a nord ovest dello stesso. Via Cansiglio è una piccola strada laterale della più importante via Vittorio Veneto. Via Cansiglio è una strada ad esclusiva destinazione residenziale, con case uni o bi familiari a uno o due piani. Via Vittorio Veneto è però una delle strade principali che conducono alla zona destinata agli impianti sportivi della città, e che vede inoltre la presenza di attività artigianali. La prossimità di via Vittorio Veneto fa sì che l'area risulti servita dai mezzi pubblici. E' una zona a carattere residenziale in espansione.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali / artigianali / sportive

Importanti centri limitrofi: Venezia, Jesolo, Noventa di Piave Designer Outlet.

Attrazioni paesaggistiche: parco fluviale del Piave (in città), laguna di Venezia (distante pochi chilometri), arenili del Lido di Jesolo ed Eraclea (distanti pochi chilometri).

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus linea 21 ATVO (San Donà di Piave - Stazione FS - NOVENTA DI PIAVE Designer OUTLET) 10 mt

Identificativo corpo: A - abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Cansiglio 3

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

[REDACTED] Ulteriori informazioni sul debitore: nel certificato di stato famiglia sono inserite altre due persone conviventi.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED]

foglio 39, particella 199, subalterno 2, indirizzo VIA CANSIGLIO n. 3 , piano T-1, comune SAN DONA' DI PIAVE (H823) (VE), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie Totale: 84 m2 Totale escluso aree scoperte: 84 m2, rendita € 230,08

Derivante da: 1. Atto del 23/04/2004 Pubblico ufficiale FORTE GIANLUCA Sede TREVISO (TV) Repertorio n. 84490 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11122.1/2004 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 06/05/2004

Confini: Il mappale 199 confina a nord-ovest con via Vittorio Veneto, a nord-est con il mappale 816, a sud-est con il mappale 817, a sud-ovest con via Cansiglio.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Sono presenti alcune difformità tra stato attuale e planimetria catastale agli atti.

Il primo aspetto da rilevare è che in planimetria non risulta corretto il posizionamento del volume edilizio in oggetto rispetto a quello dell'altra abitazione presente sullo stesso mappale e ad esso addossata (si veda a tal proposito il paragrafo riguardante la regolarità edilizia). L'unità immobiliare in oggetto risulta nello stato di fatto traslata (di circa 1,50 m) verso sud-est rispetto al corpo di fabbrica adiacente, del quale al momento della costruzione costituiva un ampliamento. In sé tale difformità non influisce sulla consistenza catastale dell'unità immobiliare ma ha una ripercussione sul terreno di pertinenza della stessa ed in particolare sull'ubicazione della linea di confine tra gli scoperti delle due abitazioni. Quest'ultimo aspetto è dirimente rispetto la sanabilità di una difformità di carattere edilizio, per la presenza di due finestre, illustrata al relativo paragrafo.

La planimetria catastale riporta alcune altre difformità di lieve entità. La parete tra bagno e disimpegno al piano primo, è di fatto traslata di 30 cm rispetto alla posizione indicata in planimetria e il bagno è dunque leggermente più grande. Rilevo inoltre l'errata rappresentazione di due finestre: è indicata al piano terra una finestra nel vano ingresso, prospiciente lo scoperto sul retro, che non è presente nello stato di fatto; è invece presente nello stato di fatto, ma non indicata in planimetria, una finestra nella camera matrimoniale al piano primo, nel lato sud-ovest. Al

quadrato illustrato all'interno dello scoperto sul retro non corrisponde alcun elemento architettonico.

Le difformità di lieve entità qui sopra menzionate non incidono sullo stato e sulla consistenza catastale. Tuttavia, a correzione dell'errato posizionamento del volume edificato e della relazione di quest'ultimo con il confine di proprietà interno al mappale, e a garanzia della conformità catastale necessaria nei passaggi di proprietà, ritengo necessaria la presentazione dell'aggiornamento catastale.

Regolarizzabili mediante: presentazione aggiornamento scheda catastale (Docfa)

riaccatastamento mediante presentazione di aggiornamento della scheda catastale (pratica Docfa in variazione): € 650,00

Oneri Totali: € 650,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B - garage.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Cansiglio

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted]

[redacted] Ulteriori informazioni sul debitore: nel certificato di stato famiglia sono inserite altre due persone conviventi.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

[redacted]

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [redacted]

foglio 39, particella 199, subalterno 4, indirizzo VIA CANSIGLIO, piano T, comune SAN DONA' DI PIAVE (H823) (VE), categoria C/6, classe 6, consistenza 13 m2, superficie Totale: 15 m2, rendita € Euro 42,97

Derivante da: 1. Atto del 23/04/2004 Pubblico ufficiale FORTE GIANLUCA Sede TREVISO (TV) Repertorio n. 84490 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11122.1/2004 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 06/05/2004

Confini: Il mappale 199 confina a nord-ovest con via Vittorio Veneto, a nord-est con il mappale 816, a sud-est con il mappale 817, a sud-ovest con via Cansiglio.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Sono presenti alcune difformità tra stato attuale e planimetria catastale agli atti. Faccio riferimento a quanto riportato per il corpo A, dato che la difformità rilevata a livello di posizionamento del volume all'interno del mappale coinvolge anche il garage e incide sul terreno che è comune ad entrambi i corpi A e B.

Vi è inoltre una difformità di lieve entità: nella planimetria catastale non è indicata una finestra presente sulla parete laterale fronte scoperto. Tale difformità non incide sullo stato e sulla consistenza catastale. Come per il corpo A, a correzione dell'errato posizionamento del volume edificato e della relazione di quest'ultimo con il confine di proprietà interno al mappale, e a garanzia della conformità catastale necessaria nei passaggi di proprietà, ritengo necessaria la presentazione dell'aggiornamento catastale.

Regolarizzabili mediante: presentazione aggiornamento scheda catastale (Docfa)
riaccatastamento mediante presentazione di aggiornamento della scheda catastale (pratica Docfa in variazione): € 650,00

Oneri Totali: € 650,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 245 - n° 14165 di protocollo

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: costruzione di ampliamento di fabbricato allo scopo di ricavare un nuovo alloggio

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/08/1962

Rilascio in data 13/09/1962 al n. di prot. 14165

Abitabilità/agibilità in data 27/09/1963 al n. di prot. 11534

Dati precedenti relativi ai corpi: A - abitazione

Numero pratica: 155 - n° 9909 di protocollo

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: di costruzione di n°2 garages

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 22/06/1971

Rilascio in data 24/06/1971 al n. di prot. 9909

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: L'abitabilità non è presente agli atti. Trattandosi di vano non destinato ad abitazione, come tale non è ritenuto dal Comune di San Donà come necessitante di possederne il requisito.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - abitazione e B - garage

Numero pratica: n° 20397 di protocollo
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
Per lavori: costruzione di un fabbricato ad uso abitazione di due piani
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 11/11/1954
Rilascio in data 25/11/1954 al n. di prot. 20397
Abitabilità/agibilità

NOTE: atto amministrativo non riguardante l'immobile in oggetto ma relativo all'edificio adiacente e ritenuto di utilità.

Dati precedenti relativi ai corpi: A – abitazione

Numero pratica: 199 - n° 13542 di protocollo
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
Per lavori: ampliamento di casa abitazione
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data
Rilascio in data 13/09/1960 al n. di prot. 13542
Abitabilità/agibilità in data 04/04/1963 al n. di prot. 1800

NOTE: atto amministrativo non riguardante l'immobile in oggetto ma relativo all'edificio adiacente e ritenuto di utilità.

Dati precedenti relativi ai corpi: A – abitazione

Numero pratica: prot. 28030
[REDACTED]
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: di parziale rifacimento della linea fognaria in conformità alle norme vigenti
Presentazione in data 12/07/2006 al n. di prot. 28030

NOTE: DIA presentata a seguito di diffida da parte del Comune di San Donà di Piave a regolarizzare lo scarico delle acque reflue in pubblica fognatura derivante da abitazione civile. Conclusione del procedimento a carico [REDACTED] e archiviazione della pratica comunicata il 09-10-2006 con prot. 40561/06.

Dati precedenti relativi ai corpi: A – abitazione e B - garage

4.1.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
L'atto legittimante è costituito dal Nulla Osta n.245 prot. 14165 del 13/09/1962 che autorizzava la costruzione dell'edificio.

Vi è poi il Nulla Osta n.155 prot. 9909 del 24/06/1971 per l'autorizzazione alla costruzione del garage di cui al corpo B, che ha influenza anche sull'abitazione.

Sono state riscontrate alcune discrepanze tra stato attuale e stato legittimato dai due Nulla Osta sopra menzionati.

Premetto che l'immobile, edificato nel 1962-1963, è stato concepito come "ampliamento di un fabbricato esistente allo scopo di ricavare un nuovo alloggio" (come citato nel Nulla Osta n.245 prot. 14165 del 13/09/1962) ed è stato costruito per un breve tratto in aderenza all'edificio esistente. Le piante di piano terra e piano primo e i prospetti allegati all'atto autorizzativo rappresentano pertanto entrambi gli immobili, che allora facevano capo ad un'unica proprietà. Si è riscontrato che nei disegni non risulta corretto il posizionamento del volume edilizio in oggetto rispetto a quello dell'altra abitazione presente sullo stesso mappale e ad esso addossata. L'unità immobiliare in oggetto, realizzato secondo la corretta volumetria autorizzata, risulta nello stato di fatto leggermente traslata (circa 1,50 m) verso sud-est rispetto al corpo di fabbrica adiacente. Faccio rilevare che la planimetria del lotto in scala 1:200 rappresentata nell'atto non riporta la corretta ubicazione dei volumi all'interno del lotto rispetto alle strade (indicazione derivata probabilmente dal fatto che in tal modo era rappresentata anche nel Nulla Osta prot. 20397 del 25/11/1954 di edificazione del volume già esistente). Tuttavia il successivo Nulla Osta n.155 prot. 9909 del 24/06/1971 corregge tale rappresentazione e vede chiaramente quotate le distanze dell'edificio in oggetto dai confini. Il posizionamento dell'edificio all'interno del lotto attualmente rispetta le distanze dai confini indicate nell'ultimo atto. Non essendoci pertanto aumenti di volumi ed essendo rispettate le distanze dai confini esterni del lotto, ritengo che la traslazione non costituisca una difformità. Essa è tuttavia probabilmente all'origine dell'errato posizionamento della linea di confine tra le due proprietà interne al lotto indicata nella planimetria catastale del 1980.

Vi sono inoltre altre difformità: non sono presenti i due gradini di accesso all'u.i.; i gradini della scala hanno una lieve differente distribuzione nei due tratti della rampa; la parete tra bagno e disimpegno al piano primo, è di fatto traslata di 30 cm rispetto alla posizione indicata in pianta e il bagno è dunque leggermente più grande; la finestra indicata nel disimpegno anti bagno è in realtà posizionata in corrispondenza del pianerottolo intermedio della scala e viene a costituire pertanto un punto luce privo di affaccio; nell'atto legittimante sia il vano pranzo al pt che la camera al p1 nello stato legittimato presentano una sola finestra, mentre nello stato attuale tali finestre sono più piccole e ciascun vano ha una seconda finestra sul lato fronte via Cansiglio. Le due finestre presenti sulla facciata fronte via Cansiglio rispettano la distanza minima prevista dal Codice Civile per le vedute sul fondo del vicino.

Le difformità sopra elencate risultano sanabili mediante presentazione di una pratica edilizia di sanatoria.

Regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia di sanatoria (Scia o Permesso di Costruire)

Predisposizione di pratica edilizia di sanatoria da parte di tecnico, compresa sanzione amministrativa ed oneri comunali: € 4.000,00

Oneri Totali: **€ 4.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A - abitazione

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B - garage

4.1.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3] e Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. n. 3333/1977 e Variante Generale approvata con D.G.R. n. 3682/05 e con D.G.R. n. 261/07
Strumento urbanistico Adottato:	Variante Generale n.24 al Piano degli Interventi
In forza della delibera:	D.C.C. n. 53 del 12/11/2020
Zona omogenea:	- per porzione zona "B2" - per porzione "Viabilità esistente" - Ambito avente classe di compatibilità geologica: terreni idonei a condizione di tipo "A"
Norme tecniche di attuazione:	N.T.O. allegate al Piano degli Interventi
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Per effetto dell'approvazione del PAT (BUR n.42 del 17/05/2013) il PRG è oggetto di Variante Generale ha assunto valore di Piano degli Interventi. In seguito all'adozione della "Variante Generale n. 24 del Piano degli Interventi" con D.C.C. n. 53 del 12/11/2020, si applicano le misure di salvaguardia previste dall'art. 29 della L.R. 11/2004 e dall'art. 48 delle N.T.O. allegate al P.I.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: si veda per maggiori specifiche il Certificato di Destinazione Urbanistica allegato (ALLEGATO 8)

Dati precedenti relativi ai corpi: A - abitazione e B - garage

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A - abitazione

Trattasi di unità immobiliare a destinazione abitativa, costruita come ampliamento indipendente di una casa a due piani già esistente e alla quale risulta pertanto addossata per un breve tratto. E' anch'essa disposta su due piani, con ingresso indipendente da uno scoperto privato di pertinenza anche del garage di cui al corpo B. E' composta al piano terra da ingresso, soggiorno, cucina. Una scala interna conduce al piano primo ove sono ubicate una camera matrimoniale, un vano adibito a camera singola (regolare amministrativamente come camera ad un letto ma sottodimensionato rispetto agli standard urbanistici) e un bagno. Vi è anche un piccolo scoperto sul retro accessibile dalla cucina, anch'esso comune anche al garage di cui al corpo B.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED]

[REDACTED] Ulteriori informazioni sul debitore: nel certificato di stato famiglia sono inserite altre due persone conviventi.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa **mq 88,00 di abitazione e mq 166,00 di scoperto**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1962

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

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

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scadente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova attualmente in cattivo stato di conservazione. L'edificio, costruito negli anni 60, pare non aver subito ristrutturazioni o ammodernamenti recenti. Le finiture sono in generale di modesta qualità. I pavimenti sono in piastrelle ceramiche. I serramenti sono per la maggior parte in metallo e alcuni dotati di vetrocamera, che possono essere stati pertanto sostituiti in tempi più recenti. Le porte interne non sono presenti in tutti i vani e quelle presenti sono in pessimo

stato. La porta vetrata della cucina che dà verso lo scoperto esterno è rotta nella parte inferiore e tamponata con del nylon.

L'impianto di riscaldamento è autonomo ma attualmente non funzionante. E' presente una caldaia, ma vetusta e non funzionante. I corpi scaldanti, non in uso, sono vetusti e fortemente deteriorati. E' presente una stufa a combustione, il cui tubo di espulsione fumi e l'innesto in canna fumaria esistente è fuori norma.

L'impianto elettrico è dotato di salvavita ma è vetusto e necessita di essere messo a norma.

Non è presente impianto di climatizzazione.

In tutti i vani interni vi sono evidenti segni di umidità e presenza di muffe diffuse su pareti e soffitti. Lo stesso dicasi per gli intonaci esterni dell'edificio.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per determinare il valore della superficie commerciale si procede seguendo le disposizioni della Norma UNI 10750, come di seguito esposto. Si effettua il calcolo delle superfici al lordo delle murature interne ed esterne (se confinanti tra unità immobiliari si considera la metà).

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
vani d'abitazione	sup reale lorda	0	88,00	1,00	88,00	€ 800,00
scoperto esclusivo (nella misura del 10%, fino superficie vani abitativi)	sup reale lorda	0	88,00	0,10	8,80	€ 800,00
scoperto esclusivo (nella misura del 2% per l'eccedenza)	sup reale lorda	0	78,00	0,02	1,56	€ 800,00
			254,00		98,36	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Semestre 01- Anno 2022

Zona: San Donà di Piave

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.000

Valore di mercato max (€/mq): 1.200

Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto B - garage

Trattasi di unità immobiliare a destinazione autorimessa, costruita come corpo a sé stante a ridosso dell'abitazione di cui al corpo A.

Ha accesso dallo scoperto privato di pertinenza anche dell'abitazione di cui al corpo A, con la quale condivide anche il piccolo scoperto sul retro cui si accede dalla cucina dell'abitazione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED]

[REDACTED] Ulteriori informazioni sul debitore: nel certificato di stato famiglia sono inserite altre due persone conviventi.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **15,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1971

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: -; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,30

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scadente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova attualmente in stato conservativo mediocre/scadente. Edificato negli anni 70, pare non aver subito lavori manutentivi negli anni. Le finiture sono di modesta qualità e l'intonaco esterno non è in buono stato conservativo.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per determinare il valore della superficie commerciale si procede seguendo le disposizioni della Norma UNI 10750, come di seguito esposto. Si effettua il calcolo delle superfici al lordo delle murature interne ed esterne (se confinanti tra unità immobiliari si considera la metà).

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
autorimessa	sup reale lorda	0	15,00	0,50	7,50	€ 800,00
			15,00		7,50	

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Semestre 01 – Anno 2022

Zona: San Donà di Piave

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.000

Valore di mercato max (€/mq): 1.200

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 23/04/2004** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio TERRACINA VALERIA, in data , ai nn. ; registrato a SAN DONA' DI PIAVE (VE), in data 18/03/2002, ai nn. 687; trascritto a VENEZIA, in data 22/03/2002, ai nn. 10019/7117.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **dal 23/04/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio FORTE GIANLUCA, in data 23/04/2004, ai nn. 84490/3717; registrato a TREVISO, in data , ai nn. ; trascritto a VENEZIA, in data 05/05/2004, ai nn. 17567/11122.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - abitazione e B – garage

Identificativo corpo: A - abitazione

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Dona' Di Piave (VE), via Consiglio 3

Occupato dal debitore e dai suoi familiari**Identificativo corpo: B - garage**

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Dona' Di Piave (VE), via Consiglio

Occupato dal debitore e dai suoi familiari**Risposta al sesto punto del quesito**

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

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

- Pignoramento a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro [REDACTED] Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di UFF. GIUD. UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI VENEZIA in data ai nn. registrato a VENEZIA in data 01/07/2022 ai nn. 3657 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 19/07/2022 ai nn. 27464/19703;

Dati precedenti relativi ai corpi: A - abitazione e B - garage**6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**6.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di VENETO BANCA - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA contro [REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 223.200,00; Importo capitale: € 124.000,00 ; A rogito di Notaio FORTE GIANLUCA; Registrato a TREVISO in data 23/04/2004 ai nn. 84491/3718; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 05/05/2004 ai nn. 17568/3789 ; Note: Debitore non datore di ipoteca [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: A - abitazione e B - garage

6.2.2 Pignoramenti:

Vedi punto 6.1.1

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

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

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - abitazione

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Dona' Di Piave (VE), via Consiglio 3

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -. Trattasi di unità indipendente

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -. Trattasi di unità indipendente

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: /

Identificativo corpo: B - garage

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Dona' Di Piave (VE), via Consiglio

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -. Trattasi di unità indipendente

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -. Trattasi di unità indipendente

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Per la valutazione del più probabile valore di mercato è stata fatta una ricerca su avvenute compravendite, risalenti all'ultimo anno (ott. 2021 - ott. 2022) di immobili simili a quelli oggetto di stima per categoria, caratteristiche e ubicati nella zona circostante. Sono stati analizzati otto atti di compravendita che potessero essere presi a comparazione, tre dei quali sono risultati particolarmente significativi.

Sono state inoltre consultate, a riscontro, le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio relative a immobili di carattere residenziale con stato conservativo simile agli immobili in oggetto.

Sono stati infine consultati gli annunci di vendita di immobili di simili caratteristiche e nella stessa zona presso le Agenzie Immobiliari.

Sono state fatte le necessarie considerazioni e valutazioni per il raffronto tra i dati raccolti e i beni in oggetto soprattutto relativamente allo stato conservativo.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di San Donà di Piave (Ufficio Territoriale di Venezia);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di San Donà di Piave ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare):

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: VENEZIA

Comune: SAN DONA' DI PIAVE

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO

Codice zona: B1

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1100	1350	L
Abitazioni civili	Ottimo	1500	1800	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1300	1600	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1000	1200	L
Ville e Villini	Ottimo	1550	1800	L
Ville e Villini	Normale	1000	1500	L

Sono state consultate le seguenti Agenzie Immobiliari locali: Immobiliare De Piccoli, Team Casa, Europacasa Immobiliare, Veneto Casa s.r.l.s., Filiale L'Arte di Abitare di San Donà di Piave, Deostimmobili, Immobiliare Arcobaleno, Seasons filiale Jesolo Cavallino.

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

Dalle analisi effettuate consultando tutte le fonti sopra citate e l'analisi dei comparabili su compravendite già avvenute, si è evinto che il valore di mercato medio per Abitazioni di tipo economico, come quella in oggetto, in stato conservativo OTTIMO può ritenersi tra i 1.400 €/mq e i 1.500 €/mq mentre quelle in stato conservativo NORMALE tra i 1.000 €/mq e i 1.300 €/mq.

8.3.3 Valutazione corpi:

A - abitazione. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 78.688,00.

Per la determinazione del valore di mercato si è tenuto presente innanzitutto che l'immobile oggetto di stima è costituito da un edificio datato, edificato negli anni 60 e apparentemente non più ristrutturato né ammodernato.

Lo stato conservativo del bene è pessimo e necessitante di lavori di restauro per poterlo ricondurre ad uno stato conservativo Normale o Ottimo e raffrontarlo con i valori medi rilevati nelle indagini di mercato effettuate.

Si è altresì tenuta in considerazione l'ubicazione dell'immobile in un buon contesto di carattere residenziale e anche il fatto che trattasi di un'abitazione autonoma con la presenza di uno scoperto esclusivo a giardino.

Tutto ciò premesso, all'esito delle indagini sul più probabile valore di mercato, delle valutazioni sulla tipologia dell'immobile e sul contesto e dei deprezzamenti dovuti alle fattispecie di cui sopra, si stima il valore del bene in **800 €/mq**.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
vani d'abitazione	88,00	€ 800,00	€ 70.400,00
scoperto esclusivo (nella misura del 10%, fino superficie vani abitativi)	8,80	€ 800,00	€ 7.040,00
scoperto esclusivo (nella misura del 2% per l'eccedenza)	1,56	€ 800,00	€ 1.248,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 78.688,00
Valore corpo			€ 78.688,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 78.688,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 78.688,00
Valore di stima			€ 78.688,00

B - garage. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
autorimessa	7,50	€ 800,00	€ 6.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 6.000,00
Valore corpo			€ 6.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.000,00
Valore di stima			€ 6.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - abitazione	Abitazione di tipo economico [A3]	98,36	€ 78.688,00	€ 78.688,00
B - garage	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	7,50	€ 6.000,00	€ 6.000,00
totale			€ 84.688,00	€ 84.688,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 2%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ -1.693,76
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale compresi sanzioni, oneri e diritti:	€ -5.300,00
costi per acquisizione del certificato di prestazione energetica	€ -300,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

A - abitazione e B - garage

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

Totale costi di cancellazione: € -329,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 77.065,24 che si arrotonda a € 77.000,00
---	--

8bis Classamento energetico dell'immobile:**Identificativo corpo: A - abitazione****Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Identificativo corpo: B - garage
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
 Indice di prestazione energetica: /
 Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Il bene costituisce una sola quota, che è di piena proprietà dell'esecutata [REDACTED]

Giudizio di comoda divisibilità: I beni oggetto di stima non si prestano a ipotesi di divisibilità.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

ALL1 El 199 22 incarico e giuramento
 ALL2 El 199 22 Certificazione Notarile
 ALL3 El 199 22 doc anagrafe e stato civile Comune
 ALL4 El 199 22 mail Ambasciata del [REDACTED]
 ALL5 El 199 22 doc Agenzia Entrate
 ALL6 El 199 22 doc catastali
 ALL7 El 199 22 doc edilizi
 ALL8 El 199 22 CDU
 ALL9 El 199 22 ispezioni ipotecarie
 ALL10 El 199 22 documentazione fotografica

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: L'esecutata risulta essere persona fisica e pertanto si ritiene che la vendita sia soggetta a sola imposta di registro.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - abitazione (corpo A) + garage (corpo B)
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A - abitazione: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà Corpo B - garage: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo A - abitazione: <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> [REDACTED]

