

---

**Tribunale di Venezia**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **BCC NPLS 2019 S.R.L.**

contro: **██████████ ██████████**

N° Gen. Rep. **351/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **19-09-2023 ore 10:00**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Sara Pitinari**

Custode Giudiziario: **Dott. Alessio Riato**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**Perizia di stima immobiliare**

**Lotto 001**  
Casa indipendente con scoperto esclusivo e garage

**Esperto alla stima:** ARCH. MARTINA CHIARATO  
**Codice fiscale:** CHRMTN70H50L736P  
**Partita IVA:**  
**Studio in:** VIA DELLE INDUSTRIE 2/6 - 30020 MARCON  
**Telefono:** 041 5952818  
**Email:** info@archetipo.ve.it

## Riassunto Perizia

### Identificativo Lotto: 001

Casa indipendente con scoperto esclusivo e garage

#### 1-Indicazione dei Vincoli e Oneri giuridici gravante sul bene

- Ipoteca volontaria attiva a favore di banca di credito cooperativo di Marcon-Venezia Società Cooperativa contro [REDACTED], derivante da: concessione a garanzia mutuo a rogito del Notaio [REDACTED] in data 20/12/2013 al rep. n. 122687/32646, iscritta a Venezia in data 24/12/2013 ai R.G. n. 34239 e R.P. n. 5021; Importo ipoteca: € 720.000; Importo capitale: € 480.000.

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione attiva a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione contro [REDACTED] [REDACTED] derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo del 12/04/2019 al rep n. 2252/11919 iscritta a Venezia in data 16/04/2019 ai R.G. n. 12905 e R.P. n. 2148; Importo ipoteca: € 55.852,36; Importo capitale: € 27.926,18.

- Pignoramento a favore di BCC NPLS 2019 S.R.L. contro [REDACTED], derivante da: verbale di pignoramento immobili del 02/12/2022 al rep n. 6540, trascritto a Venezia in data 21/12/2022 ai R.G. n. 46727 e R.P. n. 33383.

#### 2-Indicazione se il bene è pignorato per intero o solo pro quota

Bene pignorato per 1/1

Quota e tipologia del diritto: 1/1 della piena proprietà di [REDACTED]

#### 3-Indicazione del luogo in cui è ubicato il bene pignorato

Bene: Via Alta n° 131/C –località Colmello - Marcon (VE) - 30020

#### 4-Indicazione del prezzo di stima

##### Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €288.426,40

Arrotondamento: € 285.000,00

## Sommario

Risposta al primo punto del quesito	Pag. 7
Risposta al secondo punto del quesito	Pag. 7
Risposta al terzo punto del quesito	Pag. 7
Risposta al quarto punto del quesito	Pag. 10
Risposta al quinto punto del quesito	Pag. 20
Risposta al sesto punto del quesito	Pag. 21
Risposta al settimo punto del quesito	Pag. 22
Risposta all'ottavo punto del quesito	Pag. 22
Risposta al nono punto del quesito	Pag. 24
Risposta al decimo punto del quesito	Pag. 25
Risposta all'undicesimo punto del quesito	Pag. 25
Risposta al dodicesimo punto del quesito	Pag. 26

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

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 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 quelle di cui al punto 8 bis;

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

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

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

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

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

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

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

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

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

**Beni in Marcon (VE)**  
**Località/Frazione Colmello**  
Via Alta n° 131/C

**Lotto: 001**

Casa indipendente con scoperto esclusivo e garage

### **Risposta al primo punto del quesito**

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

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

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

### **Risposta al secondo punto del quesito**

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

**Esecutato:**



### **Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

### **3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Marcon, prima della costruzione del municipio, era costituito da poche case che costeggiavano via Alta e via Chiesa e nelle rilevazioni topografiche non risultava nemmeno indicato come località: ci si limitava di segnalare la presenza della scuola e di un'osteria. Già alla fine degli anni '50 però la sua popolazione è più che triplicata e il centro supera per numero di abitanti il capoluogo. Tra il 1960 e il 1970 con l'avvio del processo di industrializzazione, problemi come quello del lento spopolamento e della disoccupazione si esauriscono e si verificano profonde trasformazioni in tutto il territorio e nella vita dei suoi abitanti. Il centro abitato che ha ora una superficie territoriale di circa 18 ha, è segnato da una rete di nuove strade lungo le quali sono già sorte numerose abitazioni. In meno di un decennio la sua popolazione è aumentata del 140% facendo di Municipio la principale zona residenziale di Marcon. Nel Piano di Fabbricazione approvato nel

1970, si propone di realizzare, attorno alla chiesa, un'area per servizi comunitari e scolastici, verde attrezzato e parcheggi, ma il progetto non troverà attuazione e lo sviluppo edilizio degli anni successivi renderà eccentrica la chiesa rispetto a gran parte dell'abitato che si espanderà, se si esclude la lottizzazione Molin approvata nel 1972, prevalentemente verso sud fino a congiungersi con quello di Marcon Municipio, dove cominciano a sorgere i servizi per l'intero comune. Già nel 1980 si comincia a considerare Marcon Chiesa e Municipio, come un unico centro. Il Comune di Marcon conta 17.416 abitanti (dato aggiornato al 2017) prevalentemente occupati nel settore dell'artigianato e della piccola media industria, attività quest'ultime presenti in notevole quantità nella zona; la superficie del territorio comunale è di 23,59 Km<sup>2</sup> tutti pianeggianti ed è solcata dai fiumi Zero, Dese e Fossa Storta. Confina a Sud con il Comune di Venezia, ad Ovest e a Nord con il Comune di Mogliano Veneto, a Nord-Est con il Comune di Quarto d'Altino. Il territorio marconese è collegato alle vicine città di Mestre, Venezia e Treviso, raggiungibili in pochi minuti, nonché all'aeroporto Marco Polo, anch'esso raggiungibile in pochi minuti, attraverso le reti stradali, ferroviarie e autostradali che hanno subito recentemente varie modifiche permettendo di inserire e integrare il Comune di Marcon al centro della rete produttiva del Nord-Est. Marcon comprende le seguenti frazioni: San Liberale, il Colmello, Praello e Gaggio. I beni oggetto di stima, ubicanti nella zona periferica di Marcon, il località Colmello, sono comunque vicini a tutti i servizi di prima necessità quali farmacie, supermercati, poste, banche, servizi trasporto pubblico, ecc. È importante sottolineare l'aspetto dei trasporti pubblici in quanto oltre agli Autobus, dove è presente una fermata a circa 200 metri dalle unità immobiliari in oggetto, il Comune è servito, nella sua frazione Gaggio, anche dalla stazione dei treni Gaggio Porta Est, realizzata in prossimità della zona commerciale.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi inesistenti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Bar, Ristoranti, Scuole primarie e secondarie, Comune di Marcon, Poste, Farmacia, Panificio.

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Venezia.

**Attrazioni paesaggistiche:** Venezia.

**Attrazioni storiche:** Venezia.

**Principali collegamenti pubblici:**

-Fermata Linea 8AE (Autobus ACTV) distante circa tre minuti a piedi dall'immobile oggetto di pignoramento, dalla quale è possibile raggiungere la fermata Mestre Centro B1, in circa 30 minuti;



da qui è possibile raggiungere Piazzale Roma – Venezia con la linea autobus 4L, in circa 15 minuti;

-Fermata Linea 8AE (Autobus ACTV) distante circa tre minuti a piedi dall'immobile oggetto di pignoramento, dalla quale è possibile raggiungere la fermata Mestre Centro B1, in circa 30 minuti; da qui è possibile raggiungere Piazzale Roma – Venezia con la linea del tram T1, in circa 20 minuti;

-Fermata Linea 8AE (Autobus ACTV) distante circa tre minuti a piedi dall'immobile oggetto di pignoramento, dalla quale è possibile raggiungere la fermata Mogliano Centro, in circa 10 minuti; da qui è possibile raggiungere la stazione dei treni di Mogliano Veneto in circa 5 minuti a piedi, per raggiungere con il treno "Freccia Rossa" (linea Treviso Centrale- Venezia Santa Lucia), la stazione Venezia Santa Lucia in circa 20 minuti.

**Identificativo corpo:** Casa indipendente con scoperto esclusivo e garage.

Abitazione in villini [A7] sito in Marcon (VE) CAP: 30020 frazione: Colmello, Via Alta n. 131/C

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione: [REDACTED] (C.F: [REDACTED] nato a [REDACTED], foglio 4, particella 575, subalterno 1, indirizzo Via Alta, piano S1-T-1, comune Marcon, categoria A/7, classe 2, consistenza 7 vani, superficie 178 mq, rendita € 578,43

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione: [REDACTED] (C.F: [REDACTED] [REDACTED], foglio 4, particella 575, subalterno 2, indirizzo Via Alta, piano T, comune Marcon, categoria C/6, classe 5, consistenza 31 mq, superficie 36 mq, rendita € 75,25

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione: [REDACTED] (C.F: [REDACTED]), [REDACTED], foglio 4, particella 575, subalterno 3, indirizzo Via Alta, piano T, comune Marcon

Ulteriori informazioni: Bene comune non censibile



**Oggetto:** variante

**Rilascio** in data 12/06/1997 al n. di prot. 13381 cc

**Numero pratica:** Autorizzazione edilizia n. 11/634 del 06/11/2000

**Intestazione:** [REDACTED]

**Tipo pratica:** Autorizzazione Edilizia

**Per lavori:** Completamento opere interne

**Oggetto:** modifiche interne

**Presentazione** in data 07/07/2000 al n. di prot. 15830

**Rilascio** in data 06/11/2000 al n. di prot. 25848

**Attestazione di formazione di silenzio assenso-abitabilità** in data 27/09/2001 al n. di prot. 22144

#### 4.1.1 **Conformità edilizia:**

A seguito di sopralluogo nell'immobile oggetto di pignoramento, sono state riscontrate alcune difformità che possono essere così descritte:

---

##### **Punto 1**

-Pergola costituita da pilastri metallici e coperta da doppia tenda;

-Presenza di una casetta in legno, lato ovest del lotto di proprietà;

Regolarizzabili mediante: Demolizione

-Demolizione, rimozione e smaltimento:

€ 5.000,00

Oneri Totali: € 5.000,00

*Note: Trattasi di opere che se rispettassero i requisiti previsti dal Regolamento Edilizio Comunale potrebbero rientrare nell'attività edilizia libera, senza necessità di presentare una pratica edilizia.*

*Per quanto riguarda la pergola coperta con tenda retraibile non è sanabile in quanto la stessa non rispetta le distanze dai confini (5 metri) e dai fabbricati (10 metri), previsti nell'art. 74 c. 4 del R.E.*

*Invece, la casetta in legno non è sanabile in quanto, oltre a superare la superficie massima per rientrare tra le attività in edilizia libera (art. 97 c.9 del R.E.), non rispetta le distanze minime dai confini e dai fabbricati.*

*Si precisa inoltre, che le suddette sono state realizzate su zona vincolata a livello paesaggistico, pertanto, anche per tale motivo non risultano sanabili.*

---

**Punto 2**

-Lievi difformità della sagoma del fabbricato;

-Difformità delle altezze interne del piano terra/rialzato e del piano sottotetto;

Regolarizzabili mediante: Opere non sanabili

*Note: Dopo un incontro con il tecnico dell'ufficio Edilizia Privata del Comune di Marcon è emerso che trattandosi di difformità sulle superfici e sul volume di un immobile che ricade in vincolo paesaggistico, non vi è alcuna possibilità di sanare le suddette opere né con Accertamento di Compatibilità Paesaggistica né conseguentemente con una pratica edilizia di sanatoria, a sensi di quanto citato dalla Circolare n. 33/2009 del Ministero dei Beni Culturali e dal Regolamento Edilizio Comunale.*

Trattandosi di difformità strutturali ed invasive, si ritiene che non vi sia la possibilità di ripristinare lo stato autorizzato, pertanto, tenuto conto che le difformità non possono essere sanate, è stato chiesto comunque al Comune la procedura per poter regolarizzare l'immobile. Dall'incontro con il tecnico e il responsabile dell'Ufficio tecnico è emerso che, trattandosi di un immobile che ricade in vincolo paesaggistico e di difformità che influenzano la volumetria, sarà necessario reperire il parere della Soprintendenza di Venezia.

Ottenuto il parere, sarà necessario presentare una richiesta di fiscalizzazione dell'abuso edilizio al Comune di Marcon a sensi dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001, allegando ad essa anche il parere tecnico di un Ingegnere che attesti la staticità dell'unità immobiliare. Tale richiesta comporterà il pagamento di una sanzione che sarà pari al doppio del costo di produzione stabilito in base alla L. 27/07/1978 n. 392 della parte dell'opera realizzata in difformità dal titolo edilizio.

Di seguito, si riportano i costi necessari:

Regolarizzabili mediante: Parere della Soprintendenza e Richiesta di Fiscalizzazione

Parere Soprintendenza -Parcella Professionale:	€ 1.500,00
Marche da bollo:	€ 32,00
Richiesta di fiscalizzazione-Parcella Professionale:	€ 1.500,00
Perizia statica	€ 2.500,00
Sanzione *	€ 4.500,00
<b>Totale:</b>	<b>€ 10.032,00</b>

\*

Si precisa che il calcolo della sanzione deve essere eseguito dall'Amministrazione comunale, pertanto, il valore qui citato è puramente indicativo.

### Punto 3

-Presenza di locali ai fini abitativi a piano sottotetto (praticabile)

Regolarizzabili mediante: Locali non sanabili, pertanto, dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi

Ripristino della destinazione d'uso sottotetto praticabile: rimozione sanitari, vasca, sauna, scarichi, pareti divisorie ed arredi vari:

€ 6.000,00

Oneri Totali: € 6.000,00

---

### Punto 4

-chiusura con porta del vano sottoscala;

Regolarizzabili mediante: Lievo della porta di chiusura del vano sottoscala

Lievo porta:

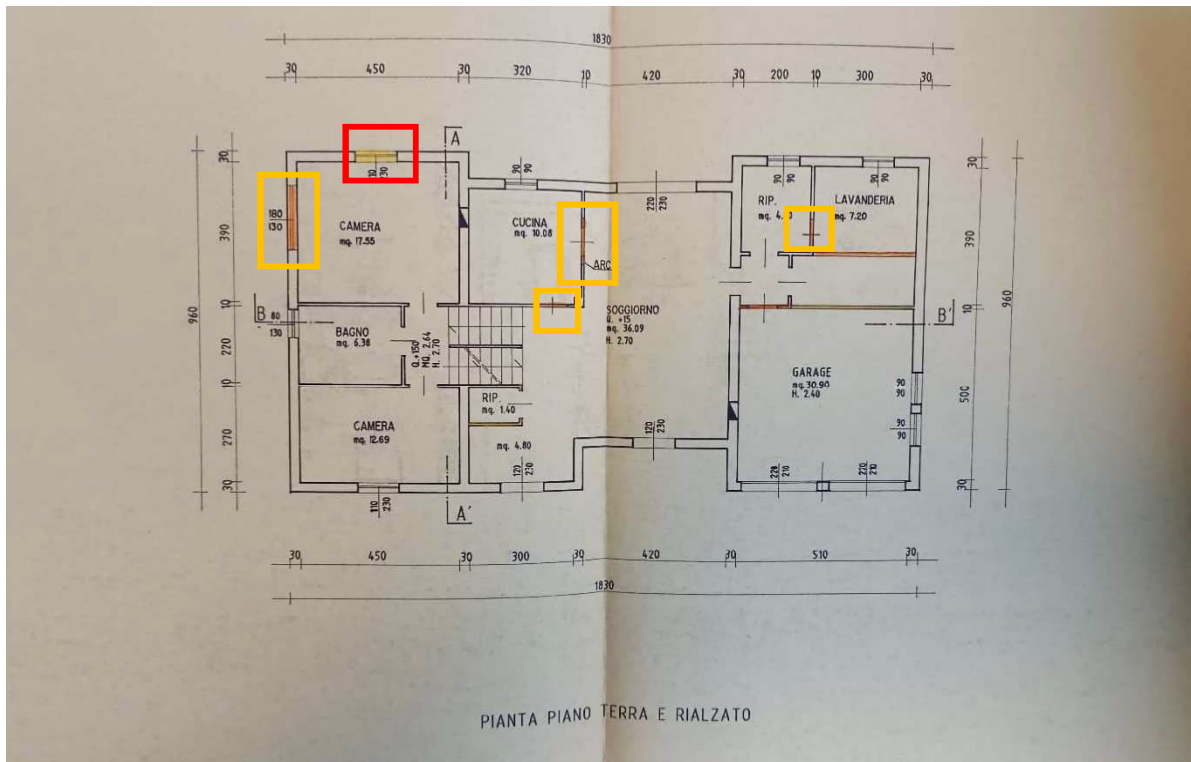
€ 100,00

Oneri Totali: € 100,00

---

### NOTE GENERALI:

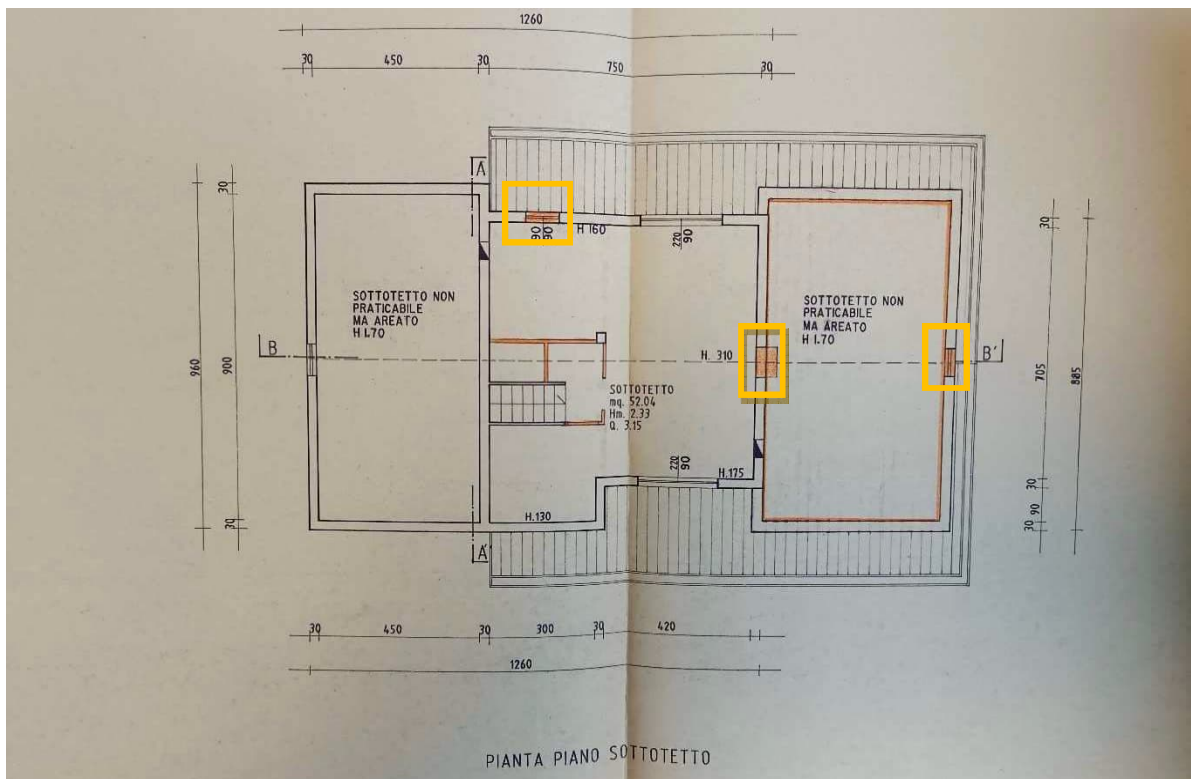
Si precisa che per verificare la conformità edilizia, sono stati confrontati: il rilievo effettuato durante il sopralluogo e lo stato autorizzato (Autorizzazione edilizia n. 11/634 del 06/11/2000). Da tale confronto è emerso che nella pratica edilizia sono presenti dei meri errori grafici (confermati anche dal tecnico dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Marcon), poiché alcune partizioni colorate in rosso ("costruzione") sono in realtà da intendersi delle "demolizioni" e quindi dovevano essere colorate in giallo e viceversa.



Piano Terra - Autorizzazione edilizia n. 11/634 del 06/11/2000

Da intendersi "costruzione"

Da intendersi "demolizione"



Piano Sottotetto - Autorizzazione edilizia n. 11/634 del 06/11/2000

Da intendersi "demolizione"

Nella porzione di sottotetto “non praticabile” è stato ricavato uno studio, il quale non garantisce i requisiti igienico sanitari per tale utilizzo; pertanto, dovrà ritornare alla destinazione d’uso originaria.

Tenuto conto che il piano sottotetto presenta delle difformità non sanabili non sarà possibile per il futuro proprietario usufruire, previo il ripristino dello stato dei luoghi, della Legge Regionale n. 51 del 23/12/2019-Recupero dei sottotetti ai fini abitativi, in quanto non garantisce il primo requisito per utilizzare tale normativa, ossia “sottotetti legittimamente realizzati alla data del 06 aprile 2019”.

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

#### 4.1.2 Conformità urbanistica:

##### Abitazione in villini [A7]

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	Piano degli interventi
<b>In forza della delibera:</b>	D.C.C. n. 60 del 04/10/2021
<b>Zona omogenea:</b>	C1
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	art. 35 delle Norme Tecniche Operative
<b>Immobile soggetto a convenzione:</b>	Convenzione per la realizzazione e cessione di un tratto di viabilità pubblica rep. n. 54543 del 16/04/1998
<b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b>	SI
<b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</b>	NO
<b>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?</b>	NO
<b>Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:</b>	SI

##### Note sulla conformità:

Vedasi difformità riscontrate e descritte al punto 4.1.1

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica.**

**Descrizione:**  
**Casa indipendente con scoperto esclusivo e garage**

Trattasi di una casa indipendente con scoperto esclusivo e relativo garage, inseriti in un contesto residenziale, in Via Alta n° 131/C, località Colmello, Marcon (VE).

L'ingresso ai beni oggetto di stima può avvenire dall'accesso pedonale e/o dall'accesso carraio, entrambi caratterizzati da cancelli in ferro battuto, coperti da pannelli di plexiglass.

I vialetti che delimitano gli accessi, pedonale e carraio, e il marciapiede circostante il fabbricato sono pavimentati da betonelle di cemento.

Percorrendo l'accesso pedonale, aprendo il portoncino blindato (non in buone condizioni), si accede ad un piccolo ingresso che si collega direttamente alla zona giorno costituita da soggiorno e cucina, separate tra loro da pareti divisorie ma in comunicazione tra loro attraverso una finestra ad arco realizzata nella parete che delimita le due zone.

Le finiture presenti nella zona giorno sono: pavimenti di gres di colore chiaro, pareti dipinte con velatura di colore giallo chiaro, serramenti in legno con vetrocamera protetti da scuri in legno e inferriate in ferro.

Dal soggiorno è possibile accedere:

- aprendo la porta in legno tamburato a Nord si accede alla zona di servizio costituita da un ripostiglio, dalla lavanderia e dal garage;
- percorrendo la scala interna, rivestita in legno, si accede sia al piano seminterrato dove è presente una taverna/cantina sia al piano rialzato costituito da due camere da letto e dal bagno.

Le finiture presenti nella zona di servizio sono: pavimenti di gres di colore chiaro, pareti dipinte di colore bianco, porte in legno tamburato per accedere al ripostiglio e alla lavanderia, porta REI per accedere al garage. Quest'ultimo dotato da basculante con apertura automatica. Tutti i locali sono dotati di serramenti in legno con vetrocamera protetti da inferriate di ferro.

Le finiture presenti a piano seminterrato sono: pavimenti di gres di colore chiaro, tre pareti dipinte di colore giallo chiaro e una parete dipinta con velatura di colore giallo oca, serramenti in legno con



vetrocamera e protetti da inferriate in ferro.

Le finiture presenti a piano rialzato sono: pavimenti in parquet di legno nelle camere da letto, pavimento in piastrelle di ceramica nel bagno, pareti dipinte di colore giallo chiaro nella camera doppia, pareti dipinte di colore bianco e viola nella camera singola, pareti rivestite da piastrelle di ceramica nel bagno. Tutti i locali sono dotati di serramenti in legno con vetrocamera protetti da scuri in legno ed inferriate di ferro.

Il bagno è dotato di lavabo, bidet, wc e doccia.

Dal piano rialzato, percorrendo sempre la scala interna, si accede al piano sottotetto, dove attualmente sono presenti tre locali: camera da letto, bagno e guardaroba. La zona attualmente adibita a camera è caratterizzata da pavimento in parquet di legno e da pareti dipinte di colore giallo chiaro; il bagno invece, è pavimentato e rivestito alle pareti da piastrelle di ceramica; il guardaroba riprende sempre la pavimentazione in parquet di legno e le pareti sono dipinte di colore bianco. Tutti i locali sono dotati di serramenti in legno con vetrocamera protetti da inferriate di ferro.

Il bagno risulta essere dotato di doppio lavabo, bidet, wc, vasca idromassaggio e sauna.

La zona attualmente adibita a studio, ricavata su porzione di sottotetto non praticabile, risulta pavimentata da parquet di legno di colore più chiaro rispetto a quello presente nel resto dell'abitazione, pareti dipinte di colore bianco e serramento in legno con vetrocamera protetto da inferriate di ferro.

Per quanto riguarda il riscaldamento sono presenti dei radiatori in alluminio collegati alla caldaia autonoma, ubicata nella lavanderia, sostituita recentemente.

L'immobile è dotato di tutte le utenze: elettrico, idrico e gas.

Si precisa inoltre, che l'abitazione oggetto di stima è circondata da uno scoperto esclusivo di circa 540 mq, dove sono stati realizzati:

- una casetta in legno in prossimità del confine di proprietà ad Ovest del lotto in oggetto;
- una pergola coperta da doppia tenda in aderenza al fabbricato in corrispondenza del fronte lato Ovest.

Tali manufatti come meglio descritto nel quarto quesito, dovranno essere rimossi.

## 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

**Superficie complessiva di circa:** mq 816,54

**E' posto al piano:** S1-T-1

**L'edificio è stato costruito nel:** 1997

**L'unità immobiliare è identificata con il numero:** 131/C

**Altezza utile interna di circa:** m. 2,40 (piano seminterrato), m. 2,73 (piano terra/rialzato), media m. 2,33 (piano sottotetto)

**L'intero fabbricato è composto da:** n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Le condizioni generali dell'immobile risultano buone.

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>inferriate e oscuri</b> materiale protezione: <b>ferro e legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle in gres porcellanato</b> condizioni: <b>buone</b> in riferimento: cantina, soggiorno, cucina, lavanderia, ripostiglio e garage
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle in parquet</b> condizioni: <b>buone</b> in riferimento: camere da letto e sottotetto praticabile
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b> in riferimento: bagni

ù

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo dei coefficienti correttivi si è fatto riferimento alle ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE dell'Agenzia del Territorio.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione piano terra	sup reale lorda	0	123,49	1,00	123,49	€ 1.400,00
cantina piano interrato	sup reale lorda	0	52,27	0,50	26,14	€ 1.400,00
sottotetto praticabile	sup reale lorda	0	64,37	0,50	32,19	€ 1.400,00
garage	sup reale lorda	0	38,10	0,50	19,05	€ 1.400,00
scoperto esclusivo	sup reale lorda	0	278,13	0,10	27,81	€ 1.400,00
scoperto esclusivo	sup reale lorda	0	260,18	0,02	5,20	€ 1.400,00
			<b>816,54</b>		<b>233,88</b>	

**Impianti:****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico.

*La dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive, risalente all'epoca della richiesta di agibilità dell'immobile in oggetto, è stata reperita durante l'accesso agli atti presso il Comune di Marcon.*

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: Caldaia con radiatori.

*La caldaia è stata recentemente sostituita ed è stato rilasciato libretto di fornitura ma la dichiarazione di conformità dello stesso non è stata fornita dall'esecutato.*

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione  
Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

*Note: la dichiarazione di conformità non è stata fornita dall'esecutato e non è stata reperita durante l'accesso agli atti dall'Ufficio Comunale.*

**Ambiente:** Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

## Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

### 1-Indicazione proprietà ante ventennio dal 01/12/2000 al 01/08/2007

**Proprietario:** ██████████, per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita, a rogito del ██████████, in data ██████████, al rep. n. ██████████ trascritto a Venezia, in data ██████████ ai R.G. n. ██████████ e R.P. n. ██████████

### 2-Indicazione attuale proprietà da 26/07/2007 ad oggi

**Proprietario:** ██████████ per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita, a rogito del ██████████, in data ██████████, al rep. n. ██████████; trascritto a Venezia, in data ██████████, ai R.G. n. ██████████ e R.P. n. ██████████

### **Identificativo corpo: Casa indipendente con scoperto esclusivo e garage**

Abitazione in villini [A7] sito in Marcon (VE), località Colmello, Via Alta n. 131/C

Occupato dal debitore e dai suoi familiari.

A seguito di verifica nei negozi giuridici presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Venezia, non è emerso nessun contratto di locazione e/o di comodato d'uso gravante sugli immobili oggetto di pignoramento; pertanto, gli stessi sono da ritenersi liberi per la vendita.

**Risposta al sesto punto del quesito**

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

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

Nessuna.

**6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**

Nessuna.

**6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

**6.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

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

- Ipoteca volontaria attiva a favore di banca di credito cooperativo di Marcon-Venezia Società Cooperativa contro [REDACTED] [REDACTED] derivante da: concessione a garanzia mutuo, a rogito del [REDACTED] in data [REDACTED] rep. n. [REDACTED] iscritta a Venezia in data [REDACTED] ai R.G. n. [REDACTED] e R.P. n. [REDACTED] Importo ipoteca: € 720.000; Importo capitale: € 480.000

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione attiva a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione contro [REDACTED], derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo del [REDACTED], iscritta a Venezia in data [REDACTED] e R.P. n. [REDACTED] Importo ipoteca: € 55.852,36; Importo capitale: € 27.926,18.

**6.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di BCC NPLS 2019 S.R.L. contro [REDACTED], derivante da: verbale di pignoramento immobili del [REDACTED] al rep n. [REDACTED] trascritto a Venezia in data [REDACTED]

**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: Trattasi di beni che non rientrano in un Condominio.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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:

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: /

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:**

Il criterio per la stima dei beni in oggetto è la Stima del più probabile valore di mercato per confronto diretto o comparativa dei beni analoghi reperibili sul mercato.

#### **8.2.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Venezia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia, Ufficio tecnico di Marcon.

-Agenzie Immobiliari appartamenti simili per periodo di costruzione, stato di conservazione, consistenza e ubicazione con valore min. di 1.250,00 €/mq e valore max di 2.075,00 €/mq;

-Indici OMI per il secondo semestre anno 2022, valori per ville e villini stato di conservazione normale: minimo 950,00 €/mq. e massimo di 1.300,00 €/mq;

-Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Dalla media delle informazioni così come sopra assunte, nonché dalla esperienza professionale, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, dell'ubicazione e della consistenza, la Sottoscritta stabilisce che il più probabile valore di mercato di beni simili a quelli oggetto di stima, nuovi e liberi sul mercato ammonta ad € 1.400,00 al metro quadrato.

**8.3.3 Valutazione corpi:****Casa indipendente con scoperto esclusivo e garage. Abitazione in villini [A7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 327.432,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione piano terra	123,49	€ 1.400,00	€ 172.886,00
cantina piano interrato	26,14	€ 1.400,00	€ 36.596,00
sottotetto praticabile	32,19	€ 1.400,00	€ 45.066,00
garage	19,05	€ 1.400,00	€ 26.670,00
scoperto esclusivo	27,81	€ 1.400,00	€ 38.934,00
scoperto esclusivo	5,20	€ 1.400,00	€ 7.280,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 327.432,00
Valore corpo			€ 327.432,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 327.432,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 327.432,00
Valore di stima			€ 0,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Casa indipendente con scoperto esclusivo e garage	Abitazione in villini [A7]	233,88	€ 327.432,00	€ 327.432,00

**8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 16.371,60

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 21.782,00

Attestazione di Prestazione Energetica € 150,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

**Casa indipendente con scoperto esclusivo e garage**

<b>Tipologia</b>	<b>Costo</b>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Conc.amministrativa/riscossione	€ 373,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

**Totale costi di cancellazione: € 702,00**

**8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 288.426,40**

**Arrotondamento: € 285.000,00**

**8bis Classamento energetico dell'immobile:**

**Identificativo corpo: Casa indipendente con scoperto esclusivo e garage**

**Attestazione Prestazione Energetica: Non presente**

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

Il bene oggetto del presente procedimento è pignorato per la quota di 1/1 della piena proprietà.

ID	Valore diritti e quota
Casa indipendente con scoperto esclusivo e garage	€ 327.432,00



## Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

### Allegati

- All. 1 Fotografie
- All. 2 Estratto di mappa, Planimetrie catastali, Elaborato Planimetrico con elenco subalterni
- All. 3 Visure catastali
- All. 4 Pratiche edilizie
- All. 5 Atto di provenienza
- All. 6 Ammontare spese sostenute
- All. 7 Ispezione Ipotecaria
- All. 8 Certificato di residenza, Stato di famiglia, Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio
- All. 9 Certificato di Destinazione Urbanistica
- All. 10 Attribuzione Codice Fiscale e Negozi Giuridici
- All. 11 Non presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica
- All. 12 Giuramento CTU

## Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

**Regime fiscale della vendita:** La vendita è soggetta ad imposta di registro in quanto trattasi di unità immobiliari intestata a persona fisica

**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Casa indipendente con scoperto esclusivo e garage
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<b>Corpo Casa indipendente con scoperto esclusivo e garage:</b> 1/1 di ██████████ - Piena proprietà
Identificativo catastale	<p><b>Corpo Casa indipendente con scoperto esclusivo e garage:</b></p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati -Abitazione:</u>  ██████████ (C.F: ██████████ nato a ██████████  ██████████, foglio 4, particella 575, subalterno 1, indirizzo Via Alta, piano S1-T-1, comune Marcon, categoria A/7, classe 2, consistenza 7 vani, superficie 178 mq, rendita € 578,43</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati - Garage :</u>  ██████████ (C.F: ██████████ nato a ██████████  0 ██████████, foglio 4, particella 575, subalterno 2, indirizzo Via Alta, piano T, comune Marcon, categoria C/6, classe 5, consistenza 31 mq, superficie 36 mq, rendita € 75,25</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati - Scoperto :</u>  ██████████ (C.F: ██████████ nato a ██████████  ██████████, foglio 4, particella 575, subalterno 3, indirizzo Via Alta, piano T, comune Marcon</p>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>288.426,40 €</b> <b>Arrotodamento: 285.000,00 €</b>

Data generazione:  
15-05-2023

L'Esperto alla stima  
**ARCH. Martina Chiarato**

