

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

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **413/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-01-2024

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

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

**Lotto 001 - porzione di villa lato nord**

**Esperto alla stima:**

**Codice fiscale:**

**Studio in:**

**Telefono:**

**Email:**

**Pec:**



## Riassunto Perizia

**Bene:** via Veronese 6/A - Dolo (VE) - 30031

**Descrizione generica:** Porzione di bivilla lato nord.

**Identificativo Lotto:** 001 - porzione di villa lato nord

**Corpo porzione villa lato nord:** via Veronese 6/A

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Gravami e Oneri**

- Pignoramento a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ Derivante da: Verba-le pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Venezia in data 15/07/2016 ai nn. 5140 iscrit-  
;

- A favore della massa dei creditori contro \_\_\_\_\_ ; Derivante da: ordinanza divisionale; A rogito di Tribunale di Venezia in data 09/02/2023 ai nn. 468/2023 iscritto/trascritto a

- Ipoteca giudiziale attiva 27/10/2035 a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ ; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 1490000,00; Importo capitale: € 1486104,76; A rogito di Tribunale di Treviso in data 22/10/2015 ai nn. 3638; Iscritto/trascritto a Venezia in data

-

- Ipoteca fiscale attiva 17/12/2035 a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ ; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 500500,00; Importo capitale: € 493425,49; A rogito di Tribunale Treviso in data 12/12/2015 ai nn. 5305; I

- Ipoteca giudiziale attiva 31/05/2036 a favore di \_\_\_\_\_ -- contro \_\_\_\_\_ ; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 100000,00; Importo capitale: € 87000,00; A rogito di Tribunale di Venezia in data 12/02/2016 ai nn. 2967; Iscritto/trascritto a Venezia

- Ipoteca giudiziale attiva 04/10/2036 a favore di B  
contro \_\_\_\_\_ ; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 70000,00; Importo capitale: € 46497,88; A rogito di Tribunale di Venezia in data 19/09/2016 ai nn. 2377; I



**Valore lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€400.951,00**  
cui si trova:

## 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 precedente 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. 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.

## **Premessa**

Con ordinanza in data 27/09/2023, il G.E. dott.ssa Sara Pitinari ordinava al sottoscritto dott. 17/11/2017.



Beni in **Dolo (VE)**  
Località/Frazione  
via Veronese 6/A

### Lotto: 001 - porzione di villa lato nord

#### 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:

Codice fiscale:

#### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

### 3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Lotto unico formato da porzione di villa sita in zona residenziale del Comune di Dolo (Ve). L'unità residenziale è situata a nord di Dolo a circa 700 mt dal centro storico fuori dal traffico automobilistico congestionato. Il quartiere formato in prevalenza da case a due piani con ampi scoperti di pertinenza è provvisto di attività commerciali (supermercato), strutture per l'attività sportiva (piscina, palestra, campo sportivo) e scuola elementare. Le strade sono ben pavimentate ed il traffico pedonale è facilitato da marciapiedi ben tenuti.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Ospedale civile.

**Servizi offerti dalla zona:** Supermercati (buona), piscina comunale "Riviera Nuoto" (buona), tennis Club ASD (buona), Palasport "Cosmet" (discreta), campo sportivo F.C. Dolo 1906 (buona), Liceo statale "Galileo Galilei" (buona), Istituto Tecnico "Maria Lazzari" (buono), scuola media statale "Padre Reginaldo" (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Padova e Venezia.

**Attrazioni paesaggistiche:** Naviglio del Brenta.

**Attrazioni storiche:** Squero Monumentale, i Molini, Chiesa di S. Rocco.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus linea 59E Dolo-Mirano 300 mt circa, Autobus navetta "omnibus" Dolo-Ballò (ferrovia) 300 mt circa, Autobus linea 53E Padova-Venezia 1000 mt circa



**Identificativo corpo:** porzione villa lato nord.

Abitazione in villini [A7] sito in via Veronese 6/A

Si premette che l'immobile precedentemente tutto identificato al civico n. 6 di via Veronese a Dolo (Ve), a seguito di frazionamento e assegnazione con causa civile RG 8980/18, ora si distingue in civ. 6 (porzione di villa a Sud) e in civ. 6/A (porzione di villa a Nord). La sola porzione di Villa a Nord con ingresso da via Veronese 6/A è oggetto della presente esecuzione e si sviluppa al piano interrato, terra e primo.

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di - Piena proprietà  
Cod. Fiscale:

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Note: Vedi allegati n. 1, 2, 3 e 4

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione: - proprietà per 1/1, foglio 6, particella 429, subalterno 9, piano S1-T-1, comune D325, categoria A/7, classe 2, consistenza 8 vani, superficie 216, rendita € 1.032,91

Derivante da: Ordinanza divisionale del Tribunale di Venezia n. rep. 468/2023 del 09/02/2023 trascritta a Venezia ai nn. 11413/8575 del 06/04/2023.

Confini: Il lotto confina a nord con particelle nn. 384 e 357, a est con particella n. 430, a sud con via Veronese e subalterno n. 8 e a ovest con particella n. 428.

Note: Vedi allegato n. 4

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Lo stato di fatto corrisponde a quanto accatastato a seguito di CILA per frazionamento - pratica 2021/0224 prot. n. 18064/2021 del 06/07/2021.

*Note generali: Allegato n. 4, 12,13, 22, 23 e 24*

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 5/1976

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di fabbricato di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 16/04/1976 al n. di prot. 5/1976

Abitabilità/agibilità in data 12/01/1979 al n. di prot. 5/1976



NOTE: Allegato n.

Numero pratica: 313

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di portico a nord e chiusura di portico a sud/ovest con serramento

Presentazione in data 18/03/1986 al n. di prot.

Rilascio in data 29/06/1990 al n. di prot. 3373

NOTE: Allegato n.

Numero pratica: 236

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento fabbricato

Presentazione in data 08/01/1993 al n. di prot. 236

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: Sospensione della concessione edilizia per mancata sanatoria di caminetto realizzato in precedenza. Allegato n.

Numero pratica: V.15/96

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Per lavori di ampliamento edificio

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/06/1996 al n. di prot.

Rilascio in data 10/03/1997 al n. di prot. 8769/96

NOTE: Allegato n.

Numero pratica: 3/1998

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante in corso d'opera alla concessione prot. n. 8769/96

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/01/1998 al n. di prot. 716/1998

Rilascio in data 07/12/1999 al n. di prot. 3/1998

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Allegato n.

Numero pratica: 2020/0233

Intestazione:

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Note tipo pratica: SCIA in sanatoria

Per lavori: Diffformità interne

Oggetto: modifiche interne

Presentazione in data 19/11/2020 al n. di prot. 30616/2020



Numero pratica: 2021/0224

Intestazione:

Tipo pratica: Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.)

Note tipo pratica: CILA per frazionamento

Per lavori: Frazionamento unifamiliare in due unità abitative

Oggetto: modifiche interne

Presentazione in data 06/07/2021 al n. di prot. 18064/2021

Numero pratica: 2022/AG/0026

Intestazione:

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Note tipo pratica: SCIA per agibilità unità civ. 6/A

Per lavori: Agibilità unità abitativa sita in via Veronese 6/A a Dolo (Ve)

Presentazione in data 21/06/2022 al n. di prot. 16847

NOTE: Allegato n.

#### 4.1.1 Conformità edilizia:

##### Abitazione in villini [A7]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Riscontrata corrispondenza tra stato di fatto e stato abilitato con CILA per frazionamento - pratica 2021/0224 prot. n. 18064/2021 del 06/07/2021.

Note generali sulla conformità: Allegati n. 12, 22, 23 e 24

#### 4.1.2 Conformità urbanistica:

##### Abitazione in villini [A7]

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	/
<b>In forza della delibera:</b>	D.C.C. n. 7 del 29-01-2009
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	Art. 25 e 22 (fascia di rispetto da elettrodotto)
<b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b>	NO
<b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</b>	NO
<b>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?</b>	NO
<b>Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:</b>	0,60mq/mq



<b>Altezza massima ammessa:</b>	8,5 mt
<b>Residua potenzialità edificatoria:</b>	NO
<b>Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:</b>	SI
<b>Note:</b>	La porzione di villa a nord essendo l'ampliamento dell'originaria villa a sud ha esaurito la potenzialità edificatoria.

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: La Villa nel suo intero formato da nucleo originario del 1976 (porzione a sud) e suo ampliamento del 1999 (porzione a nord), è stata recentemente frazionata con CILA - pratica 2021/0224 prot. n. 18064/2021 del 06/07/2021. A seguito di verifica il CDU allegato anche se datato al 2017 può essere considerato ancora valido in quanto l'area su cui insiste l'immobile non ha cambiato destinazione urbanistica. Per la porzione a nord oggetto della presente esecuzione è stata presentata SCIA per agibilità - prat. 2022/AG/0026 prot. n. 16847.

**Note generali sulla conformità: Allegato n. 14, 19, 20 e 21**

**Descrizione: Abitazione in villini [A7] di cui al punto porzione villa lato nord**

Trattasi di porzione di Villa lato nord con scoperto recintato di n. 3 piani; piano interrato destinato a magazzino e taverna, piano terra a zona giorno e piano primo a zona notte. All'immobile si accede da via Veronese civ. 6/A attraverso scoperto pertinenziale di circa 370 mq. L'unità in oggetto è stata realizzata nel 1999 come ampliamento dell'originaria villa degli anni '70-'80 (porzione a sud). Tale porzione è costituita al piano terra da ingresso-soggiorno con vano scala per accedere al piano interrato e primo, cucina-pranzo, disimpegno con bagno di servizio cieco, ripostiglio e magazzino; il piano interrato è organizzato a taverna con caminetto finestrata da bocche di lupo; al piano primo il distributivo è composto da disimpegno, camera matrimoniale con bagno e tetto in legno a vista e terrazzo di circa 8 mq, camera singola con tetto in legno a vista, seconda camera matrimoniale e secondo bagno finestrato. Le finiture sono di medio-alto livello seppur datate all'epoca di costruzione; la centrale termica è in comune con la porzione di villa a sud con caldaia dedicata murale stagne in modulazione 12-24 KW con accumulo acqua calda da 300litri; generatore elettrico di emergenza esterno da 10KW a gasolio per il funzionamento di pompe di pescaggio in caso di allagamento piano interrato; impianto di condizionamento a split; impianto di allarme con video sorveglianza perimetrale (attualmente disattivato).

La predetta porzione di villa è termicamente isolata avente un cappotto esterno ed è dotata di agibilità e certificazione impianti.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:



Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimon

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **158,00**

E' posto al piano: interrato, terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: 1999

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 6/A; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40 piano interrato; 2,00-2,70 piano terra; 2,70 piano primo

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: Si segnala all'esterno il danneggiamento del rivestimento cappotto dovuto a caduta grandine di eccezionale intensità nell'estate del 2023, di cui si è tenuto conto nella stima dell'immobile.

Allegato n. 27

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>ottime</b>
Fondazioni	tipologia: <b>platea</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>ottime</b>
Scale	tipologia: <b>a rampa unica</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Persiane motorizzate
Infissi interni	tipologia: <b>a battente e scorrevoli</b> materiale: <b>legno massello</b> condizioni: <b>ottime</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cemento</b> coibentazione: <b>guaina bituminosa</b> condizioni: <b>buone</b>



Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>cappotto in polistirolo ad alta densità</b> rivestimento: <b>intonachino a base di resine</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> Note: A seguito di grandine è necessario ripristinare la rasatura e il rivestimento in intonachino
Pavim. Esterna	materiale: <b>gres porcellanato</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>parquet incollato</b> condizioni: <b>ottime</b>
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>parquet inchiodato</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti:</b>	
Antifurto	tipologia: <b>a radars e contatti perimetrali</b> combinatore tel.: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> Note: E' presente anche impianto di video sorveglianza.
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>split interni</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>ottime</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b>
Fognatura	tipologia: <b>separata</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC</b> recapito: <b>fossa biologica</b> ispezionabilità : <b>buona</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: <b>ottime</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b>



Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **ottime** conformità: **con certificato di collaudo**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in acciaio** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo**

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata calcolata in base alla superficie commerciale al lordo dei muri perimetrali e alla mezzaria di quelli comuni. Per l'unità in oggetto si è ottenuto una superficie commerciale equivalente tra piano terra e primo di 158,00 mq (arrotondato all'unità), vedi allegati n. 22, 23, 24 e 25.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenziale	sup lorda di pavimento	0	158,00	1,00	158,00	€ 1.950,00
			<b>158,00</b>		<b>158,00</b>	

#### Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2023

Zona: Dolo/capoluogo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1600



Valore di mercato max (€/mq): 2000

**Accessori:**

porzione villa lato nord 1. Cantina	Identificato al n. 6/A Posto al piano interrato Composto da cantina-taverna Sviluppa una superficie complessiva di 51,05 mq Destinazione urbanistica: residenziale Valore a corpo: € <b>43095</b> Note: Allegato n.
porzione villa lato nord 2. pertinenze senza permanenza di persone	Identificato al n. 6/A Posto al piano terra Composto da magazzino-ripostiglio e bagno Sviluppa una superficie complessiva di 39,41 mq Destinazione urbanistica: residenziale Valore a corpo: € <b>43095</b> Note: Allegato n.
porzione villa lato nord 3. Giardino	Identificato al n. 6/A Posto al piano terra Composto da scoperto di pertinenza Sviluppa una superficie complessiva di 370,10 mq Destinazione urbanistica: residenziale Valore a corpo: € <b>61327</b> Note: Allegato n.
porzione villa lato nord 4. Terrazza	Identificato al n. 6/A Posto al piano primo Composto da terrazza Sviluppa una superficie complessiva di 8,30 mq Destinazione urbanistica: residenziale Valore a corpo: € <b>3315</b> Note: Allegato n.

**Risposta al quinto punto del quesito**

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario:** proprietario della particella n. 429, Fg. 6 in Comune di Dolo (Ve)  
**proprietario/i ante ventennio ad oggi . I**

**Identificativo corpo: porzione villa lato nord**



Abitazione in villini [A7] sito in Dolo (VE), via Veronese 6/A **Occupato dal debitore e dai suoi familiari**  
Note: L'immobile risulta occupato dal debitore (1/1 piena proprietà), e suoi famigliari. Allegato n. 1

## 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 Derivante da: Verbale pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Venezia in data 15/07/2016 ai nn. 5140 i

- A favore della ; Derivante da: ordinanza divisionale ; A rogito di Tribunale di Venezia in data 09/02/2023 ai nn. 468/2023 i

#### 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 giudiziale attiva 27/10/2035 a favore di B contro ; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 1490000,00; Importo capitale: € 1486104,76 ; A rogito di Tribunale di Treviso in data 22/10/2015 ai nn. 3638;

- Ipoteca fiscale attiva 17/12/2035 a favore di ; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 500500,00; Importo capitale: € 493425,49 ;

- Ipoteca giudiziale attiva 31/05/2036 a favore di ; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 100000,00; Importo capitale: € 87000,00 ; A rogito di Tribunale di Venezia in data



- Ipoteca giudiziale attiva 04/10/2036 a favore di ; Derivante da: Decreto ingiuntivo;  
Importo ipoteca: € 70000,00; Importo capitale: € 46497,88 ; A rogito di Tribunale di  
Venezia in data

**6.2.2 Pignoramenti:**

Nessuna.

**6.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**6.2.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**6.3 Misure Penali**

Nessuna.

### Risposta al punto settimo del quesito

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 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:** NO

**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** NO - Accessibile solo il piano terra.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

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

**Avvertenze ulteriori:** Nessuno

### Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

**8.1.1 Criterio di stima:**

Analogico - comparativa

**8.2.2 Fonti di informazione:**



Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Dolo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari in sito e Banca dati OMI dell'Agenzia del Territorio;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il valore medio di mercato per ville e villini nuovi nel comune di Dolo varia da 1.600,00 €/mq a 2.000,00 €/mq;

Altre fonti di informazione: Da informazioni assunte presso agenzie immobiliari della zona le quotazioni degli immobili residenziali variano da 1450,00€/mq per ubicazioni di minor pregio a 1850,00€/mq per quelli di maggior pregio..

### 8.3.3 Valutazione corpi:

**porzione villa lato nord. Abitazione in villini [A7] con annesso Cantina, con annesso pertinenze senza permanenza di persone, con annesso Giardino, con annesso Terrazza**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 261.885,00.

Il sottoscritto ha stimato l'immobile secondo le seguenti modalità di calcolo: stima comparata del valore dell'immobile utilizzando come parametro tecnico la superficie commerciale a prezzi di mercato (correnti) noti per abitazioni civili libere da locazioni e nuove e/o completamente ristrutturate, tratti da banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare – dell'Agenzia delle Entrate) ed effettuando indagini presso locali operatori del settore immobiliare, a cui sono stati applicati dei coefficienti di differenziazione che contemplano la posizione e il contesto in cui l'immobile si trova inserito, gli accessori, l'anno di costruzione o ristrutturazione, la qualità costruttiva e l'attuale stato di conservazione esterna dopo danneggiamento da grandine cappotto.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	158,00	€ 1.950,00	€ 308.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 308.100,00
per vetustà e manutenzione detrazione del 15.00%			€ -46.215,00
Valore corpo			€ 261.885,00
Valore accessori			€ 150.832,00
Valore complessivo intero			€ 412.717,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 412.717,00
Valore di stima			€ 413.000,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
porzione villa lato nord	Abitazione in villini [A7] con annesso Cantina, con annesso	158,00	€ 412.717,00	€ 412.717,00



	pertinenze senza permanenza di persone, con annesso Giardino, con annesso Terrazza			
--	---	--	--	--

**8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: La porzione di villa nello stato in cui si trova strutturato non è divisibile.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

**porzione villa lato nord**

<b>Tipologia</b>	<b>Costo</b>
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 7.544,00
Iscrizione di ipoteca - Fiscale	€ 2.596,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 594,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 444,00
Trascrizione pregiudizievole - Atto giudiziale	€ 294,00

**Totale costi di cancellazione: € 11.766,00**

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 400.951,00

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

**Identificativo corpo: porzione villa lato nord****Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

Indice di prestazione energetica: F

Note Indice di prestazione energetica: Si sottolinea che il tecnico che ha rilasciato l'APE non ha tenuto conto del cappotto esterno realizzato all'epoca della costruzione del 1999. A parere del sottoscritto tale attestazione non può essere presa in considerazione. Allegato n. 15

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: La porzione di villa nello stato in cui si trova strutturato non è divisibile.

**Risposta al decimo punto del quesito**

Elenco Allegati

**Allegati**

- n. 1) certificato stato famiglia e residenza dell'esecutato rilasciato dal comune di Dolo (Ve);
- n. 2) estratto atto di matrimonio dell'esecutato rilasciato dal comune di Santa Maria di Sala (Ve);
- n. 3) atto di separazione legale dei beni dei sigg. del 07/03/1985 n. 26655 di repertorio del dott. Michele Lamagna notaio in Mirano (Ve);
- n. 4) estratto di mappa, planimetrie catastali e visure per immobile aggiornate;
- n. 5) Licenza Edilizia per costruzione fabbricato prat. n. 5/1976 del 16.04.1976;
- n. 6) Autorizzazione Abitabilità prat. n. 5/1976 del 12/01/1979;
- n. 7) Concessione in Sanatoria prot. n. 3373 prat. n. 313 del 29/06/1990 per costruzione portico lato nord e chiusura veranda lato sud;
- n. 8) Sospensione Concessione Edilizia - prot. n. 236/93 del 08/01/1993 per lavori di ampliamento - del 11/05/1993;
- n. 9) Concessione Edilizia prot. n. 8769/96 - V.15/96 del 10/03/1997 per lavori di ampliamento;
- n. 10) Concessione Edilizia prot. n. 3/1998 del 07/12/1999 variante in corso d'opera alla concessione prot. n. 8769/96 - V.15/96 del 10/03/1997;
- n. 11) S.C.I.A. in sanatoria prat. n. 2020/0223 prot. n. 30616/2020 del 19/11/2020;
- n. 12) C.I.L.A. per frazionamento prat. n. 2021/0224 prot. n. 18064/2021 del 06/07/2021;
- n. 13) Variazione civica prot. n. 24497 del 14/09/2021;
- n. 14) S.C.I.A. per agibilità prat. n. 2022/AG/0026 prot. n. 16847 del 21/06/2022;
- n. 15) A.P.E. codice identificativo n. 55053/2022 del 07/06/2022;
- n. 16) dichiarazione corrispondenza impianto elettrico;
- n. 17) dichiarazione corrispondenza impianto idrico-sanitario, gas e climatizzazione;
- n. 18) dichiarazione corrispondenza impianto termico;
- n. 19) C.D.U. prot. n. 12964 del 24/05/2017 rilasciato dal comune di Dolo (Ve);
- n. 20) estratto planimetria V.P.R.G. con N.T.A. adottato con D.C.C. n. 71 del 04.11.2008, approvato con D.C.C. n. 7 del 29.01.2009;
- n. 21) estratto planimetria P.A.T.I. con N.T.A. - L.R. 11/2004 - adeguato in data 05/02/1014;
- n. 22) planimetria piano interrato stato di fatto in scala 1:100;
- n. 23) planimetria piano terra stato di fatto in scala 1:125;
- n. 24) planimetria piano primo stato di fatto in scala 1:100;
- n. 25) tabella n. 1, calcolo superficie commerciale equivalente corpo "villa lato Nord";
- n. 26) tabella n. 2, calcolo valore commerciale corpo "villa lato Nord";
- n. 27) 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:** Con imposta di registro salvo agevolazioni di legge**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - porzione di villa lato nord
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<b>Corpo porzione villa lato nord:</b> 1/1 di - Piena proprietà
Identificativo catastale	<b>Corpo porzione villa lato nord:</b> <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : - proprietà per 1/1, foglio 6, particella 429, subalterno 9, piano S1-T-1, comune D325, categoria A/7, classe 2, consistenza 8 vani, superficie 216, rendita € 1.032,91
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>400.951,00€</b>

Data generazione:  
11-12-2023 13:12