
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

contro:



N° Gen. Rep. **199/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16.01.2024 ore 10,00

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Perizia di stima immobiliare

Lotto unico a Scorzè (VE)
EDIFICIO RESIDENZIALE UNIFAMILIARE CON GARAGE E SCOPERTO
ESCLUSIVO

Esperto alla stima: Geometra Gloria Trolese
Codice fiscale: TRLGLR78P69D325M
Partita IVA: 03269680272
Studio in: Viale dello Sport, 33/2 - 30030 FOSSO' (Venezia)
Email: studiogloriatrolese@gmail.com
Pec: gloria.trolese@geopec.it

SCHEDA RIASSUNTIVA

Identificativo Lotto:

Lotto unico Edificio residenziale unifamiliare con garage e scoperto esclusivo

Corpo: Via Giotto n.11 - Scorzè (Ve) – località Peseggia

Quota e tipologia del diritto:

- quota di 1/1 di intera Piena Proprietà di [REDACTED]

Tipologia del diritto: intera piena proprietà

Eventuali comproprietari: nessuno.

Gravami e oneri:

Iscrizioni:

- ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario [REDACTED]

[REDACTED] beni colpiti sono quelli oggetto di pignoramento.

- ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario [REDACTED]

favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa con sede a Siena (Si), c.f.00884060526, [REDACTED]

- ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo [REDACTED]

oggetto di pignoramento.

Pignoramenti:

- pignoramento trascritto in data 25.08.2023 ai nn. 32201/22996 emesso da UNEP c/o Corte d'Appello di Venezia c.f. 80012070274 rep.4349 del 16.08.2023, a [REDACTED]

324 subb.1-2.

Valore lotto:

Il più probabile valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato in cui si trova:

€ 87.752,00

SOMMARIO

| | |
|---|----------------|
| <i>Premesse</i> | <i>pag. 4</i> |
| <i>1) Idoneita' ai sensi del 2° comma art.567 c.p.c.</i> | <i>pag. 6</i> |
| <i>2) Generalita' dell'esecutato</i> | <i>pag. 6</i> |
| <i>3) Individuazione dei beni oggetto di pignoramento</i> | <i>pag. 6</i> |
| <i>4) Regolarità urbanistico edilizia</i> | <i>pag. 7</i> |
| <i>5) Stato di possesso e atto di provenienza</i> | <i>pag. 11</i> |
| <i>6) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene</i> | <i>pag. 11</i> |
| <i>7) Importo annuo spese di gestione</i> | <i>pag. 12</i> |
| <i>8) Valutazione complessiva dei beni</i> | <i>pag. 13</i> |
| <i>9) Valutazione quota indivisa</i> | <i>pag. 14</i> |
| <i>10) Elenco allegati</i> | <i>pag. 14</i> |
| <i>11) Imposta di registro / iva</i> | <i>pag. 15</i> |
| <i>12) Schema identificativo dei beni da porre all'asta</i> | <i>pag. 15</i> |

PREMESSA:

Con provvedimento in data 14/09/2023 il Signor G.E. Dr.ssa Silvia Bianchi del Tribunale di Venezia, nominava il sottoscritto Geometra Gloria Trolese – iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Venezia al n. 2.119 ed all'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Venezia - esperto per la stima dei beni immobili indicati nell'atto di pignoramento.

Lo scrivente procedeva pertanto alla stima dei beni ubicati nel Comune di Scorzè (Ve), elencati nell'atto di pignoramento, dandone ampia descrizione nella presente relazione scritta.

In assolvimento al mandato conferitomi, compiuti i necessari accertamenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova, l'Ufficio Tecnico del Comune di Scorzè, nonché sopralluogo presso l'immobile da stimare, dopo aver svolto le indagini relative alla commerciabilità del bene ed ai valori correnti espressi dal mercato, il sottoscritto ritiene di poter rispondere a mezzo della seguente relazione scritta ai quesiti di seguito descritti.

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

I quesiti a cui rispondere ai fini della stima 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 il 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 del pignoramento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo caso le generalità dei comproprietari**- ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, mediante indicazione della tipologia di ciascun 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 delle Leggi n.47/85 e n.724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile; il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed a che titolo, ovvero dal debitore fallito; ove essi siano occupati in base ad un contratto di 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 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 quest'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:

per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia ancora in corso ed in quale stato);

- atti di asservimento urbanistici;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- altri pesi e limitazioni d'uso.

Per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con decreto di trasferimento:

- iscrizioni;
 - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.
7. indichi, ove se ne ricorra 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 metro quadro, il valore totale ed esplicitando analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, della eventuale garanzia per vizi occulti, 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 8bis;**
- 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 e 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 all'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta, individuando:
- lotto;
 - diritto reale staggito;
 - quota di proprietà;
 - identificazione catastale;
 - valore attribuito.

Beni in **Scorzè (Ve)**
Via Giotto n.11

EDIFICIO RESIDENZIALE UNIFAMILIARE CON GARAGE E SCOPERTO ESCLUSIVO

Quesito n.1: 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

Quesito n.2: Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

Esecutati: _____,

Quesito n.3: Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA

L'immobile è sito in Peseggia di Scorzè (Ve).

Caratteristiche zona rispetto alla frazione di Peseggia: centrale

Area urbanistica: residenziale a basso traffico urbano locale.

Servizi presenti nella zona: servizi primari e secondari.

Servizi offerti dalla zona: quelli presenti nella frazione di Peseggia.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: presenza di area naturale "Oasi Todori" e "Percorso dei quattro mulini" ciclopedonale lungo l'argine del fiume Dese.

Attrazioni storiche: presenza del Castello di Scorzè risalente al XII secolo ed oggi diroccato a seguito dell'incendio del 1241, presenza di ville venete risalenti al XVI secolo e successivi,

Principali collegamenti pubblici: Bus di linea

Identificativo corpo: edificio residenziale con garage e scoperto esclusivo, sito in Via Giotto n.11 a Scorzè (Ve) – località Peseggia.

Eventuali comproprietari: nessuno.

Identificativo al catasto Fabbricati:

INTERO DELLA PIENA PROPRIETA'

Catasto Fabbricati, Comune di Scorzè

Foglio 26, particella 324, subalterno 1,

Via Giotto n.11, piano T-1, categoria A/4, classe 3, vani 5,5, Rendita € 267,01

Foglio 26, particella 324, subalterno 2,

Via Giotto n.11, piano T, categoria C/6, classe 4, mq.25, Rendita € 43,90

Trattasi di edificio residenziale unifamiliare sviluppato su due piani fuori terra con garage e magazzino in aderenza e scoperto esclusivo completamente recintato, della superficie catastale di mq.415,00 comprendente il sedime del fabbricato.

Note sulla conformità catastale:

- Le planimetrie catastali dell'abitazione e del garage presentano sostanzialmente tutte le difformità edilizie descritte al successivo paragrafo 4.

L'aggiornamento delle planimetrie catastali, comporterà la redazione di variazione "docfa", con una spesa presunta di circa € 800,00 comprensiva di onorari, diritti catastali e spese.

Confini: Il lotto di terreno su cui insiste l'edificio e di cui alla particella 324 confina da Nord ed in senso orario con: particelle 323,1101,29,325,416, salvo altri. Si precisa che la porzione Ovest della particella 324 in questione, per tutta la sua estensione in senso Nord-Sud, costituisce sedime della pubblica Via Giotto da cui ha accesso l'immobile.

Quesito n.4: Regolarità urbanistico - edilizia

4.1 PRATICHE EDILIZIE

La parte abitativa sviluppata su due piani fuori terra dell'edificio in questione risulta edificata giusta Autorizzazione edilizia/Nulla Osta del 09.03.1964, con rilascio dell'autorizzazione di abitabilità in data 02.11.1964.

Il garage comunicante ad Est risulta quale ampliamento dell'abitazione in forza della Concessione Edilizia n.4993 del 26.02.1981.

Il magazzino in aderenza al garage, ad Est di quest'ultimo, è stato edificato in ampliamento giusta Concessione Edilizia n.5850 del 09.03.1984.

Per entrambi i suddetti locali accessori (garage e magazzino) non risultano certificati di abitabilità/agibilità.

Premesso che in ogni Concessione edilizia successiva a quella del 1964 relativa all'abitazione, quest'ultima viene sempre riportata parzialmente e con dimensioni e altezze diverse, la verifica della regolarità edilizia deve essere eseguita sulla base di ogni concessione edilizia relativa alla porzione oggetto della medesima in quanto nessuna di quelle citate riguarda sanatorie delle parti preesistenti e pertanto il riferimento da prendere in esame è il seguente:

ABITAZIONE: verifica regolarità edilizia riferita alla C.E. del 09.03.1964 (agibile)

- La lunghezza del fronte strada risulta pari a mt.6,37 anziché mt.6,30, compreso nella tolleranza del 2% di cui all'art.34bis DPR 380/01
- La lunghezza del fabbricato in senso Est-Ovest risulta pari a circa mt.11,30 anziché mt.11,14, compreso nella tolleranza del 2% di cui all'art.34bis DPR 380/01
- Ne consegue che la superficie coperta risulti pari a circa mq.63,30 anziché mq.61,70, superiore alla tolleranza del 2% di cui all'art.34bis DPR 380/01 - sanabile.
- La stanza/salotto a piano terra misura mt.4,00xmt.4,44 anziché mt.4,00xmt.4,50, lunghezza comunque compresa nella tolleranza del 2% di cui all'art.34bis DPR 380/01
- La cucina a piano terra misura mt.4,05xmt.3,84 anziché mt.4,00xmt.4,00 mentre il cucinino misura mt.4,50xmt.1,82 anziché mt.4,00xmt.1,70; nel complesso la lunghezza complessiva tra i due locali (compreso muretto divisorio) ammonta a mt.5,76 anziché mt.5,78 pertanto è da ritenersi regolare.
- Nel cucinino a piano terra è presente una finestra lungo la parete Nord mai autorizzata. Tale parete prospetta verso edificio di terzi posto a distanza inferiore a mt.10,00 e pertanto viene prevista da "chiudere/eliminare", fatto salvo eventuali accertamenti mediante accesso atti relativo alla proprietà di terzi (i quali devono acconsentirvi come previsto a norma di legge) per la verifica dell'epoca di costruzione del loro edificio.
- L'altezza del piano terra e del piano primo misurano entrambe mt.2,83 anziché mt.3,00, superiori alla tolleranza del 2% di cui all'art.34bis DPR 380/01 ma generanti una

diminuzione di altezza totale (mt.5,86 anziché mt.6,25) e di volume rispetto all'autorizzato (circa mc.8,57)

$(11,14 \times 6,30 - 8,71 \times 1,28) = mq.59,03 \times H6,25 = mc.368,96$ autorizzato

$(11,35 \times 6,37 - 8,71 \times 1,30) = mq.60,98 \times H5,91 = mc.360,39$ rilevato

Il tutto è pertanto sanabile.

- L'altezza del bagno a piano primo misura mt.2,77 non verificabili rispetto all'autorizzato in quanto non è indicata l'altezza né in pianta e né in sezione, ma solo una rappresentazione del ribassamento del solaio tra piano terra e primo di cm.50 (che di fatto non esiste) senza specifica dell'altezza del solaio verso la copertura - sanabile.
- Il pianerottolo della scala a piano primo che conduce al bagno, è privo di gradino, diversamente da quanto autorizzato ed in ogni caso la rampa di scale che conduce al bagno non è correttamente rappresentata - sanabile.
- La camera a Sud-Est misura mt.4,03xmt.3,90 anziché mt.4,00xmt.4,00 mentre il bagno misura mt.4,03xmt.1,75 anziché mt.4,00xmt.1,70 per lieve traslazione ed ispessimento della parete divisoria tra i due ambienti - sanabile.
- Non risultano prospetti per la verifica del foro esterno a Nord di illuminazione del sottotetto accessibile tramite botola interna e pertanto viene previsto da "chiudere/eliminare", fatto salvo eventuali accertamenti mediante accesso atti relativo alla proprietà di terzi (i quali devono acconsentirvi come previsto a norma di legge) per la verifica dell'epoca di costruzione del loro edificio.
- Il poggiatesta a piano primo risulta avere una sporgenza verso Ovest per circa cm.80 ed un allungamento verso Nord di circa cm.70, oltre ad essere largo mt.1,30 ossia fino allo spigolo della cameretta Est mentre nello stato autorizzato risulta di minore superficie. Avendo esso una sporgenza inferiore a mt.1,50 non produce distanza dai confini e pertanto è sanabile.
- Lo stato autorizzato non rappresenta la planimetria esterna con le distanze dai confini – essa è presente soltanto nei grafici del garage di cui alla C.E. n.4993 del 26.02.1981 ed in quelli del magazzino di cui alla C.E. N.5850 del 09.03.1984. Rispetto alle distanze ivi riportate:
 - a) la distanza verso il confine Nord risulta di mt.2,63 anziché mt.2,50 e quindi un distacco con l'edificio prospettante pari a mt.6,93 anziché mt.6,80 – migliorativo per il rispetto della normativa sul distacco tra edifici – mentre a Sud la distanza di mt.7,20 corrisponde. Sommando le due distanze con la lunghezza del fronte Ovest del fabbricato risulta che il lotto è lungo mt.16,20 anziché mt.16,00.
 - b) La distanza verso la recinzione Ovest (verso strada) misura mt.2,10 (compresa la muretta a confine con Via Giotto) anziché mt.2,00 come riportato nel 1984 (senza specifica sulla rappresentazione materiale del confine) mentre nel 1981 la distanza viene riferita all'asse stradale pari a mt.4,50 – in relazione alla planimetria del 1984, prendendo come riferimento l'asse della muretta, tale distanza corrisponderebbe a mt.2,00. In ogni caso la situazione è regolare e/o comunque migliorativa.

GARAGE: verifica regolarità edilizia riferita alla C.E. n.4993 del 26.02.1981 (privo di agibilità)

- I grafici riportano una demolizione di un magazzino esistente per la costruzione del garage avente larghezza interna di mt.4,20 (corrispondenti alla realtà) e lunghezza interna di mt.5,80 (rilevato mt.5,78 pertanto corrispondenti). L'altezza è rilevata in mt.2,13 pertanto sostanzialmente corrispondente a quella autorizzata di mt.2,10.
- All'interno del garage risulta esistere un vano ove è racchiusa la caldaia dell'abitazione ed un locale adibito a bagno, non autorizzati e non sanabili in quanto il vano tecnico dovrebbe avere una altezza minima di mt.2,20 ed il bagno una altezza minima di mt.2,40 e pertanto previsti in demolizione con conseguente previsione di spostamento della caldaia nel cucinino ai fini del rispetto della normativa sulla sicurezza degli impianti.
- Risulta esservi un dislivello tra pavimento del garage e pavimento dell'abitazione e pertanto esiste un gradino molto ampio per permettere la loro comunicazione interna, non presente nei grafici autorizzativi ma comunque sanabile.
- Nella pianta del piano terra compare per la prima volta la finestra del cucinino, seppur spostata rispetto alla posizione rilevata, ma non oggetto di alcuna sanatoria. Tale finestra viene rappresentata anche nel prospetto Nord del fabbricato, seppur spostata, nel quale

- non è presente nemmeno la finestra del sottotetto di cui al punto precedente. Entrambe sono state comunque previste in chiusura/eliminazione ai precedenti punti.
- Nel prospetto Sud non compare la finestra di accesso al sottotetto soprastante il garage pertanto essa viene prevista in "chiusura/eliminazione" in quanto non rispettosa delle distanze tra edifici, con riferimento all'edificio a Sud posto a distanza inferiore di mt.10,00, fatto salvo eventuali accertamenti mediante accesso atti relativo alla proprietà di terzi (i quali devono acconsentirvi come previsto a norma di legge) per la verifica dell'epoca di costruzione del loro edificio.

MAGAZZINO: verifica regolarità edilizia riferita alla C.E. N.5850 del 09.03.1984 (privo di agibilità)

- Il magazzino ha una larghezza interna rilevata di circa mt.2,46 e muro perimetrale da cm.5 circa anziché mt.2,10 e muro perimetrale da cm.30; la larghezza esterna complessiva risulta di circa mt.2,50 anziché mt.2,40. La distanza verso il confine Est misura mt.2,54 anziché mt.2,80 pertanto esso deve essere ridotto di almeno cm.26.
- La lunghezza interna risulta di circa mt.6,28 con muro perimetrale da cm.5 anziché mt.5,80 con muro perimetrale da cm.30. La lunghezza esterna è sostanzialmente rispettata (mt.6,38 anziché mt.6,40).
- L'altezza minima risulta pari a mt.2,42 anziché mt.2,10 e l'altezza massima risulta di circa mt.2,64 anziché mt.2,70. Ne consegue che l'altezza media rilevata risulta di circa mt.2,53 anziché mt.2,40, superiore alla tolleranza del 2% di cui all'art.34bis DPR 380/01 con conseguente aumento volumetrico di circa mc.3,60 che andrebbe a compensare il minor volume dell'edificio residenziale, sebbene tale circostanza sia di poco conto dato che nella presente relazione viene prevista la riduzione della sua larghezza ai fini del rispetto delle distanze dal confine Est di cui al primo punto.
- La copertura del magazzino non è in continuità con quella del garage ed è realizzata in eternit pertanto da sostituire con altro materiale conforme alle norme di legge.

Ai fini della regolarizzazione di quanto esposto al presente punto 4.1) vi è da precisare che per le opere previste in demolizione/ripristino, smaltimento eternit, spostamento caldaia, lo scrivente C.T.U. prevede una somma presunta di circa € **13.000,00** mentre per le opere sanabili il costo presunto complessivo di spese tecniche, sanzioni, diritti, ecc.. viene previsto in circa € **3.300,00**.

Riassunto costi sanabilità/regolarizzazione/ripristini delle incongruenze rilevate:

Per tutte le difformità rilevate e descritte, sanzioni, diritti, oneri professionali per le sanatorie, opere di ripristino, di demolizione, di smaltimento dell'eternit, spostamento caldaia, lo scrivente ritiene di quantificare in via presuntiva e cautelativa una spesa complessiva di circa € **16.300,00**.

| |
|---------------------|
| DESCRIZIONE: |
|---------------------|

**Descrizione:
edificio residenziale con garage e scoperto esclusivo**

Trattasi di edificio residenziale unifamiliare con garage e scoperto esclusivo sito a Scorzè (Ve), località Peseggia, in Via Giotto n.11.

L'IMMOBILE si sviluppa su due piani fuori terra. Il piano terra si compone di un portico, ingresso/vano scala, cucina con cucinino, stanza adibita a salotto, garage comunicante con il cucinino (dotato di vano tecnico e bagno previsti in demolizione come descritto al precedente punto 4.1) e magazzino aderente al garage con ingresso dall'esterno; il piano primo si compone di vano scala con poggiolo, n.2 camere da letto ed un bagno.

Il pavimento del piano terra è in piastrelle di ceramica 40x30 marrone chiaro (come anche le scale ed il vano scala del piano primo), il pavimento del garage è in gres color panna mentre

il magazzino ha pavimento in liscio di cemento come la corte esterna. Le camere al piano primo hanno pavimento in legno mentre il bagno ha pavimento e rivestimento alle pareti (H2,40) in piastrelle di ceramica rosa e bianche. Il poggiatesta è privo di pavimentazione.

La porta d'ingresso è normale in legno e vetrocamera con scuri in legno colore marrone. Tutti gli altri serramenti sono in legno e vetrocamera, dotati di tapparelle in plastica (escluso quello del vano scala in alluminio anodizzato e vetro).
Le porte interne sono in laminato color marrone.

Impianti: l'impianto di riscaldamento è dotato di caldaia "Ecoflam" modello "bluette", datata, priva di libretto di impianto (non è stato possibile accertare se le verifiche periodiche siano state eseguite) e, secondo quanto esposto dall'esecutore, utilizzata per la sola acqua calda in quanto il riscaldamento avviene tramite stufa posizionata nel vano scala al piano primo oltre ad altra posta al piano terra, ma non utilizzata poiché priva di scarico fumi. Per quanto attiene alla caldaia essa è posta nel locale garage e da esso separata da muratura e porta REI, a formazione di apposito vano tecnico che, secondo quanto riportato al precedente punto 4.1 sulla regolarità edilizia, esso deve essere rimosso con conseguente obbligo di spostamento della medesima caldaia nel cucinino, ai fini del rispetto della normativa vigente in merito alla sicurezza degli impianti.

E' presente uno split per l'aria condizionata, anch'esso datato, marca "Max", posto nel vano scala a piano primo.

Non è presente l'impianto citofonico.

Il contatore dell'energia elettrica è posto all'ingresso mentre il quadro con il salvavita è posto in garage.

Lo scoperto esclusivo è completamente recintato da muretta in cls con ringhiera in ferro verso Ovest e muretta in cls con rete metallica plastificata su tutti gli altri lati. Ad Ovest trovano collocazione un cancello pedonale ed un cancello carraio motorizzato ma non funzionante.

Caratteristiche descrittive:

| | |
|--------------------------|---|
| Infissi esterni: | tipologia: a doppia anta battente con vetrocamera materiale: legno protezione: tapparelle in plastica condizioni: mediocri, da sistemare |
| Infissi interni: | tipologia: a battente materiale: laminato condizioni: mediocri |
| Pavim. Interna: | materiale: gres di ceramica condizioni: discrete |
| Porta di ingresso: | tipologia: porta normale in legno e vetrocamera + scuri in legno materiale: legno condizioni: mediocri |
| Impianti: citofonico: | assente |
| Elettrico: | tipologia: cavi sottotraccia conformità: da verificare |
| Gas: | tipologia: Caldaia "Ecoflam" modello "Bluette" con radiatori conformità: assente |
| Idrico: | esistente conformità: da verificare |

STATO DI CONSERVAZIONE/MANUTENZIONE: NEL COMPLESSO L'IMMOBILE SI TROVA IN MEDIOCRI CONDIZIONI DI CONSERVAZIONE IN QUANTO SONO PRESENTI SCROSTAMENTI DELLA DIPINTURA INTERNA ED ESTERNA, PRESENZA DI IMPORTANTI SEGNI DI UMIDITA' ASCENDENTE DALLE FONDAZIONI, ROTTURA DEL PAVIMENTO IN CERAMICA AL PIANO TERRA TRA CUCINA E CUCININO, OBSOLESCENZA DEL SERRAMENTO DEL VANO SCALA E SCARSA MANUTENZIONE DEI SERRAMENTI IN GENERALE, MANCANZA DI COIBENTAZIONE TERMICA DELL'INVOLUCRO, FATISCENZA DELL'IMPIANTO TERMICO.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Coefficiente 1 per vani abitabili, 60% per il garage comunicante con l'abitazione, 35% per il portico e il poggiolo, 20% per il magazzino, 10%+2% per lo scoperto esclusivo.

| Subalterno | Destinazione | Superficie Lorda mq. | Coefficiente | Superficie Commerciale mq. |
|--------------------------|--|----------------------|----------------------|----------------------------|
| Sub 1 | Abitazione | 126,60 | 1,00 | 126,60 |
| Sub.1 | Portico | 8,68 | 0,35 | 3,04 |
| Sub.1 | Poggiolo | 10,28 | 0,35 | 3,60 |
| Sub.1 | Magazzino | 15,95 | 0,20 | 3,19 |
| Sub 2 | Garage | 28,71 | 0,60 | 17,23 |
| Sub.1+2 | Scoperto esclusivo circostante adibito a cortile | 300,00 circa | 0,1+0,02 | 8,00 |
| SUPERFICIE TOTALE | | | Arrotondata a | 162,00 |

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Valori relativi all'Agenzia del Territorio:

Periodo: 1-2023

Zona: E3 suburbana Peseggia

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min/max (€/mq.): 1050,00 / 1300,00

Quesito n.5: Stato di possesso e atto di provenienza

- **Proprietari:** [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] di pignoramento, sono in uso e abitate da:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Quesito n.6: Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene (ispezioni aggiornate al 08.12.2023)

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:** nessuno
- 6.1.4 Altre limitazioni d'uso:** esistono servitù costituite antecedente il 30.07.1971 sul terreno circostante il fabbricato e servitù a favore della proprietà confinante a Sud per la costruzione di un fabbricato a mt.2,00 dal confine.

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

6.2.1 Iscrizioni (Allegati 5.2-5.3-5.4):

- ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
oggetto di pignoramento.

6.2.2 Pignoramenti (Allegato 5.5):

- pignoramento trascritto in data 25.08.2023 ai nn. 32201/22996 emesso da UNEP c/o Corte d'Appello di Venezia c.f. 80012070274 rep.4349 del 16.08.2023, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Comune di Scorzè (Ve) e così identificati:
Catasto Fabbricati Comune di Scorzè (Ve) – foglio 26
Mappale n.324 sub.1, Via Giotto n.11, p.T-1, cat.A/4, cl.3, vani 5,5;
mappale n.324 sub.2, Via Giotto n.11, p.T., cat.C/6, cl.4, mq.25.

6.2.3 Altre trascrizioni: nessuna

6.2.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna

6.3 Misure penali: nessuna a conoscenza del C.T.U.

Quesito n.7: 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

Non sussistono spese di gestione e manutenzione per l'immobile in questione in quanto trattasi di fabbricato unifamiliare non facente parte di un condominio.

Quesito n.8: Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati**8.1.1 Criterio di stima:**

L'estimatore, rilevato recenti compravendite immobiliari (primo semestre 2023 dei valori dichiarati all'agenzia entrate che costruisce la fonte dati incrociando gli archivi delle note di trascrizione degli atti, le note di registrazione, gli archivi censuari del catasto e l'archivio delle zone OMI) relative ad immobili aventi simili consistenze catastali e ubicati nel raggio di 1000 mt. dall'immobile di che trattasi, seppur non completamente comparabili per ragioni di anonimizzazione dei dati, adotta il metodo della stima sintetica utilizzando i valori OMI opportunamente adattati al bene in esame.

Il coefficiente di vetustà applicato è dato dal rapporto fra l'età del fabbricato e la sua durata complessiva dello stato di conservazione e manutenzione ex Legge 392 del 27 luglio 1978.

Definite le superfici commerciali il sottoscritto estimatore ha determinato il più probabile valore unitario praticato nella zona al momento della stima.

Per la valutazione del fabbricato si utilizzano i valori immobiliari desunti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare periodo 01/2023 i quali, per abitazione civile stato normale, indicano valore minimo €/mq. 1.050,00 e valore massimo €/mq. 1.300,00, che sarà mediato con i valori di immobili simili nella stessa zona e valutati e/o compravenduti in questo stesso periodo e considerando i valori medi trattati dalle agenzie immobiliari della zona; in riferimento alle altre valutazioni di riferimento si segnala la comparazione con le stime e valutazioni archiviate nello studio dello scrivente eseguite su incarichi giudiziari e la geocomparazione tra 2022 e 2023.

Considerando tutto quanto fin qui descritto, tenuto conto della località in cui il bene si trova, l'ubicazione dello stesso rispetto alle vie pubbliche, tenuto conto della viabilità, dell'esposizione, della vetustà, dello stato di conservazione e manutenzione, nonché di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche compresa la mancanza di agibilità per garage e magazzino, lo scoperto esclusivo sottostante e circostante compreso nei valori unitari dei corpi di fabbricato, il sottoscritto ritiene di così valutare:

Per il fabbricato (parte abitativa risalente al 1964) si adotta il valore minimo delle quotazioni e si applica il coefficiente di età e manutenzione dello 0,70 che mediato con i valori d'archivio è di € 730,00 /mq.

Per il magazzino (risalente al 1984) si adotta un valore minimo simbolico delle quotazioni e si applica il coefficiente di età e manutenzione dello 0,73 che mediato con i valori d'archivio è di € 500,00 /mq.

Per il garage (risalente al 1981) si adotta il valore minimo delle quotazioni e si applica il coefficiente di età e manutenzione dello 0,715 che mediato con i valori d'archivio è di € 750,00 /mq.

Il valore al metro quadrato del fabbricato è il seguente:

€/mq. 730,00 x mq.142,00 = €/mq. 103.660,00

Il valore al metro quadrato del magazzino è il seguente:

€/mq. 500,00 x mq.3,00 = €/mq. 1.500,00

Il valore al metro quadrato del garage è il seguente:

€/mq. 750,00 x mq.17,00 = €/mq. 12.750,00

Per un totale di circa € 117.910,00

8.2.2 Fonti di informazione:

Valore OMI dell'Agenzia del Territorio.
Valori dichiarati all'Agenzia Entrate, primo semestre 2023 per il fabbricato
Valori d'archivio del C.T.U.

8.3.3. Valutazione corpi:

Abitazione su due livelli (A/4) e garage al piano terra (C/6), compreso scoperto esclusivo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € **117.910,00**

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizioni del G.E

| | | |
|--|---|-------------|
| | - | € 11.791,00 |
| Spese tecniche per regolarizzazione catastale | - | € 800,00 |
| Spese tecniche per regolarizzazione urbanistico-edilizia | - | € 16.300,00 |
| Certificazione APE mancante | - | € 250,00 |
| Costi di cancellazione oneri e formalità: | - | € 1.017,00 |

| Tipologia | Costo |
|---|-------------------|
| Iscrizione di ipoteca del 30.11.2005 – Volontaria DPR 601/73 | € 35,00 |
| Iscrizione di ipoteca del 10.06.2015 – D.lgs 385/1993 € 60.000,00x0,5% + €59,00 + €35,00 | € 394,00 |
| Iscrizione di ipoteca 10.08.2021 – giudiziale € 30.000,00x0,5% (min.€200)+ €59,00 + €35,00 | € 294,00 |
| Trascrizione pregiudizievole - pignoramento | € 294,00 |
| Totale costi di cancellazione: | € 1.017,00 |

8.5.5 Prezzo base d'asta:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **87.752,00**

8 bis: Classamento energetico:

Identificativo corpo: Abitazione su due livelli (A/a) e garage al piano terra (C/6), compreso scoperto esclusivo.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Quesito n.9: Valutazione della sola quota indivisa

Giudizio di comoda divisibilità: date le esigue dimensioni dell'immobile esso non è comodamente divisibile.

Quesito n.10: Elenco allegati

1. Verbale di giuramento
- 2.1 Estratto di mappa
- 2.2 Visura catastale
- 2.3 Planimetria catastale sub.1
- 2.4 Planimetria catastale sub.2
- 3 Documentazione fotografica
- 4.1 Titolo di provenienza
- 4.2 Atto di convenzione matrimoniale

- 5.1 Trascrizione provenienza 57433-30687 del 30.11.2005
- 5.2 Iscrizione 57434-15559 del 30.11.2005
- 5.3 Iscrizione 17338-2938 del 10.06.2015
- 5.4 Iscrizione 36591-6284 del 10.08.2021
- 5.5 Trascrizione pignoramento 32201-22996 del 25.08.2023
- 6.1 CE 09.03.64 CON ABITABILITA 02.11.64 E GRAFICI
- 6.2 CE 4993 DEL 26.02.1981 CON GRAFICI
- 6.3 CE 5850 DEL 09.03.1984 CON GRAFICI
- 7.1 Estratto per riassunto atto matrimonio
- 7.2 certificato stato famiglia
- 8 agenzia entrate - omi residenziale

Quesito n.11: Specificare se l'immobile è soggetto a IVA o ad Imposta di Registro

Regime fiscale della vendita: imposta di registro.

Quesito n.12: Schema identificativo dei beni da porre all'asta.

| | |
|--|--|
| Lotto | Edificio residenziale unifamiliare con garage, magazzino e scoperto esclusivo |
| Diritto reale staggito e quota di proprietà | INTERA PIENA PROPRIETA' (1/1 di piena proprietà) |
| Identificativo catastale | <p>In ditta a: [REDACTED] [REDACTED]</p> <p><u>INTERO DELLA PIENA PROPRIETA'</u> Catasto Fabbricati, Comune di Scorzè Foglio 26, particella 324, subalterno 1, Via Giotto n.11, piano T-1, categoria A/4, classe 3, vani 5,5, Rendita € 267,01 Foglio 26, particella 324, subalterno 2, Via Giotto n.11, piano T, categoria C/6, classe 4, mq.25, Rendita € 43,90</p> |
| Valore | Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova <p style="text-align: right;">€ 87.752,00</p> |

Data deposito
13.12.2023

L'esperto alla stima
Geometra Gloria Trolese

