
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. 158/2024
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa [REDACTED]

Custode giudiziario : avv. Valentina Ceolin

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - Abitazione con garage

Esperto alla stima: Arch. Arianna Laurenti
Codice fiscale: LRNRNN70B48C967V
Studio in: via don Eugenio Bellemo 19 - 30015 Chioggia
Email: arilaurenti@gmail.com
Pec: arianna.laurenti@archiworldpec.it

SOMMARIO LOTTO 001 – Abitazione con garage

Riassunto perizia	pag. 3
Sommario	pag. 5
1 - Completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c.	pag. 8
2 - Generalità degli esecutati	pag. 8
3 - Individuazione dei beni pignorati	pag. 8
4 - Regolarità urbanistica ed edilizia	pag. 11
5 - Stato di possesso dell'immobile	pag. 18
6 - Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	pag. 19
7 - Spese di gestione condominiale	pag. 20
8 - Descrizione analitica dei beni e valutazione	pag. 21
9 - Valutazione della quota indivisa	pag. 23
10 - Allegati	pag. 23
11 - Imposte fiscali di vendita	pag. 23
12 - Schema identificativo dei beni da porre all'asta	pag. 24

Riassunto Perizia

Bene: via Desman 47 (P.zza G. D'Annunzio n. 5/A) - Veternigo - Santa Maria Di Sala (VE) - 30036

Descrizione generica: Gli immobili pignorati, un'appartamento a destinazione residenziale e un garage, facenti parte di un condominio, sono siti a Santa Maria di Sala, località Veternigo in via Desman 47, (P.zza G. D'Annunzio n. 5/A), una via che prosegue sulla strada provinciale 33 e che collega questa località a Milano.

La zona residenziale è a bassa densità abitativa, con presenza di negozi, servita nelle vicinanze da servizi primari quali la fermata dell'autobus, la farmacia, la chiesa, la scuola d'infanzia e primaria, la palestra e cari campi sportivi. Santa Maria di Sala, si è sviluppata urbanisticamente negli anni cinquanta con la costruzione di nuove scuole elementari e scuole professionali. Venne, inoltre, ampliata e migliorata la viabilità e fu iniziata la manutenzione di ponti e di fontane pubbliche.

A partire dagli anni sessanta nacquero i primi insediamenti industriali, l'espansione del tessuto produttivo e terziario è avvenuto grazie anche alla posizione strategica del territorio comunale che si colloca equidistante dai capoluoghi di provincia di Venezia, Padova e Treviso a cui è collegato da importanti assi viari quali la S.S. 515 Noalese e la Provinciale Miranese.

Oltre alla centuriazione romana, il territorio di Santa Maria di Sala presenta altri beni storico culturali di notevole rilevanza come Villa Farsetti, la grandiosa dimora settecentesca venne edificata in stile rococò francese su disegno dell'architetto romano Paolo Posi e il castello di Stigliano oltre a edificazioni minori, ma non meno importanti, rappresentate da ville e case rurali nelle loro varie tipologie e datazioni. Veternigo, una frazione di Santa Maria di Sala, è un grosso centro agricolo, il cui toponimo sembra abbia origine dal termine latino "vetrinus", ma si conosce poco della sua storia, anche se testimoniano la sua antichità i numerosi ritrovamenti archeologici: materiali laterizi, monete e anfore d'epoca romana, nonché una statuetta di bronzo che probabilmente raffigura un "lare domestico".

La sua antica chiesa, del XVI secolo, è stata demolita nel 1866 a causa della sua vetustà e dell'aumento demografico dei suoi abitanti, costruendovi poi l'attuale, in diocesi di Treviso, dedicata alla "Trasfigurazione dei Signore".

L'area è definita dal PAT (Piano di Assetto del Territorio, approvato con Deliberazione della Provincia n.104 del 30/08/2011) Area di urbanizzazione consolidata e dal P.I. (Piano degli Interventi di adeguamento del PRG al PAT), come "zona residenziale di completamento B1", normato secondo l'art. 4 delle Norme Tecniche Operative, approvato con Delibera di Consiglio Comunale [redacted] e successive varianti. L'area su cui è sito l'immobile pignorato, fa parte di un ambito soggetto a completamento del paesaggio urbano, interessata da una tipologia abitativa di palazzine con servizi commerciali a piano terra, bifamiliari o unifamiliari, con relative aree di pertinenza, destinate a giardino. Infatti il PAT individua come aree di urbanizzazione consolidata le aree quasi completamente edificate e/o di completamento previste dal PRG vigente e provviste delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Inoltre secondo l'art. 4 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi (P.I.) relativo alla zona B1, la tipologia edilizia da realizzare nelle aree libere della suddetta zona, è quella in linea, a schiera o isolata, conseguente alla tipologia prevalente nella zona. Questi interventi sono sempre possibili con strumenti urbanistici diretti per la nuova costruzione o per ampliamento di edifici esistenti, attuabili nel rispetto delle norme del PAT e del Piano degli Interventi, qualora gli interventi non siano subordinati a PUA, a comparto edificatorio o a titoli abilitativi convenzionati.

Identificativo Lotto: 001 - Abitazione con garage

Corpo Abitazione con garage: Santa Maria Di Sala (VE) CAP: 30036 frazione: Veternigo, via Desman n.47 (P.zza G.D'Annunzio n.5/A)

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] piena proprietà
[redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

1/2 di [redacted] - Piena proprietà

[redacted] - Residenza: P.zza G.D'Annunzio 5/A

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted]; Derivante da: atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato; A rogito di da U.n.e.p. della Corte d'Appello di Venezia in data 07/06/2024 ai nn. 3287 iscritto/trascritto a Venezia in data 28/06/2024 ai nn. 24710/17686; Cancellazione nota trascrizione pignoramenti: euro 294,00 (euro 200 di imposta ipotecaria + euro 59 di imposta di bollo - euro 35 di tassa ipotecaria).

- Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted] per azione contro [redacted]
[redacted] Derivante da: Ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di [redacted] Importo ipoteca: € 184.000,00; [redacted] A rogito di del Notaio [redacted] in data [redacted] Iritto/trascritto a Iscrizione a Venezia [redacted], Note: La formalità pregiudizievole suddetta con iscrizione nn. [redacted] nasce da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di [redacted] per azioni, con sede in [redacted].

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 110.575,00**

Sommario

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

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

Quesiti

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

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

- iscrizioni
 - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali 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 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 disposizione del 9 Ottobre 2024, notificata via Pec, il Giudice dell' Esecuzione dott.ssa [REDACTED] nominava la sottoscritta arch. Arianna Laurenti con studio a [REDACTED] quale Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento per l'Esecuzione Immobiliare in oggetto, con invito a prestare giuramento di rito effettuato il 10.11.2024, (vedi allegato), incaricandola di rispondere ai quesiti di seguito descritti. Il primo sopralluogo in data [REDACTED], fissato con l'avvocato Valentina Ceolin, Custode Giudiziario dell'Esecuzione Immobiliare, non si è potuto effettuare in quanto non erano presenti gli esecutati. In seguito l'avvocato Ceolin, dopo lunga ricerca è riuscita a mettersi in contatto con [REDACTED] fissando il secondo sopralluogo in data [REDACTED]. In questa occasione grazie alla [REDACTED] è stato possibile entrare all'interno dell'appartamento che risulta arredato e utilizzato e all'interno del garage si è potuto constatare che è parcheggiata un'automobile e altri oggetti. Sempre in data [REDACTED] è stato eseguito il rilievo metrico degli immobili, accertando lo stato manutentivo, raccogliendo documentazione fotografica. Si è esaminata preliminarmente la documentazione in atti e sono state eseguite le opportune indagini ed accertamenti presso gli uffici competenti, raccogliendo informazioni presso l'amministratore di [REDACTED]. Successivamente sono state condotte ricerche di mercato per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati.

Beni in Santa Maria Di Sala (VE)
Località/Frazione Veternigo
via Desman 47 (P.zza G. D'Annunzio n. 5/A)

Lotto: 001 - Abitazione con 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

Da quanto si evince dalla certificazione notarile redatta dal dott. [REDACTED], Notaio in Venezia e datata [REDACTED], attestante le risultanze delle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Padova, nonché alle verifiche condotte dalla scrivente, tramite ispezioni ipotecarie telematiche presso l'Agenzia delle Entrate Territorio Servizio di pubblicità Immobiliare di Padova in data [REDACTED]

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si
E' stata eseguita dalla sottoscritta una verifica, tramite ispezione ipotecaria telematiche presso l'Agenzia delle Entrate Territorio Servizio di pubblicità Immobiliare di Padova in data [REDACTED] che ha confermato quanto riportato nel certificato ipotecario ventennale sopra indicato del [REDACTED] con riferimento alla presenza delle formalità pregiudizievoli indicate.

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato/i:

[REDACTED] Codice fiscale: [REDACTED]

Esecutato/i:

[REDACTED] Codice fiscale: [REDACTED] Residenza: P.zza G.D'Annunzio 5/A

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

I due immobili oggetto del pignoramento, sono ubicati in un condominio denominato [REDACTED] sito nel Comune di Santa Maria di Sala, nella frazione di Veternigo in via Desman n.47 (dato ricavato presso il Catasto), mentre l'indirizzo indicato presso Google Maps è Piazza G. D'Annunzio n.5/A, di seguito descritti:

- appartamento a destinazione residenziale, posto al 2° piano del condominio suddetto;
- garage, posto nell'interrato dello stesso condominio.

Veternigo si trova a Nord-Est del comune di Santa Maria di Sala, nell'Ambito Territoriale Omogeneo n.1 del PAT, in una zona residenziale consolidata, che si è sviluppata urbanisticamente

negli anni cinquanta, interessata da una tipologia abitativa di palazzine in linea, bifamiliari o unifamiliari, con relative aree di pertinenza, destinate a giardino.

L'area dove sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento, fa parte della zona residenziale di completamento B1, secondo l'art. 4 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi (P.I.), del Comune di Santa Maria di Sala, nelle zone residenziali di completamento è possibile la nuova costruzione tramite la concessione edilizia diretta. Nel caso di lotti carenti parzialmente di opere di urbanizzazione, il rilascio della concessione edilizia diretta è subordinato alla stipula di un atto unilaterale d'obbligo per la realizzazione delle opere mancanti. E' collegata ai maggiori centri di Mirano e Borgorico con linee di autobus che garantiscono il trasporto pubblico e sono presenti alcuni servizi quali la scuola materna, la scuola primaria, la farmacia e il verde pubblico, che si trovano nelle vicinanze. La zona si colloca equidistante dai capoluoghi di provincia di Venezia, Padova e Treviso a cui è collegato da importanti assi viari quali la S.S. 515 Noalese e la Provinciale Miranese.

Il [redacted] è stato costruito nel 1977 secondo la concessione edilizia rilasciata dal Comune di Santa Maria di Sala [redacted] alla ditta proprietaria [redacted] costituito da una palazzina in linea posta a Nord-Est, composto di 8 appartamenti che si sviluppa su quattro piani fuori terra compreso il piano terra con portici dove insistono negozi, una sala ricreativa condominiale, un magazzino condominiale, la centrale termica e l'area d'ingresso agli appartamenti che avviene dalla piazza D'Annunzio.

Il piano interrato è destinato ai garage a servizio degli appartamenti. Confina a Nord con via Desman, a Est con via L. Pirandello, a Sud con via Giosuè Carducci, dalla quale si accede ai garage tramite una rampa e a Ovest con piazza D'Annunzio, da cui si accede all'area d'ingresso agli appartamenti.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Linea autobus Santa Maria di Sala - Mirano, Borgorico.

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Mirano.

Attrazioni paesaggistiche: L'area del comune di Santa Maria di Sala è caratterizzato da una struttura fondiaria storica detta "centuriazione romana" che interessa l'intero territorio comunale, il territorio è attraversato da sc.

Attrazioni storiche: Villa Farsetti, grandiosa dimora settecentesca venne edificata in stile rococò francese su disegno dell'architetto romano Paolo Posi. Il castello di Stigliano, storico edificio in Santa Maria di Sala,.

Principali collegamenti pubblici: Autobus. Nella zona esiste una rete capillare di autobus

Identificativo corpo: Abitazione con garage.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Santa Maria Di Sala (VE) CAP: 30036 frazione: Veternigo, via Desman n. 47 (P.zza G.D'Annunzio n.5/A)

L'abitazione a destinazione residenziale e il garage, sono rispettivamente posti al 2° piano e nel seminterrato del condominio denominato [redacted] a Veternigo, frazione di Santa Maria di Sala, in via Desman n.47 in una zona residenziale a bassa densità abitativa. (Presso google maps, l'indirizzo è P.zza G. D'Annunzio 5/A). Secondo l'art. 4 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi (P.I.), relativo alla zona B1 zona residenziale di completamento, è possibile la nuova costruzione tramite la concessione edilizia diretta, con indice fondiario massimo, i.f. = 1,50 mc/mq.

La tipologia edilizia prevalente della zona è in linea, a schiera o isolata. Alcuni dati urbanistici della zona B1, per la realizzazione di nuove costruzioni:

- Indice massimo di copertura = 40% area di lotto;
- Altezza massima = H = ml. 8,50;
- Numero massimo dei piani = 2 piani oltre il piano terra destinato ad autorimesse, è ammesso un piano completamente interrato;
- Nel caso di fabbricati fronteggianti vie pubbliche di interesse commerciale, individuate come gli assi viari principali di ogni frazione, l'altezza massima è fissata in ml. 9,50 e il numero massimo dei piani in tre, compreso il piano terra da destinarsi a esercizi commerciali.

Quota e tipologia del diritto

1/2 [redacted] Piena proprietà
[redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 [redacted] Piena proprietà
[redacted]

Residenza: P.zza G.D'Annunzio 5/A

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: Appartamento, foglio 10, particella 43, subalterno 26, indirizzo via Desman, 47 (P.zza G.D'Annunzio 5/A), interno 6, piano Piano secondo, comune Santa Maria di Sala, categoria A/2, classe 1, consistenza 7 vani, superficie 118, rendita € 325,37

Ulteriori informazioni: L'appartamento è stato acquistato dai soggetti pignorati, [redacted] Repertorio n. [redacted] PADOVA in atti [redacted] Reparto PI di [redacted]

Derivante da: Variazione del [redacted] variazioni del quadro tariffario; Variazione del [redacted] classamento [redacted] Istrumento (atto pubblico) del [redacted] in atti del [redacted] Compravendita [redacted] Impianto meccanografico del [redacted]

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: Garage, foglio 10, particella 43, subalterno 10, indirizzo via Desman, piano Interrato, comune Santa Maria di Sala, categoria C/6, classe 6, consistenza 36, superficie 39, rendita € 55,78

Derivante da: Variazione del [redacted] Pratica n. [redacted] in atti dal [redacted] af Codifica Piano Incoerente [redacted]; Variazione del [redacted] Variazioni del quadro tariffario; Variazione del [redacted] in atti dal [redacted] classamento [redacted] Istrumento (atto pubblico) [redacted] in atti del [redacted] Compravendita [redacted]

Impianto meccanografico del [REDACTED]

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità catastali.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: A seguito dell'acquisizione della documentazione catastale, del sopralluogo effettuato presso l'immobile, non sono state riscontrate irregolarità, rispetto a quanto catastalmente presente nella banca dati catastale.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: [REDACTED]

Intestazione: Progetto per la costruzione di un fabbricato ad uso negozi e abitazioni

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato ad uso abitativo e negozi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data: [REDACTED]

Rilascio in data: [REDACTED]

Abitabilità/agibilità in: [REDACTED]

NOTE: La Concessione edilizia è stata rilasciata [REDACTED] (pratica presentata il [REDACTED] con prot. [REDACTED]), per costruzione di un fabbricato ad uso negozi e abitazioni. E' stata presentata Variante [REDACTED] del [REDACTED], in corso d'opera al progetto approvato e rilasciata abitabilità [REDACTED] del [REDACTED]. Inoltre è stata presentata [REDACTED] secondo [REDACTED], prot. [REDACTED], per la sanatoria delle parti comuni e di alcune unità immobiliari del fabbricato condominiale.

Numero pratica: [REDACTED]

Intestazione: Variante in corso d'opera al progetto approvato con Concessione edilizia [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: opere interne senza aumenti di volume

Oggetto: Variante

Presentazione in data: [REDACTED]

Rilascio in: [REDACTED]

NOTE: E' stata presentata [REDACTED], in corso d'opera al progetto approvato e rilasciata abitabilità [REDACTED] variante era stata presentato per modifica di opere interne senza aumenti di volume.

Numero pratica: [REDACTED]

Intestazione: Sanatoria delle parti comuni e di alcune unità immobiliari, secondo l'art.22 del DPR 380/2001

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Sanatoria delle parti comuni e di alcune unità immobiliari
 Presentazione in data [REDACTED]
 Rilascio in [REDACTED]

4.1.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità edilizie.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

note: La conformità edilizia è la corrispondenza tra lo stato di fatto e il titolo edilizio con cui il Comune ha autorizzato la costruzione e/o le successive ristrutturazioni e ampliamenti di un immobile. La corrispondenza tra il progetto depositato al Comune e lo stato di fatto, dimostra la regolarità edilizia.

Le verifiche alla conformità edilizia, sono avvenute inizialmente con la ricerca delle pratiche edilizie presso l'ufficio tecnico Comune di Santa Maria di Sala, richiedendo l'accesso atti, in data [REDACTED]

con richiesta via mailpec, che ha portato al seguente risultato:

- il fabbricato è stato costruito nel [REDACTED] con Concessione edilizia, rilasciata il [REDACTED]

[REDACTED] per costruzione di un fabbricato ad uso negozi e abitazioni;

- nel 1979 è stata presentata Variante in corso d'opera al progetto approvato, presentata in data [REDACTED]

[REDACTED], con rilascio di Abitabilità n. [REDACTED]

- nel 2024 è stata presentata una SCIA in Sanatoria delle parti comuni e di alcune unità immobiliari, secondo l'art. 22 del DPR 380/2001, [REDACTED] (n. domanda [REDACTED])

L'immobile posto al 2° piano del fabbricato suddetto, non presenta modifiche interne rispetto ai grafici allegati alla Concessione edilizia [REDACTED] Variante del [REDACTED]. Il garage è stato sanato con la SCIA in Sanatoria sopra indicata.

Si può quindi affermare che il fabbricato è stato costruito legittimamente con la suddetta concessione e non si riscontrano difformità degli immobili pignorati, rispetto alle pratiche edilizie indicate e quindi si dichiara la conformità edilizia dal punto di vista urbanistico-edilizio.

4.1.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	in data [REDACTED] l'Amministratore Provinciale, Direzione Urbanistica con Conferenza di Servizi di cui all'art. 15 della L.R. 11/2004, ha approvato il P.A.T. con Deliberazione della Provincia n. [REDACTED] [REDACTED]

Zona omogenea:	B1 - zona residenziale di completamento, definito dal Piano degli Interventi (P.I.)
Norme tecniche di attuazione:	art. 4 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi (P.I.)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,50 mc/mq (valore massimo secondo il PAT e PI)
Rapporto di copertura:	Sup. coperta esistente/Sup. fondiaria del lotto = circa 559 mq/1375 mq = 0,406 (40%)
Altezza massima ammessa:	8,50 m
Volume massimo ammesso:	2.062,50 mc circa
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	L'indice di utilizzazione fondiaria dell'esistente è di 2,41 mc/mq e quindi non c'è residua potenzialità edificatoria
Altro:	Il fabbricato esistente, nel quale insiste l'immobile oggetto di pignoramento, ha superato l'indice di utilizzazione fondiaria (Uf), il parametro numerico che esprime in metri quadrati di superficie utile lorda (Sul) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO (vedi note)
Note:	La destinazione d'uso del fabbricato è conforme alle indicazioni delle Norme tecniche del Piano degli interventi, della zona omogenea B1 zona residenziale di completamento. Ma il fabbricato esistente nel suo complesso, costruito nel 1977, supera e quindi non rispetta l'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) e il volume massimo ammesso.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

note: La destinazione d'uso del fabbricato e il rapporto di copertura è conforme alle indicazioni delle Norme tecniche del Piano degli Interventi, della zona omogenea B1 (zona residenziale di completamento). Ma il fabbricato esistente nel suo complesso, costruito nel 1977, supera complessivamente i metri quadrati di superficie utile lorda (Sul) e quindi non rispetta l'indice di utilizzazione fondiaria odierna (Uf) e il volume massimo ammesso secondo il PAT e il P.Interventi attuale. Pertanto non si dichiara la conformità urbanistica secondo le norme urbanistiche attuali, ma questo edificio costruito nel 1977 è stato autorizzato urbanisticamente e quindi legittimato, secondo le norme edilizio-urbanistiche dell'epoca.

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Abitazione con garage

L'appartamento a destinazione residenziale e il garage, oggetto della presente procedura esecutiva, sono siti a Veternigo una frazione del Comune di Santa Maria di Sala, in via Desman n. 47 (P.zza G. D'Annunzio n. 5/A), una strada principale di collegamento ai maggiori centri di Mirano e Borgoricco, lungo la quale si affacciano fabbricati con tipologia edilizia in linea, bifamiliari o unifamiliari.

Gli immobili fanno parte di un fabbricato denominato [REDACTED], costruito nel 1977, secondo la Concessione edilizia "Progetto per la costruzione di un fabbricato ad uso negozi e abitazioni", approvato dalla Commissione edilizia [REDACTED] e rilasciata dal Comune di Santa Maria di Sala [REDACTED] alla ditta proprietaria [REDACTED].

Il condominio suddetto rientra nella tipologia di edificio in linea, che si sviluppa su quattro piani, il cui piano terra è formato da portici coperti, che si affacciano lungo la piazza G. D'Annunzio, che confina a nord con la via Desman, strada principale di Veternigo, di collegamento con i centri urbani limitrofi.

Si compone di 8 appartamenti complessivi, a cui si accede da P.zza D'Annunzio verso l'ingresso con scala comune, che si collocano a partire dal 1° piano senza ascensore. Al piano interrato ci sono i garage coperti a servizio degli appartamenti. Confina a Nord con via Desman, a Est con via Pirandello, a Sud con via Carducci da cui si accede ai garage tramite rampa e a Ovest con P.zza D'Annunzio, dalla quale si accede all'ingresso del condominio. Nel suo complesso il fabbricato presenta una tipologia costruttiva edilizia di tipo tradizionale, con strutture portanti in pilastri di cemento armato, tamponamenti in forati di laterizio, i solai sono in laterizio e cemento armato, con copertura a falde inclinate e le tramezze interne sono in forati di laterizio.

I serramenti dell'immobile in oggetto, sono in alluminio anodizzato e tapparelle in plastica. Esternamente si presenta intonacato e tinteggiato con i parapetti dei balconi-logge in ferro zincato verniciato.

L'abitazione oggetto di pignoramento di 101,69 mq di superficie utile (sup. calpestabile), è posto al 2° piano del condominio denominato [REDACTED], posto verso i lati Sud-Est, a cui si accede da una scala comune ed è composto dai seguenti vani:

un ampio soggiorno collegato al vano cucina abitabile e alla sala da pranzo, dalla quale si accede al poggiolo posto a Est, dal corridoio si accede alle tre camere da letto poste sul lato Sud, in una delle quali, sull'angolo della parete Est, è presente della muffa. Inoltre dal corridoio si accede al bagno, al piccolo ripostiglio e al bagno di servizio più piccolo, senza finestra. Complessivamente l'immobile si trova in mediocri condizioni manutentive, perchè gli impianti idrico e termico, garantiti da una caldaia a gas molto vecchia e l'impianto elettrico non sono a norma e i serramenti e la pavimentazione risalgono agli anni della costruzione, mentre all'esterno il fabbricato è in buone condizioni. Inoltre l'impianto di condizionamento è realizzato con canalette esterne e sottodimensionato perchè formato da un solo split posto in corridoio. Il garage posto nell'interrato di 33,30 mq di superficie utile, a cui si accede dalla rampa posta a sud del condominio, ha un'altezza di 2,47 m.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

[redacted] - Residenza: P.zza G.D'Annunzio 5/A

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **157,65**

E' posto al piano: abitazione 2° piano e garage piano interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1977

L'unità immobiliare è identificata con il numero: via Desman n. 47 secondo il Catasto (P.zza G. D'Annunzio 5/A, secondo Google Maps); ha un'altezza utile interna di circa m. abitazione 2,70 m e garage 2,47 m

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani piani complessivi di cui fuori terra n. 4 piani e di cui interrati n. 1 piano interrato, dove è posto il garage

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato nel suo complesso, nel quale è ubicato l'immobile, oggetto di pignoramento, si compone di un corpo di fabbrica in linea, di complessivi 8 appartamenti, che si sviluppano su cinque piani, compreso il piano interrato destinato a garages a servizio degli appartamenti, come definito nei grafici della [redacted].

Il fabbricato si presenta in discreto stato di manutenzione per quanto riguarda l'esterno, in quanto sulle pareti perimetrali presenta la finitura dell'intonaco e pittura in buono stato.

L'immobile oggetto di pignoramento è posto al 2° piano, verso il lato Sud-Est e ha uno stato manutentivo mediocre, dato che l'impianto elettrico all'interno dell'abitazione non è a norma e l'impianto per la produzione di acqua calda sanitaria e di riscaldamento, è garantito da una caldaia alimentata a gas molto vecchia e radiatori in nicchia, che sono utilizzati a tale scopo. L'impianto di condizionamento è garantito da un solo split posto in una parete del corridoio, realizzato con canalette esterne.

Il pavimento e serramenti sono originari della costruzione e necessitano della loro sostituzione, garantendo così un miglior isolamento.

Il garage posto nell'interrato è in buone condizioni ed è presente un'apertura di aerazione, posta sul lato Est del fabbricato.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Note: Il rivestimento della copertura, è formato in tegole di laterizio.

Solai

tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature incrociate** condizioni: **buone**

Note: I solai sono in latero-cemento. Lungo i marcapiani esterni in cemento armato, a livello della pavimentazione delle logge, posti sulla facciata Est, sono presenti macchie scure, probabilmente dovute a ristagni d'acqua.

Strutture verticali

materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Note: La struttura è formata da pilastri in cemento armato e i tamponamenti in forati di laterizio

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **plastica** condizioni: **scarse**

Note: I serramenti sono in cattive condizioni con unico vetro e telaio in alluminio e non a tenuta, risalgono con molta probabilità al 1977-1978 anno della costruzione del fabbricato.

Infissi interni - porte

tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **scarse**

Note: Le porte interne in legno, si presentano in discrete condizioni di manutenzione.

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **alluminio e vetro** condizioni: **scarse**

Note: Gli infissi sono in alluminio anodizzato, con un unico vetro e risultano originari della costruzione del fabbricato, non a tenuta, necessitando della loro sostituzione.

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**

Note: La pavimentazione interna, è composta da piastrelle in ceramica, originaria della costruzione del fabbricato e le camere da letto il pavimento è in parquet di legno.

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **scarse**

Note: Il portoncino d'ingresso risale all'anno di costruzione del fabbricato.

Rivestimento

ubicazione: **cucina** materiale: **klinker** condizioni: **scarse**

Rivestimento

ubicazione: **bagno** materiale: **klinker** condizioni: **scarse**

Impianti:

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **scarse** conformità: **non a norma**

Condizionamento

tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** diffusori: **convettori** condizioni: **scarse** conformità: **non a norma**

Note: L'impianto di condizionamento piuttosto datato e realizzato con canalette esterne, è garantito da una macchina esterna e da un solo split, posto su una parete del corridoio.

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **non a norma**

Fognatura	<p>tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento</p> <p>recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : buona</p> <p>condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative</p> <p>Note: La linea fognaria pubblica è presente su via Desman, con due linee pubbliche separate per le acque nere e acque bianche. Sentito l'amministratore del Condominio America, conferma che l'immobile è allacciato alla rete fognaria comunale.</p>
Gas	<p>tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: scarse</p> <p>Note: L'impianto a gas che fornisce acqua calda sanitaria e riscaldamento all'appartamento, è alimentato da una caldaia murale molto vecchia, posta all'esterno sulla loggia lato Est, con scarico dei fumi, garantito da una canna fumaria esterna.</p>
Idrico	<p>tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: scarse conformità: non a norma</p>
Termico	<p>tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: scarse conformità: non a norma</p> <p>Note: i termosifoni sono posti all'interno di nicchie, sotto le finestre.</p>

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Sulla base del rilievo effettuato durante il sopralluogo del [REDACTED] e della planimetria catastale dell'immobile, di seguito si elencano i valori di superficie lorda dei vani ordinari (cucina, soggiorno e camere) e vani accessori diretti (disimpegno, bagni), i vani accessori complementari (ripostiglio e balcone) dell'unità residenziale in oggetto e garage. Il parametro tecnico dimensionale a cui ci si riferisce per calcolare il valore di mercato di un bene oggetto di stima è la superficie commerciale lorda (mq lordo), di cui si riporta la definizione: "rappresenta l'unità di misura del mercato immobiliare italiano definita dal Dpr 138/98. Si calcola sommando per intero i muri interni e quelli perimetrali, mentre i muri in comunione tra più porzioni d'edificio vengono attribuiti al 50 per cento. Non entrano nel computo ambienti, ovvero loro porzioni, se l'altezza utile è inferiore ad 1,5 metri". Per arrivare a tali valori si deve partire dal rilievo metrico, che ci dà la superficie effettiva lorda dell'immobile oggetto di stima, che per essere trasformata poi in superficie commerciale lorda, necessita di essere "pesata" attraverso dei coefficienti di merito.

Tali coefficienti servono a ponderare quindi le superfici dei vani in ragione della loro funzione e della loro natura:

- vani ordinari e vani accessori diretti (muratura perimetrale, vani ordinari e vani accessori diretti): 1,00 (100%);
- vani accessori complementari (balconi e lastrici solari): 0,30 (30%);
- garage non collegato ai vani principali: 0,50 (50%).

Per quanto sopra la superficie commerciale lorda, opportunamente approssimata, risulta di mq 137,72.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Muratura perimetrale appartamento	sup lorda di pavimento	25.272	9,36	1,00	9,36	€ 950,00
Vani ordinari (cucina, soggiorno, camere e bagni)	sup lorda di pavimento	252.07	93,36	1,00	93,36	€ 950,00
Vani accessori diretti (disimpegno e ripostiglio)	sup lorda di pavimento	34.02	12,60	1,00	12,60	€ 950,00
Vani accessori complementari (balconi e lastrici solari)	sup lorda di pavimento	0	4,68	0,30	1,40	€ 950,00
Muratura perimetrale garage	sup lorda di pavimento	10.74	4,35	1,00	4,35	€ 950,00
Garage	sup lorda di pavimento	82.27	33,30	0,50	16,65	€ 950,00
			157,65		137,72	

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: Proprietari:

_____ nato a _____, proprietà 1/2 piena proprietà;
 _____ nata a _____, proprietà 1/2 piena
 proprietà. _____ ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di atto di compravendita - a rogito di _____, in data _____,
 _____; trascritto a Padova, in data _____ ai nr _____

Identificativo corpo: Abitazione con garage

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Santa Maria Di Sala (VE), via Desman n.47 (P.zza G.D'Annunzio n.5/A).

Altro Durante il sopralluogo, l'appartamento, risultava utilizzato da [REDACTED]

Note: Durante il sopralluogo, l'appartamento e il garage risultavano utilizzati da [REDACTED]

All'interno del garage era parcheggiata un'automobile, con vari oggetti accatastati.

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 [REDACTED],
Derivante da: atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato ;
A rogito di da U.n.e.p. della Corte d'Appello di Venezia in data [REDACTED]
iscritto/trascritto a Venezia in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]; Cancellazione nota
trascrizione pignoramenti: euro 294,00 (euro 200 di imposta ipotecaria + euro 59 di
imposta di bollo + euro 35 di tassa ipotecaria).

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 [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Ipoteca volontaria - concessione a garanzia di
mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti [REDACTED] Importo ipoteca: €
184.000,00; Importo capitale: [REDACTED]; A rogito di del [REDACTED]
data [REDACTED] Iscritto/trascritto a Iscrizione a Venezia in data
[REDACTED] Note: La formalità pregiudizievole suddetta con
iscrizione [REDACTED], nasce da ipoteca volontaria per concessione a
garanzia di mutuo fondiario, a favore di [REDACTED]
per azioni, con [REDACTED]

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: Le spese annuali ordinarie per l'unità immobiliare ammontano, per l'esercizio in corso ad € 987,00.

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

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Alla data attuale, non sono state deliberate spese straordinarie: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Le parti comuni sono state oggetto di sanatoria (SCIA in sanatoria 01/05/2024) da parte dello studio [REDACTED] [REDACTED] il saldo della relativa parcella non è stato ancora pagato da [REDACTED]. Inoltre l'amministratore di condominio [REDACTED] ha comunicato che per quanto riguarda il debito complessivo con il condominio, da parte di [REDACTED] ha iniziato a pagare a seguito del pignoramento del quinto dello stipendio.

Millesimi di proprietà: I millesimi di proprietà int.12 Piano 2°, sono i seguenti: - proprietà 74,636; - amministrazione 47,619; - illuminazione 86,780; - interrato 114,096; - Scala A pulizie 185,170; - Acqua 98,000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO - L'immobile oggetto di pignoramento posto al 2° piano del fabbricato di via Desman n. 47 (P.zza G. D'Annunzio 5/A) a Santa Maria di Sala, non è dotato di ascensore, non è accessibile ai soggetti diversamente abili ai sensi dei Decreti n.3487/78 e 236/89.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non ci sono vincoli e/o dotazioni condominiali.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non ci sono vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs 42/2004.

Avvertenze ulteriori: Non ci sono cause in corso e atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Il procedimento scelto per la valutazione immobiliare del bene oggetto di esecuzione è quello delle stima sintetica comparativa, in base al più probabile valore di mercato.

Il parametro di comparazione assunto è l'unità di superficie commerciale che è stata calcolata considerando per intero i muri perimetrali esterni ed interni e per metà quelli in comune ad altre unità immobiliari.

L'area residenziale, dove insiste l'immobile oggetto di pignoramento, è formata da case unifamiliari, bifamiliari o piccole palazzine che si sviluppano su due o tre piani fuori terra. Esaminata l'area dove sono siti gli immobili oggetto di pignoramento, considerata la consistenza, lo stato di conservazione, l'orientamento e la sua ubicazione, si è preso atto della condizione urbanistico edilizia e di diritto e paragonato con altri immobili con caratteristiche simili compravenduti nella zona. Sulla base delle informazioni assunte presso le agenzie immobiliari della zona, dei portali immobiliari con annunci simili, opportunamente allineati al mercato, nonché opportunamente considerati e valutati anche i valori attribuiti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate Territorio di Venezia, si ritiene opportuno di assegnare all'unità parametrica, come sopra determinata, un valore pari a €/mq 950,00 per le unità immobiliari oggetto di pignoramento.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia - Banca dati delle quotazioni immobiliari;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari di Santa Maria di Sala (Ve):

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Pubblicità su siti internet: idealista.it e immobiliare.it;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq 950,00 (valore medio relativo ad immobili da ristrutturare nella zona di Veternigo, frazione di Santa Maria di Sala).;

Altre fonti di informazione: Pubblicità di agenzie immobiliari della zona di Santa Maria di Sala - Veternigo, con annunci di vendita di immobili similari..

8.3.3 Valutazione corpi:

Abitazione con garage. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 111.208,90.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Muratura perimetrale appartamento	9,36	€ 950,00	€ 8.892,00
Vani ordinari (cucina, soggiorno, camere e bagni)	93,36	€ 950,00	€ 88.692,00
Vani accessori diretti	12,60	€ 950,00	€ 11.970,00

(disimpegno e ripostiglio)			
Vani accessori complementari (balconi e lastrici solari)	1,40	€ 950,00	€ 1.330,00
Muratura perimetrale garage	4,35	€ 950,00	€ 4.132,50
Garage	16,65	€ 950,00	€ 15.817,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 130.834,00
Valore della ristrutturazione detrazione del 15.00%			€ -19.625,10
Valore corpo			€ 111.208,90
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 111.208,90
Valore complessivo diritto e quota			€ 111.208,90
Valore di stima			€ 111.208,90

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione con garage	Abitazione di tipo civile [A2]	137,72	€ 111.208,90	€ 111.208,90

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese
condominiali insolute nel biennio anteriore alla
vendita: € 304,84

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

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile a
destinazione residenziale non è comodamente
divisibile.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Abitazione con garage

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello
stato di fatto in cui si trova:

€ 110.575,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Abitazione con garage

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: F

Note Indice di prestazione energetica: L'Attestato di Prestazione Energetica indica che l'unità immobiliare in oggetto è in classe energetica F, redatto il [redacted], allegato all'atto di acquisto dei [redacted] Registrato a Padova il [redacted] Serie 1T, Trascritto a [redacted]

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
Abitazione e garage	½ piena proprietà
	½ piena proprietà

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile a destinazione residenziale non è comodamente divisibile.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

- 1) Nomina del CTU;
- 2) Giuramento del CTU arch. Arianna Laurenti;
- 3) Documentazione fotografica (da n. 3 a n. 3h);
- 4) T1 Estratto Variante al Piano degli Interventi ed Estratto di mappa;
- 5) T2 Rilievo - Pianta abitazione e garage;
- 6) T3 Superficie Commerciale Lorda;
- 7) Schede catastali degli immobili pignorati (da n.7 a n.7a);
- 8) Visura per soggetto - [redacted];
- 9) Concessione edilizia n. [redacted];
- 10) Variante n. [redacted] (da n.10 a n.10d);
- 11) Certificato di abitabilità [redacted];
- 12) APE dell'appartamento.

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: - Iva esente; - imposta di registro: proporzionale (aliquota ordinaria 9%, se "prima casa" 2%); - Imposta ipotecaria: quota fissa 50,00 €; - imposta catastale: 200,00 €.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Abitazione con garage
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Abitazione con garage: 1/2 [REDACTED] Piena proprietà 1/2 [REDACTED] Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo Abitazione con garage: <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : Appartamento, foglio 10, particella 43, subalterno 26, indirizzo via Desman, 47 (P.zza G.D'Annunzio 5/A), interno 6, piano Piano secondo, comune Santa Maria di Sala, categoria A/2, classe 1, consistenza 7 vani, superficie 118, rendita € 325,37 <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : Garage, foglio 10, particella 43, subalterno 10, indirizzo via Desman, piano Interrato, comune Santa Maria di Sala, categoria C/6, classe 6, consistenza 36, superficie 39, rendita € 55,78
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 110.575,00 €

Data generazione:
04-03-2025 10:03

L'Esperto alla stima
Arch. Arianna Laurenti