
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **80/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa TANIA VETTORE**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 _appartamento

Esperto alla stima: Arch. Bruno Barilla
Codice fiscale: BRLBRN64P05L736U
Studio in: P. Lando 13 - 30126 Lido di Venezia
Telefono: 0415084026
Fax: 0415412130
Email: bruno.barilla@brvarchitetti.it



Riassunto Perizia

Bene: via G. B. Tiepolo n. 5 _San Pietro di Stra —Stra (VE) _30039

Identificativo Lotto: 001 _appartamento

Corpo Abitazione: frazione: San Pietro di Stra, via G.B.Tiepolo n.5

Quota e tipologia del diritto

1/2 di —Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Residenza: via G.B.Tiepolo n.5 _Stra

Stato Civile:

Regime Patrimoniale:

Data Matrimonio:

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Residenza: via G.B.Tiepolo n.5 _Stra

Stato Civile:

Regime Patrimoniale:

Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

_pignoramento a favore di _____ contro _____ e _____ ; derivante da:
 pignoramento immobiliare; a rogito di Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello in data _____ ai nn. _____
 trascritto a Venezia in data _____ ai nn. 16551/12515;

_ipoteca volontaria attiva a favore di _____, con sede a _____ ; derivante da: _____ ; importo ipo-
 teca: _____ ; importo capitale: _____ ; a rogito di Notaio _____ in data _____ ai
 nn. _____ ; trascritto a Venezia in data _____ ai nn. _____ ;

_ipoteca volontaria attiva a favore di _____, con sede a _____ ; derivante da: i _____ ; importo
 ipoteca: _____ ; importo capitale: _____ ; a rogito di Notaio _____ in data _____
 ai nn. _____ ; trascritto a Venezia in data _____ ai nn. _____

Valore lotto:

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

€ 47.000,00



Sommarario

- _quesito 1 —pag. 7 _nulla da segnalare;
- _quesito 2 —pag. 7 _gli esecutati sono:
 —1/2 Piena proprietà
 nato a Venezia il
 Codice fiscale: ;
 —1/2 Piena proprietà
 nata a Venezia il
 Codice fiscale:
- _quesito 3 —pag. 7 _il bene immobiliare è così censito:
Lotto 001: appartamento
Dati identificativi catastali:
 —1/2 Piena proprietà
 nato a Venezia il
 Codice fiscale:
 —1/2 Piena proprietà
 nata a Venezia il
 Codice fiscale:
 foglio **4**, particella **554**, subalterno **18**, indirizzo via **G. B. Tiepolo n. 5/D**, piano **1**,
 comune **Strà**, categoria **A/3**, classe **2**, consistenza **3 vani**, superficie **68 mq**,
 rendita **€ 133,25**
- _quesito 4 —pag. 9 _Licenza Edilizia n. 75/1962
 Intestazione:
 _sanatoria n. 27/1964
 Intestazione:
 _Permissione di Abitabilità n. 208 del 06/07/1964
 Intestazione:
 _Permissione di costruzione n. 70/1966
 Intestazione:
- _quesito 5 —pag. 14 _il bene oggetto della presente procedura è risultato, alla data del sopralluogo,
 libero;
- _quesito 6 —pag. 14 _le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli ammontano a
 € 364,00;
- _quesito 7 —pag. 15 _le spese condominiali **scadute ed insolute alla data della perizia**, ammontano a
 € 12.581,78;
- _quesito 8 —pag. 15 _appartamento valore quota, al netto delle spese **€ 47.000,00**;
- _quesito 9 —pag. 16 _il bene è pignorato per la quota di 1/1 della piena proprietà;
- _quesito 10 —pag. 17 _si vedano gli allegati dell'elaborato peritale;
- _quesito 11 —pag. 17 _la vendita è soggetta a imposta di registro;
- _quesito 12 —pag. 17 _schema identificativo dei beni



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

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

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

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

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

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

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.



Premessa

Il sottoscritto arch. Bruno Barillà:

- _in data 28/06/2023 veniva nominato stimatore dei beni appresi alla E.I. 80/2023;
- _in data 03/07/2023 prestava il Giuramento di rito;
- _in data 07/07/2023, richiedeva a mezzo mailpec, al comune di Stra, Ufficio Anagrafe, copia del certificato di residenza e dell'estratto di matrimonio;
- _in data 07/07/2023, richiedeva a mezzo mailpec, al comune di Stra, Ufficio Edilizia Privata, copia delle pratiche edilizie;
- _in data 14/07/2023, richiedeva a mezzo mailpec, al comune di Mira, Ufficio Anagrafe, copia dell'estratto di matrimonio;
- _in data 14/07/2023, richiedeva a mezzo mailpec, al comune di Stra, Ufficio Urbanistica, copia del Certificato di Destinazione Urbanistica;
- _in data 14/07/2023, richiedeva a mezzo mailpec, all'Agenzia delle Entrate di Venezia, copie di eventuali contratti di locazione;
- _in data 05/07/2023, riceveva a mezzo mailpec, dal comune di Stra, Ufficio Anagrafe, copia del certificato di residenza;
- _in data 14/07/2023, riceveva a mezzo mailpec, la risposta dall'Agenzia delle Entrate;
- _in data 01/08/2023 riceveva a mezzo mailpec, dal comune di Stra, Ufficio Edilizia Privata, risposta in merito alle pratiche edilizie;
- _in data 04/08/2023, riceveva a mezzo mailpec, dal comune di Stra, Ufficio Urbanistica, copia del Certificato di Destinazione Urbanistica;
- _in data 04/09/2023, riceveva a mezzo mailpec, dal comune di Mira, Ufficio Anagrafe, copia dell'estratto di matrimonio;
- _in data 14/09/2023, effettuava il sopralluogo presso i beni oggetto di stima;



Beni in Stra (VE)
Località/Frazione San Pietro di Stra
 via G.B.Tiepolo n.5

Lotto: 001 _appartamento

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

Esecutati:

½ di **—Piena proprietà**, nato a Venezia il

Cod. fiscale:

Residenza: via G. B .Tiepolo n. 5, Strà

Regime Patrimoniale:

Data Matrimonio:

½ di **—Piena proprietà**, nata a Venezia il

Cod. fiscale:

Residenza: via G. B .Tiepolo n. 5, Strà

Regime Patrimoniale:

Data Matrimonio:

[vedi all. A]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

l'abitazione si trova nella frazione di San Pietro di Strà, a circa 1,50 Km dal centro di Strà ed alla stessa distanza da Villa Pisani. Trattasi di una piccola frazione, dotata dei servizi principali.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Strà —Riviera del Brenta.

Attrazioni paesaggistiche: Naviglio del Brenta.

Attrazioni storiche: Villa Pisani, Villa Foscarini Rossi.

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus 300 m



Identificativo Corpo A: appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sita nella frazione San Pietro di Strà, via G. B. Tiepolo n. 5

Quota e tipologia del diritto

½ di — **Piena proprietà**, nato a Venezia il

Cod. fiscale:

Residenza: via G. B. Tiepolo n. 5, Strà

Regime Patrimoniale:

Data Matrimonio:

½ di — **Piena proprietà**, nata a Venezia il

Cod. fiscale:

Residenza: via G. B. Tiepolo n. 5, Strà

Regime Patrimoniale:

Data Matrimonio:

[vedi all.ti B—C]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

, c.f. , nata a () il

proprietà per 1/2 in regime di dei beni;

, c.f. , nato a () il ,

proprietà per 1/2 in regime di dei beni,

foglio **4**, particella **554**, subalterno **18**, indirizzo via **G.B.Tiepolo n.5/D**, piano **1**, comune **Strà**, categoria **A/3**, classe **2**, consistenza **3**, superficie **68**, rendita **€ 133,25**

Ulteriori informazioni:

si segnala che il sig. risulta erroneamente nato a

Derivante da:

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 Pratica n. VE0211589 in atti dal 20/09/2011

VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 95516.1/2011)

Confini:

il mapp. 554 confina, da nord in senso orario, con: via Tiepolo, mapp.li 950, 303, 344 e 570

[vedi all.ti B—C]

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la mancanza del muro di divisione tra il locale rispostiglio e il locale cucina | pranzo e dei n. 2 gradini indicati in corrispondenza della porta finestra della camera a scendere verso la terrazza

Regolarizzabili mediante:

aggiornamento planimetria DOCFA

nuovo DOCFA per il piano sottotetto: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità catastale



Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:*Numero pratica:* 75/1962*Intestazione:**Tipo pratica:* Licenza Edilizia*Per lavori di:* ampliamento e sistemazione casa di abitazione ad uso appartamenti e negozi

Presentazione in data 19/09/1962 al n. di prot. 75

[vedi all.ti E]

Abitabilità/agibilità n. 208 del 06/07/1964

[vedi all. G]

Numero pratica: 27/1964*Intestazione:**Tipo pratica:* sanatoria

Presentazione in data 23/04/1964 al n. di prot. 27

NOTE: si tratta di una comunicazione come richiesta di sanatoria per opere, al tempo, ancora in corso di esecuzione

[vedi all.ti F]

Numero pratica: 70/1966*Intestazione:**Tipo pratica:* Permesso di costruzione*Per lavori:* modifica delle adiacenze del fabbricato - Ampliamento e ricavo di n. 3 garages*Oggetto:* permesso di costruzione

Presentazione in data 03/10/1966 al prot. n. 70

[vedi all.ti H]

4.1.1 Conformità edilizia:

Nella pratica edilizia n. 75/1962 l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva era dotata di n. 2 camere.

Nella pratica edilizia in sanatoria n. 27/1964 e nella successiva pratica di Permesso di costruzione n. 70/1966, presentata per opere riguardanti altre porzioni | unità immobiliari del fabbricato, viene rappresentato anche il piano primo e l'appartamento in oggetto risulta pressoché uguale alla scheda catastale e quindi dotato di una sola camera da letto.

in fase di sopralluogo sono state riscontrate le seguenti irregolarità evidenziate nell'allegato rilievo metrico [vedi all. I]:

_mancanza del divisorio tra il locale ripostiglio e il locale cucina | pranzo;

_mancanza del foro porta di collegamento tra il locale cucina | pranzo e la camera;

_presenza di una veranda in alluminio e vetro sulla terrazza a protezione della porta finestra della camera

Regolarizzabili mediante:

pratica edilizia in sanatoria per le difformità interne e rimessa in pristino dello stato dei luoghi;

_redazione di una pratica edilizia in sanatoria € 1.500,00

_rimozione della veranda in alluminio e vetro € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	_art. 30, 3° comma del D.P.R. n.380/01 come modificato dal D.Lgs. n' 301/02; _PAT approvato con Conferenza dei Servizi del 08.01.2010, ratificato con DGVR n. 1983 del 03.08.2010, efficace dal 02.09.2010; _Variante n. 3 al P.I. approvata con DCC n. 36 del 27.10.2016; _successive varianti al P.I.;
Strumento urbanistico Adottato:	_variante al P.I. n. 11 in salvaguardia, adottata con DCC n. 5 del 10.03.2023
Zona omogenea:	Area ricadente all'interno del tessuto consolidato intensivo T2/29, ATO 1/2 - Compatibilità geologica B - area idonea a condizione per scarsa soggiacenza (inferiore a 2m);
Norme tecniche di attuazione:	Area ricadente all'interno del tessuto consolidato intensivo T2/29, ATO 1/2 - Compatibilità geologica B - area idonea a condizione per scarsa soggiacenza (inferiore a 2m); N.T.O. art.16-19-76-83
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

[vedi all.ti D]

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra **SI** dichiara la conformità urbanistica**Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Abitazione**

L'abitazione si trova al piano primo di un condominio di composto da n. 22 unità immobiliari, consistenti in n. 7 garages, n. 13 abitazioni e n. 2 negozi. Il fabbricato nel suo complesso si presenta in uno scarso stato manutentivo. L'unità immobiliare colpita dalla presente procedura esecutiva si presenta anch'essa in un pessimo stato di manutenzione, sia dal punto di vista delle componenti edilizie e di finitura (murature, pavimentazioni, rivestimenti, serramenti, sanitari, tinteggiature) sia dal punto di vista impiantistico (impianto termo—idraulico, di climatizzazione, elettrico). L'appartamento è composto da: un locale cucina/pranzo, un ripostiglio, un bagno, un disimpegno, una camera ed una terrazza. A protezione della porta finestra della camera, verso la terrazza, per la profondità della canna fumaria, è stata realizzata una veranda in alluminio e vetro.

Superficie complessiva di circa mq **78,00**

E' posto al piano: 1°

L'edificio è stato costruito a partire dal 1962, con abitabilità del 1964 e soggetto ad un ulteriore ampliamento nel 1966.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5; ha un'altezza utile interna di circa m. m 2,90



L'intero fabbricato è composto da complessivi n. 5 piani fuori terra.

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: l'appartamento, attualmente non abitato, abbisogna di manutenzione in quanto si trova in uno scarso stato di conservazione.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **plastica** condizioni: **scarse**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **scarse**
note: la porta d'ingresso dell'appartamento sul vano scala è del tipo blindato

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **scarse**

Impianti:

Condizionamento tipologia: **autonomo** condizioni: **pessime**

Elettrico condizioni: **pessime** conformità: **non a norma**

Termico tipologia: **autonomo** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **pessime**
note: l'impianto di riscaldamento in disuso

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Tutte le superfici considerate si intendono 'commerciali'. La superficie commerciale comprende: tutti i muri interni, tutti i muri perimetrali sull'esterno dell'edificio e metà dei muri perimetrali a confine con altre unità o con le scale. Alle pertinenze (cantine, soffitte, portici, terrazze, altane etc.) misurate anch'esse al lordo degli elementi perimetrali (muri, parapetti, etc.) si applicano opportuni coefficienti correttivi di aumento o riduzione rispetto al prezzo unitario al mq.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
_appartamento	sup lorda di pavimento	0	59,00	1,00	59,00	€ 1.300,00
_terrazza	sup lorda di pavimento	0	19,00	0,30	5,70	€ 1.300,00
			78,00		64,70	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: residenziale

Sottocategoria: _____ unità immobiliare parte di un edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: _____ anno 2022_2° semestre

Zona: _____ Strà _capoluogo

Tipo di destinazione: _____ residenziale

Tipologia: _____ abitazioni civili

Superficie di riferimento: _____ lorda

Stato conservativo: _____ normale



Valore di mercato min (€/mq): 1000

Valore di mercato max (€/mq): 1300

Impianto elettrico: _____ esistente;

Epoca di realizzazione/adequamento risale all'edificazione del fabbricato

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

note: l'impianto è obsoleto e necessita di essere rifatto

Impianto di riscaldamento: _____ esistente;

Tipologia di impianto: di tipo autonomo con caldaia esterna a gas

Stato impianto: scarso

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

note: la caldaia è relativamente recente ma l'impianto, nel suo complesso, necessita di essere rifatto

Condizionamento e climatizzazione: _____ esistente;

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Ambiente: _____ non si ritiene necessario procedere all'effettuazione di indagini ambientali sul sito ai fini dell'individuazione della presenza di materiale inquinante nei fabbricati e/o in sottosuolo trattandosi di un contesto residenziale sedimentato che risulta essere edificato fin dai primi anni '60 del secolo scorso.

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Proprietario:

_____, c.f. _____, nata a _____ () il _____, proprietà' per 1/2 in regime di comunione dei beni;

_____, c.f. _____ nato a _____ () i _____, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

proprietari ante ventennio.

In forza di atto di compravendita, a rogito di Notaio _____, in data _____, ai nn. _____ trascritto a Venezia, in data _____, ai nn. _____

[vedi all.ti L]

Identificativo Corpo A: appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Strà (VE), via G. B. Tiepolo n. 5

Libero _ *in fase di sopralluogo si è verificato che l'unità immobiliare, pur essendo la residenza degli esecutati, è risultata non abitata*

note: non risultano, inoltre, presso l'Agenzia delle Entrate contratti di locazione registrati che riguardino il succitato immobile

[vedi all. M]

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.



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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

_ipoteca volontaria attiva a favore di _____, con sede a _____, contro _____ e _____; derivante da: ipoteca volontaria; importo ipoteca: _____; importo capitale: _____; a rogito di Notaio _____ in data _____ ai nn. _____; trascritto a Venezia in data _____ ai nn. _____

_ipoteca volontaria attiva a favore di _____, con sede a _____, c.f. _____ contro _____ e _____; derivante da: ipoteca volontaria; importo ipoteca: _____; importo capitale: € _____; a rogito di Notaio _____ in data _____ ai nn. _____; trascritto a _____ in data _____ ai nn. _____

6.2.2 Pignoramenti:

_pignoramento a favore di _____ contro _____ e _____; derivante da: pignoramento immobiliare; a rogito di Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello in data _____ ai nn. _____, trascritto a _____ in data _____ ai nn. _____;

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:** 836,85 (riferite al consuntivo 2022).**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:** € 12.581,78 al 30/06/2023**Millesimi di proprietà:** 44,86

[vedi all.ti N]



Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1. Criterio di stima:

Il valore commerciale di stima è determinato dalla comparazione con beni analoghi in zona, in relazione allo stato di alienabilità dell'unità immobiliare esaminata, dell'attuale situazione del mercato immobiliare ed in considerazione delle descritte condizioni igieniche e manutentive, della vetustà del compendio immobiliare, delle peculiarità e caratteristiche costruttive e di finitura dei beni oltre che della presenza/mancaza di garanzie per vizi occulti.

8.2. Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Ufficio tecnico di Strà;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): Abitazioni civili _stato di manutenzione normale, da €/mq 1000 a €/mq 1300.

8.3. Valutazione corpi:

abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 50.466,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
_appartamento	59,00	€ 1.300,00	€ 76.700,00
_terrazza	5,70	€ 1.300,00	€ 7.410,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 84.110,00
vetustà e stato manutentivo —detrazione del 40.00%			€ -33.644,00
Valore corpo			€ 50.466,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 50.466,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 50.466,00
Valore di stima			€ 50.466,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superf. Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione	Abitazione di tipo economico [A3]	64,70	€ 50.466,00	€ 50.466,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: il bene non è ulteriormente divisibile



Costi di cancellazione oneri e formalità:

Appartamento

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

Totale costi di cancellazione: € 364,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 47.102,00
 Arrotondato € 47.000,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Abitazione

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: il bene non è ulteriormente divisibile**Risposta al decimo punto del quesito**

Elenco Allegati

Allegati

- _all. A —certificato contestuale di stato libero, di residenza
- _all.ti B_C —documentazione catastale
- _all.ti D —certificato di destinazione urbanistica, estratto P.I. e N.T.O.
- _all.ti E_F_G_H —pratiche edilizie
- _all.ti I —rilievo metrico ed estratto Regolamento Edilizio
- _all.ti L —atto di provenienza _nota di trascrizione
- _all. M —comunicazione dell'Agenzia delle Entrate _verifica su registrazione del contratto di locazione
- _all. N —copia documentazione amministratore condominiale;
- _documentazione fotografica composta da un'ortofoto e n. 19 riprese e relativi con visuali.

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: la vendita del bene è sottoposta ad imposta di registro**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta



Lotto	001 - appartamento
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A _appartamento: , c.f. _1/2 Piena proprietà , c.f. _1/2 Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo A _appartamento: , nato a () il , c.f. _1/2 Piena proprietà , nata a () il , c.f. _1/2 Piena proprietà in regime di comunione dei beni, foglio 4 , particella 554 , subalterno 18 , indirizzo via G. B. Tiepolo n. 5/D , piano 1 , comune Strà , categoria A/3 , classe 2 , consistenza 3 , superficie 68 mq , rendita € 133,25
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 47.000,00

Data generazione:
13-11-2023 11:11

L'Esperto alla stima
Arch. Bruno Barilla

