

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **79/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-11-2023

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

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

**Lotto 001 - unità immobiliare cat. Catastale A/3 con  
scoperto**

**Esperto alla stima:** Geom. Cristiano Invaso  
**Codice fiscale:** NVSCST70L26L736O  
**Partita IVA:** 02994190276  
**Studio in:** via mestrina 6 - 30174 Mestre  
**Telefono:** 041972311  
**Email:** crinvaso@gmail.com  
**Pec:** cristiano.invaso@geopec.it

## Riassunto Perizia

**Bene:** via delle boarie 14 - Cavallino Treporti (VE) - 31013

**Descrizione generica:** Trattasi di unità immobiliare, adibita ad alloggio (nдр. fonte atto di proprietà) , di limitate dimensioni dotata di scoperto esclusivo. Non dotata di agibilità.

**Identificativo Lotto:** 001 - unità immobiliare con scoperto.

**Corpo Unità immobiliare - con scoperto esclusivo non dotata di agibilità:** frazione: Cavallino Treporti (VE), via delle boarie 14

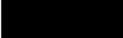
**Quota e tipologia del diritto**

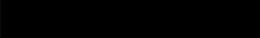


**Eventuali comproprietari:**



### Gravami e Oneri

- Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia Nomos SpA Equitalia Nomos SpA spa contro   
 Derivante da: Atto Amministrativo; Importo ipoteca: € 18.367,73; Importo capitale: € 36.735,46; A rogito di Equitalia Nomos SpA in data 30/06/2009 ai nn. 110087/124; Iscritto/trascritto a venezia in data 13/07/2009 ai nn. 24592/5347; Note: allegato "I"- iscrizioni ipotecarie

- Ipoteca giudiziale annotata contro  Derivante da: 0283 SENTENZA DI CONDANNA; Importo ipoteca: € 29.287,72; Importo capitale: € 30.000,00; A rogito di TRIBUNALE DI VICENZA in data 07/01/2014 ai nn. 75; Iscritto/trascritto a venezia in data 01/07/2014 ai nn. 16312/2360; Note: allegato "I"- iscrizioni ipotecarie considerato il numero dei creditori si rimanda alla consultazione dell'allegata iscrizione ipotecaria o alla consultazione dello storico ventennale

- A favore della massa dei creditori contro ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 18/03/2023 ai nn. 1142/2023 iscritto/trascritto a venezia in data 06/04/2023 ai nn. 11410/8572; allegato "I"- iscrizioni ipotecarie.

### Valore lotto:

Più probabile valore della quota dell'esecutato - quota di ½ nuda proprietà di unità immobiliare con scoperto esclusivo non dotata di agibilità al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 13.574,14**

## 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

Quesiti:

lotto 001

risposta 1° quesito - Completezza della documentazione e verifica	pag. 6
risposta 2° quesito - Generalità degli esecutati	pag. 6
risposta 3° quesito - Individuazione dei beni pignorati	pag. 6
risposta 4° quesito - Regolarità urbanistica	pag. 8
risposta 5° quesito - Stato di possesso e atto di provenienza	pag. 11
risposta 6° quesito - Vincoli ed oneri giuridici	pag. 11
risposta 7° quesito - Importo annuo delle spese fisse	pag. 12
risposta 8° quesito - Valutazione complessiva dei beni	pag. 13
risposta 9° quesito - Valutazione della sola quota indivisa	pag. 15
risposta 10° quesito - Elenco Allegati	pag. 15
risposta 11° quesito - immobile soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro	pag. 16
risposta 12° quesito - Schema identificativo dei beni	pag.16

Beni in **Cavallino Treporti (VE)**  
Località/Frazione **cavallino treporti**  
via delle boarie 14

### **Lotto: 001 - unità immobiliare con scoperto**

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

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

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

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

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

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

**Esecutato/i:**



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

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

### **3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

La zona ove è ubicata l'unità immobiliare è caratterizzata da zona agricola e stabili per residenze estive e campeggi. Risulta servita dai mezzi pubblici con fermata e dista circa 500 mt dalla spiaggia e circa km. 1 dal centro ove sono presenti negozi di vicinato. **ATTENZIONE:** il trasferimento del bene viene fatto ed accettato a corpo con tutti di dette porzioni d'immobile gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui dette porzioni d'immobile si trovano, si possiedono e dalla parte venditrice si hanno diritto di possedere in virtù dei titoli di provenienza (cfr. vedasi allegato allegato "F" - atto di provenienza compravendita e cfr. vedasi allegato "B" - documentazione fotografica).

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale / turistica a traffico nel periodo estivo è intenso con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** spiaggia

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricola residenziale turistica

**Importanti centri limitrofi:** Cavallino Treporti - Jesolo.

**Attrazioni paesaggistiche:** località balneare di cavallino e jesolo.

**Attrazioni storiche:** nn

**Principali collegamenti pubblici:** fermata mezzi pubblici

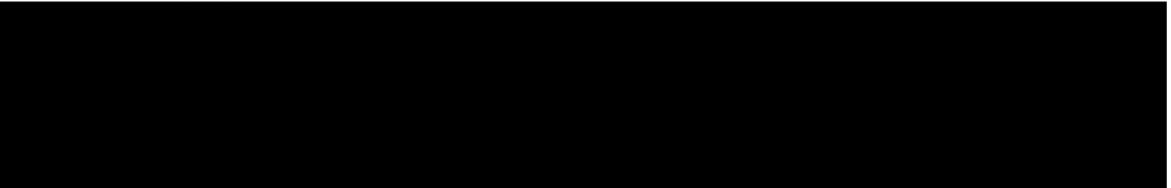
**Identificativo corpo:** Unità immobiliare - con scoperto esclusivo non dotata di agibilità.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cavallino Treporti, via delle boarie 14.  
Trattasi di unità immobiliare di limitate dimensioni con scoperto esclusivo a parcheggio e verde - si ritiene a giudizio dello scrivente che l'immobile considerate le sue dimensioni non potrà avere l'agibilità in quanto non soddisfa i requisiti minimi.

#### Quota e tipologia del diritto



#### Eventuali comproprietari:



Note: cfr. vedasi allegati "A" - documentazione anagrafica e "G" – atto di provenienza compravendita.

#### Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

Nuda proprietà 1/2 Usufrutto 1/2

Nuda proprietà 1/2 Usufrutto 1/2, foglio 22, particella 124, subalterno 21, indirizzo VIA DELLE BOARIE n. 14, piano T, categoria A/3, classe 3, consistenza 2, superficie 26 ESCLUSE AREE SCOPERTE 18 MQ., rendita € Euro 173,32

Ulteriori informazioni: VEDASI ALLEGATO "b" - DOCUMENTAZIONE CATASTALE.

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/01/2018 Pratica n. VE0000585 in atti dal 05/01/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 155.1/2018)

Confini: FONTE ESTRATTO DI MAPPA a nord ed est con altri subalterni del mappale 124, a sud con via Baracca e mappale 1921 ad ovest con mappale 1921 e mappale 124. Si rimanda alla lettura dell'allegato atto di compravendita relativamente alla servitù esistente.

Note: Come relazionato in seguito ci sono opere che saranno sanate queste porteranno ad una diversa rappresentazione della planimetria catastale che potrebbe non modificare la rendita ma che per una corretta corrispondenza tra lo stato di fatto post sanatoria e lo stato dell'immobile si prevede la sua redazione.

#### Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: ai fini della corrispondenza tra lo stato post sanatoria e lo stato che verrà legittimato si prevede nuova planimetria catastale

Regolarizzabili mediante: nuova planimetria catastale

redazione nuova denuncia di variazione: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Note: Si quantifica il più probabile costo di allestimento, premettendo che questo potrebbe variare a discrezione del professionista incaricato e/o dall'adeguamento degli oneri catastali e/o di legge, che sono stati quantificati ed ivi compresi sulla base di quelli attuali.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note generali: vedasi allegato B - documentazione catastale

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: PDC IN SANATORIA 1663/05

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: concessione edilizia in sanatoria a sensi Legge 47/85

Per lavori: SANATORIA DI EDIFICIO ESISTENTE

Rilascio in data 31/10/2005 al n. di prot. 1663

NOTE: Vedasi - allegato "F" - atti legittimanti; si segnala che considerate le caratteristiche dell'immobile non potrà essere rilasciata agibilità. Dalla consultazione degli atti legittimanti si evince che la richiesta di abitabilità/agibilità è già stata diniegata per carenza documentale, si ritiene a giudizio dello scrivente che considerate le limitate dimensioni questa non potrà essere rilasciata assenza dei requisiti minimi.

#### 4.1.1 Conformità edilizia:

##### Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalla comparazione tra lo stato rilevato in loco e gli atti legittimanti si sono riscontrate diverse difformità di queste alcune potranno essere sanate, altre rimosse o ripristinate nello stato originario. Di seguito si elencano le differenze riscontrate. 1) Nello scoperto sono presenti due manufatti, tipo casa hobby, di queste una sola potrà essere mantenuta a condizione che sia solamente posata sul terreno, non dotata di impianti e venga posizionata a distanza dal confine come da Codice Civile. 2) La recinzione, questa compare nei fotogrammi del condono, solamente che è stato modificato il cancello allora esistente, sarà necessario procedere con integrazione del condono e/o sanatoria edilizia con richiesta di autorizzazione paesaggistica ed eventuale parere alla polizia locale; 3) Le betonelle posate sullo scoperto saranno oggetto di richiesta di sanatoria, premettendo che se la superficie di queste supererà i 200 mq, andrà anche richiesta la compatibilità idraulica (ndr. questa non viene nelle quantificazioni di seguito calcolate considerata e potrà avere un costo di circa €. 1.800,00 circa, a totale successivo carico degli aggiudicatari); 4) E' stato installato un portico, questo dovrà essere rimosso, oppure si potrà presentare sanatoria edilizia previo rimozione della copertura per trasformarlo in pompeiana; sanatoria con autorizzazione paesaggistica, pertanto si considera nella stima dei costi che segue, la sua trasformazione in pompeiana previo rimozione della copertura in coppi; 5) Sono stati installati un moto condensante esterno sul lato est ed è stata installata una pensilina che delimita uno spazio dotato di doccia esterna nel prospetto nord dell'edificio questi potranno essere oggetto di richiesta di sanatoria, previo sempre acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica; 6) Risulta di dimensioni maggiori la finestra posizionata nel bagno, altresì nel prospetto ovest è stato aperto un nuovo foro finestra, queste opere potranno essere oggetto di sanatoria edilizia comprensiva di eventuale autorizzazione paesaggistica; 7) Internamente sono state posizionate due paretine nel locale principale, queste dovranno essere rimosse.

NB I valori degli adeguamenti, sanatoria e ripristini, ecc. di seguito stimati sono indicativi in quanto possono essere assoggettati a discrezionalità della P.A., dall'impresa designata e/o dal professionista incaricato nonché dalle imposte sul valore aggiunto e/o altre. Considerato che l'edificio è posto in zona agricola, nonché in zona di vincolo Dlgs 41/2004, alcune opere non sono sanabili (ndr. vedasi

ad esempio la necessità di rimozione di una delle case degli hobby) e per le stesse infatti si è prevista la rimozione parziale, altre potranno essere sanate se modificate (ndr. esempio il portico da trasformare in pompeiana), altre potranno invece essere regolarizzate previo richiesta di sanatoria edilizia (ndr. vedasi ad esempio finestre, pensilina sopra alla doccia esterna, ecc) è da considerare che le opere per le quali si chiederà la regolarizzazione dovranno anche essere assoggettate a parere paesaggistico (ad esempio anche la modifica della tipologia di cancello), inoltre per alcune sono previsti pareri quali quello della polizia locale; considerato pertanto che l'eventuale sanatoria è assoggettata a autorizzazioni e/o pareri risulta impossibile definire con certezza quali saranno gli esiti degli stessi, pertanto si rendono edotti i possibili aggiudicatari che nella peggiore delle ipotesi, il manufatto dovrà essere ripristinato come da atto legittimante. Si ricorda nuovamente che il comune di Cavallino Treporti ha già diniegato la richiesta di abitabilità e questa, a giudizio dello scrivente, non può essere rilasciata in quanto l'edificio non ha i requisiti minimi indispensabili come residenziale. Considerate le molteplicità di vincoli, non potendo individuare con precisione le opere che poi saranno assoggettate a sanatoria e/o a rimozione (ndr. ad esempio il portico potrà essere trasformato in pergola oppure rimosso) si procede con la stima, indicativa delle regolarizzazioni secondo le indicazioni riportate sopra.

Regolarizzabili mediante: richiesta di sanatoria - adeguamenti - ripristini

sanatoria adeguamenti ripristini: € 9.200,00

Oneri Totali: **€ 9.200,00**

Note: vedasi -allegato "G" – tavola comparativa – indicativa

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: cfr. vedasi allegato "D" - atti legittimanti - immobile che necessita di sanatoria - ripristini e adeguamenti.

#### 4.1.2 Conformità urbanistica:

##### Abitazione di tipo economico [A3]

<b>Strumento urbanistico Adottato:</b>	/
<b>In forza della delibera:</b>	n. 50 del 09.09.2009
<b>Zona omogenea:</b>	E
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	Si rimanda alla consultazione dell'allegato certificato di destinazione urbanistica (cfr. vedasi allegato - "E" - certificato di destinazione urbanistica). Trattasi di immobile in zona agricola.
<b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b>	SI
<b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</b>	SI
<b>Se si, di che tipo?</b>	Considerate le caratteristiche dell'immobile questo non potrà mai ottenere l'agibilità considerato che non ha le dotazioni minime.

<b>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?</b>	SI
<b>Se si, quali?</b>	impossibilità di ottenere l'agibilità, nonché quelle contenute nel CDU e nell'atto di provenienza.

**Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] Unità immobiliare - con scoperto esclusivo non dotata di agibilità**

Trattasi di unità immobiliare di limitate dimensioni composte da un edificio di pianta assimilabile ad un rettangolo con scoperto esclusivo di circa mq. 360. La proprietà risulta interamente delimitata da recinzione e accessibile mediante un cancello posto sulla via delle boarie. Trattasi di edificio con tetto a due falde internamente ed esternamente si presenta in buono stato di manutenzione. (cfr. vedasi l'allegato - "C" - documentazione fotografica). Esternamente risulta tinteggiato, mentre internamente risulta rivestito prevalentemente con paistrelle in gres ceramico a pavimento e finitura a parete e soffitti con tinteggiatura. Gli infissi esterni sono con vetrocamera. L'unità immobiliare è dotata di un bagno con elementi igienico sanitari esclusa la doccia che risulta esterna. L'immobile verrà trasferito a corpo, nello stato di fatto, di diritto e di manutenzione in cui si trova, con tutte le inerenti accessioni, pertinenze, azioni, servitù attive e passive, vincoli e oneri, le destinazioni prescrizioni urbanistiche, nonché con le parti comuni così come previsto dal Codice Civile e dall'atto di provenienza allegato (cfr. vedasi allegato "G" - atto di provenienza). Nell'atto viene segnalata una servitù di passaggio esistente. Nello scoperto di proprietà risulta posizionato anche un palo si presume dell'energia elettrica, di questo l'aggiudicatario a sue spese dovrà verificare l'esistenza della servitù se costituita. Relativamente alle opere non legittime rilevate si rimanda alla attenta consultazione della presente relazione. L'immobile non è dotato di agibilità e considerate le sue dimensioni, a giudizio dello scrivente, non potrà essere rilasciata.

### 1. Quota e tipologia del diritto

#### Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **26,00**

E' posto al piano: t

L'edificio è stato ristrutturato nel: non accertato

ha un'altezza utile interna di circa m. circa m. 2.30

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buone condizioni manutentorie.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza/ indicazioni sulla metodologia di stima nel caso in oggetto:**

i fini della consistenza si utilizzano quelle catastali. Ai fini della superficie commerciale si è provveduto a calcolare la superficie ragguagliata secondo le disposizioni del dpr. 138/98. Il valore di seguito indicato è riferito al valore di abitazioni ordinarie reperite nel mercato immobiliare di Cavallino-Treporti con il criterio degli asking price

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie ragguagliata	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
secondo destinazione attuale censimento catastale a/3	sup potenziale coperta	0	26,00	1,00	26,00	€ 2.694,00
			<b>26,00</b>		<b>26,00</b>	

**Più probabile valore ottenuto dagli asking price rilevati su immobili ordinari, da assoggettare a correzione per la mancanza abitabilità che potrebbe in futuro compromettere la commerciabilità, per le caratteristiche del fabbricato e le sue dimensioni, vedasi successivo capitolo 8.**

Ambiente: per quanto accertabile non si sono rilevate sostanze e/o materiale di interesse.

**Risposta al quinto punto del quesito**

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] Usufrutto 1/2 in regime di comunione dei beni [REDACTED] Usufrutto 1/2 in regime di comunione dei beni [REDACTED] Nuda proprietà 1/2 [REDACTED] Nuda proprietà 1/2 Atto del 07/10/1998 Pubblico ufficiale MINAZZI AURELIO Sede VENEZIA (VE) Repertorio n. 36357 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 17555.1/1998 in atti dal 26/10/1998 dal 07/10/1998 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atti vari - a rogito di MINAZZI AURELIO, in data 07/10/1998, ai nn. 36357.

Note: cfr. vedasi allegato "F" - atto di provenienza compravendita SI PRECISA CHE LA CRONISTORIA DEI PASSAGGI AL VENTENNIO E' STATA RICOSTRUITA CON L'AUSILIO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE FORNITA AL SOTTOSCRITTO ED ALLEGATA AL FASCICOLO DEL PROCEDIMENTO.

**Identificativo corpo: Unita' immobiliare - con scoperto esclusivo non dotata di agibilità**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cavallino Treporti (VE), via delle boarie 14 **Libero**

Note: Alla data del sopralluogo l'immobile risultava non occupato dalla consultazione dell'allegato A il comune del cavallino comunicava che non ci sono residenti nell'unità.

**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:**

Non conosciute o non rilevabili.

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

Non conosciute o non rilevabili.

**6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Non conosciute o non rilevabili.

**6.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Non conosciute o non rilevabili.

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

**6.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia Nomos SpA Equitalia Nomos SpA spa contro [REDACTED]; Derivante da: Atto Amministrativo; Importo ipoteca: € 18.367,73 ; Importo capitale: € 36.735,46 ; A rogito di Equitalia Nomos SpA in data 30/06/2009 ai nn. 110087/124; Iscritto/trascritto a venezia in data 13/07/2009 ai nn. 24592/5347 ; Note: allegato "I"- iscrizioni ipotecarie

- Ipoteca giudiziale annotata contro [REDACTED] Derivante da: 0283 SENTENZA DI CONDANNA; Importo ipoteca: € 29.287,72; Importo capitale: € 30.000,00 ; A rogito di TRIBUNALE DI VICENZA in data 07/01/2014 ai nn. 75; Iscritto/trascritto a venezia in data 01/07/2014 ai nn. 16312/2360 ; Note: allegato "I"- iscrizioni ipotecarie considerato il numero dei creditori si rimanda alla consultazione dell'allegata iscrizione ipotecaria o alla consultazione dello storico ventennale

**6.2.2 Pignoramenti:**

- A favore della massa dei creditori contro [REDACTED] ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 18/03/2023 ai nn. 1142/2023 iscritto/trascritto a venezia in data 06/04/2023 ai nn. 11410/8572; allegato "I"- iscrizioni ipotecarie.

**6.2.3 Altre trascrizioni:**

Non conosciute o non rilevabili.

**6.2.4 Altre limitazioni d'uso:**

Non conosciute o non rilevabili.

**6.3 Misure Penali**

Non conosciute o non rilevabili.

**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:** trattasi di unità immobiliare singola e non ci

venivano segnalate.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Non conosciute o non rilevabili.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** trattasi di unità immobiliare singola e non ci venivano segnalate.

**Millesimi di proprietà:** nn

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** SI - L'unità immobiliare risulta accessibile, salvo un piccolo dislivello in ingresso, considerate le limitate dimensioni si ritiene adattabile.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non conosciute o non rilevabili.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non conosciute o non rilevabili.

**Avvertenze ulteriori:** Non conosciute o non rilevabili.

## Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

### 8.1. Criterio di stima:

Trattasi di un edificio di limitate dimensioni dotato di uno scoperto pertinenziale - ricadente in una zona a destinazione urbanistica prevalente agricola, ma confinante con zona turistica. Ai fini della stima si è applicato il criterio dell'asking price, si è utilizzata questa metodologia in quanto dalle indagini effettuate per la ricerca di comparabili, non si sono reperite compravendite di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche nel foglio ove è annoverata la proprietà. Si sono quindi valutati immobili con caratteristiche simili quali la destinazione, la tipologia, la zona, ecc. al fine di individuare il più probabile valore di mercato; questa ricerca è stata effettuata avvalendosi di siti specializzati in vendita di immobili quali ad esempio immobiliare.it, casa.it, subito immobili, idealista, a seguito dell'individuazione di questi valori si è proceduto poi ad applicare la percentuale, in detrazione, del margine di sconto tra il valore offerto in vendita ed il costo dell'immobile pagato poi in fase di trasferimento. Nella perizia il professionista non ha agito in modo ingannevole, fraudolento, ed in conflitto di interesse, non ha utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate, ha svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività e imparzialità, la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso, le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate, non ha alcun interesse verso il bene in questione, ha agito in accordo agli standard etici e professionali, in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione possiede l'esperienza e la competenza riguardo al mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile, ha ispezionato di persona la proprietà.

### 8.2. Fonti di informazione:

Catasto di venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di venezia;

Uffici del registro di venezia;

Ufficio tecnico di Cavallino Treporti;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari nella zona e/o presenti su internet, interviste dirette ad operatori di mercato e colleghi operanti in zona, OMI, fiaip, nomisma, il sole 24 ore, consultazione siti di vendite immobiliari e riviste specializzate.;

Altre fonti di informazione: Colleghi, report di società di quotazione, operatori del mercato immobiliare della zona, siti specializzati in compravendite..

### 8.3. Valutazione corpi:

Unità immobiliare - con scoperto esclusivo non dotata di agibilità. Abitazione di tipo economico [A3]

Più probabile valore da asking price per immobile ordinario € 70.044,00

**Adeguamento del probabile valore ottenuto dagli asking price rilevati, ma da assoggettare a correzione per la mancata abitabilità che potrebbe in futuro compromettere la commerciabilità, alle caratteristiche del fabbricato ed alle sue dimensioni.**

**€ 70.044,00 x 0.25 € 52.533,00**

**Più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto:**

Destinazione	Superficie ragguagliata	Valore Unitario	Valore Complessivo
secondo destinazione attuale censimento catastale A/3	26,00		€ 52.533,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Piu prob. valore intero medio ponderale	
Unita' immobiliare - con scoperto esclusivo non dotata di agibilità	Abitazione di tipo economico [A3]	26,00	€ 52.533,00	

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 4%, dovuta  
all'immediatezza della vendita giudiziaria e per  
assenza di garanzia per vizi come da disp. del  
G.E. € 2.101,32

Riduzione del 6% per la vendita di una sola  
quota dell'immobile in virtù del fatto che il  
valore della quota non coincide con la quota del  
valore: € 3.151,98

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica  
e/o catastale: € 10.200,00

Giudizio di comoda divisibilità: considerate le  
limitate dimensioni risulta impossibile  
procedere alla formazione di più lotti.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Unita' immobiliare - con scoperto esclusivo non dotata di agibilità

Tipologia	Costo
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Legale	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 882,00

**8.5. Calcolo usufrutto e nuda proprietà**

Valore complessivo immobile al netto delle  
decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 35.672,37  
valore arrotondato di cui:

Calcolo valore usufrutto sul valore complessivo del bene  
età usufruttuari 79 anni € 9.049,43

Calcolo valore nuda proprietà sul valore complessivo del bene € 27.148,27

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

**Calcolo sulla quota di ½ di nuda proprietà esecutato**  
**€ 13.574,14**

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Unita' immobiliare - con scoperto esclusivo non dotata di agibilità

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: la redazione di ape avrà un costo indicativo di €. 350.00

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
quota di ½ nuda proprietà dell'immobile con scoperto esclusivo non dotata di agibilità	<b>€ 13.574,14</b>

Giudizio di comoda divisibilità: considerate le limitate dimensioni risulta impossibile procedere alla  
formazione di più lotti.

**Risposta al decimo punto del quesito**

Elenco Allegati

**Allegati**

- allegato "A" – documentazione anagrafica;
- allegato "B" – documentazione catastale
- allegato "C" - documentazione fotografica
- allegato "D" - atti legittimanti;
- allegato "E" - certificato di destinazione urbanistica;
- allegato "F" - atto di provenienza compravendita
- allegato "G" – tavola comparativa - indicativa;
- allegato "I" – iscrizioni ipotecarie.

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

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

**Regime fiscale della vendita:** imposta di registro**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - unità immobiliare con scoperto
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<b>Corpo Unita' immobiliare - con scoperto esclusivo non dotata di agibilità:</b> 1/2 di [REDACTED] - Nuda proprietà
Identificativo catastale	<b>Corpo Unita' immobiliare - con scoperto esclusivo non dotata di agibilità:</b> Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] Nuda proprietà 1/2 [REDACTED] Usufrutto 1/2 [REDACTED] Nuda proprietà 1/2 [REDACTED] Usufrutto 1/2, foglio 22, particella 124, subalterno 21, indirizzo VIA DELLE BOARIE n. 14, piano T, categoria A/3, classe 3, consistenza 2, superficie 26 ESCLUSE AREE SCOPERTE 18 MQ., rendita € Euro 173,32
Valore	<b>Più probabile valore della quota di ½ nuda proprietà dell'unità con scoperto esclusivo non dotata di agibilità al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 13.574,14</b>

Data generazione: 15-12-2023

L'Esperto alla stima

