

# Tribunale di Venezia

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Unicredit S.p.a.**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **180/2024**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21.01.2025

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa S. Bianchi**

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

#### Perizia di stima immobiliare Lotto UNICO

**Beni siti in Meolo (Ve) - località Marteggia, via Terra Nuova n. 31**  
**CF Comune di Meolo Fg 28 mapp. 278**  
**sub 2 (A/2), sub. 3 (F/3) e sub. 1 (BCNC ai subb. 2 e 3)**  
Abitazione unifamiliare con fienile e scoperto esclusivo

**Esperto alla stima:** Arch. Maurizio Callegari  
**Codice fiscale:** MRZ CLL 59E06 L736B  
**Studio in:** Via Mestrina 62/b - 30170 Venezia-Mestre  
**Tel/Fax:** 041980838  
**Pec:** maurizio.callegari2@archiworldpec.it

Riassunto Perizia



**Bene:** sito in via Terra Nuova 31, Meolo - località Marteggia (Ve)

**Identificativo Lotto UNICO e descrizione generica:**

**Catasto Fabbricati Comune di Meolo Fg 28 mapp. 278 sub 2 (A/2), sub. 3 (F/3) e sub. 1 (BCNC)**

Trattasi di edificio isolato di recente costruzione con scoperto esclusivo, costituito da un appartamento al piano terra e di un fienile al piano primo.

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED] Quota: 1/1- Tipologia del diritto: piena proprietà

Gravami e Oneri

-Costituzione vincolo di destinazione

Immobili: Comune di Meolo CT Fg. 28 mappale 22 (ora CF mappale 278)

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata Notaio PECORELLI GIACOMO Sede TV rep. 76905/18910 del 11/04/2006

Trascritta il 26/04/2006 ai nn. 18139/ 10474

- Ipoteca volontaria n. 11702 del 15.11.2007 a favore di Bipop Carive Spa contro [REDACTED]

Derivante da: mutuo fondiario;

Importo ipoteca: € 175.100,00; Importo capitale: € 103.000,00;

A rogito notaio Terracina Valeria in San Donà di Piave del 06.11.2007 ai nn. 8656/4861;

Iscritta il 15.11.2007 ai nn. 46501/11702

- Atto di Pignoramento rep. 4049/2024 del 19.07.2024 della Corte d'Appello di Venezia a favore di

Unicredit Spa contro [REDACTED]

trascritto in data 30.07.2024 ai nn. 26827/20127.

**Valore lotto:**

**€ 226.477,82**

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



## Sommario

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

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

### Quesiti

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

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore 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 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.



## INDICE

Risposta al primo punto del quesito	pag. 6
Risposta al secondo punto del quesito	pag. 6
Risposta al terzo punto del quesito	pag. 6
Risposta al quarto punto del quesito	pag. 8
Risposta al quinto punto del quesito	pag. 13
Risposta al sesto punto del quesito	pag. 13
Risposta al settimo punto del quesito	pag. 14
Risposta all'ottavo punto del quesito	pag. 14
Risposta al nono punto del quesito	pag. 15
Risposta al decimo punto del quesito	pag. 16
Risposta all'undicesimo punto del quesito	pag. 16
Risposta al dodicesimo punto del quesito	pag. 16



**Beni siti in Meolo (Ve) via Terra Nuova n. 31  
CF Comune di Meolo Fg 28 mapp. 278 sub 2 (A/2), sub. 3 (F/3) e sub. 1 (BCNC)**

**Lotto UNICO**

**Risposta al primo punto del quesito**

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

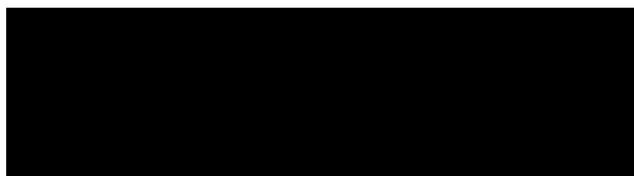
**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa.**

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

**Risposta al secondo punto del quesito**

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

**Esecutato**



**Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

**3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Trattasi di edificio isolato di recente costruzione con scoperto esclusivo, costituito da un appartamento al piano terra e un fienile al piano primo.

**Caratteristiche zona:** zona agricola situata a ridosso della Statale 14 (cd. Triestina)

**Area urbanistica:** Zto Agricola

**Servizi presenti nella zona:** nessuno se non quelli presenti nel centro di Meolo che dista 5 km

**Servizi offerti dalla zona:** nessuno in particolare

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Mestre a 30 km, San Donà di Piave a 11 km

**Attrazioni paesaggistiche:** Laguna di Venezia

**Attrazioni storiche:** parco archeologico di Altino

**Principali collegamenti pubblici:** autobus Venezia-San Donà di Piave

**Identificativo corpi:**

sito in via Terra Nuova 31 a Meolo (Ve) località Marteggia

**Quota e tipologia del diritto**



Quota: 1/1- Tipologia del diritto: piena proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**



Intestazione:

**Confini:** il lotto confina a nord con mapp. 240, ad ovest con mapp. 240 e 70, a sud con via Terranuova e mapp. 70, ad ovest con mapp. 69 e 240.

**Foglio 28, particella 278, subalterno 1**

indirizzo via terra Nuova n. 31, piano T;

**Foglio 28, particella 278, subalterno 2**

indirizzo via terra Nuova n. 31, piano T, Comune di Meolo, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, superficie mq 120 / tot escluse aree scoperte mq 117, rendita € 309,87;

Derivante da: -

**Foglio 28, particella 278, subalterno 3**

indirizzo via terra Nuova n. 31, piano T, Comune di Meolo, categoria F/3;

Derivante da: -

**Note sulla conformità catastale: NON CONFORME**

Al momento nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate è presente solo la scheda relativa al piano terra a destinazione abitativa.

Il piano superiore (fienile) al momento è accatastato con categoria F/3 (immobile non ancora utilizzabile in quanto in corso di costruzione).

Nella realtà i due piani sono collegati tra di loro mediante una scala interna e il piano primo è suddiviso in vari ambienti (tre camere, due servizi igienici e una stanza guardaroba).

La planimetria catastale del piano terra non è quindi conforme allo stato attuale.

Nella realtà le opere difformi non sono sanabili ragion per cui l'aggiudicatario dovrà intervenire per ripristinare lo stato quo ante (quello afferente alle pratiche edilizie rilasciate); in questo modo la scheda del piano terra risulterà conforme allo stato dei luoghi.

**Risposta al quarto punto del quesito**

Regolarità urbanistica

**4.1 PRATICHE EDILIZIE:**

**Numero pratica: 186/2005 prot. 4758 del 09.05.2006**

**Intestazione:** [REDACTED]

**Tipo pratica: Permesso di Costruire**

**Per lavori:** *per parziale demolizione accessori agricoli adiacenti all'abitazione (tettoia e magazzino); demolizione accessori agricoli e ricostruzione con accorpamento per ricavo edificio destinato a nuova abitazione al piano terra e rustico al piano primo.*

**Oggetto:** Fg 28 mapp. 22 – via Terra Nuova 27 - Meolo

**Presentazione in data:** 21.10.2005

**Rilascio in data:** 09.05.2006

**Note:**

*Prescrizioni speciali: il base al parere del consorzio di Bonifica "Destra Piave" di Treviso pervenuto in data 09.01.2006 prot. 140 devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:*

*1 il piano di imposta del fabbricato dovrà essere superiore di almeno 50 cm al piano di campagna;*

*2 dovrà essere evitata la realizzazione di piani interrati*

*3 la rete di collettamento delle acque meteoriche dovrà essere realizzata nel rispetto di quanto*



stabilito dallo studio di compatibilità idraulica redatto dal Comune.

**Numero pratica: 104/2006 prot. 9877 del 12.10.2007**

**Intestazione:** [REDACTED]

**Tipo pratica:** Permesso di Costruire in Variante al PdC n. 186/05 del 09.05.2006

**Per lavori:** demolizione accessori agricoli adiacenti all'abitazione (tettoia e magazzino), demolizione accessori agricoli e ricostruzione con accorpamento per ricavo edificio destinato a nuova abitazione al piano terra e annesso rustico al piano primo.

**Oggetto:** Fg 28 mapp. 69 e 239

**Presentazione in data:** 30.06.2006 integrata nelle date 06.12.2006, 29.01.2007, 21.02.2007 e 11.04.2007

**Rilascio in data:** 12.10.2007

**Note:**

- Lo stato autorizzato presenta un vano unico senza divisione intermedia con pilastro centrale a sostegno della copertura a due falde;
- Il progetto della presente pratica il piano terra è occupato per circa ¼ della sua estensione da un portico nella parte a sud-ovest, circa ¼ da un'autorimessa e la rimanente metà da una zona a destinazione abitativa composta da: ingresso/ripostiglio, disimpegno, cucina/soggiorno, bagno e camera; il piano primo è accessibile da un'apertura sul fronte nord-ovest e si presenta come un vano unico con destinazione fienile con scala amovibile.

**Numero pratica: 118/2008 del 30.10.2008**

**Intestazione:** [REDACTED]

**Tipo pratica:** domanda rilascio PdC

**Per lavori:** ampliamento edificio residenziale mediante utilizzo parte rustica esistente e contigua (soggetto a vincolo di interesse archeologico, di interesse paesaggistico e rischio idraulico).

**Oggetto:** Fg 28 mapp. 239

**Presentazione in data:** 30.10.2008

**Rilascio in data:** NON RILASCIATA

**Note:**

- **planimetrie stato autorizzato:** il piano terra occupato per circa ¼ della sua estensione da un portico nella parte a sud-ovest, ¼ da un'autorimessa e la rimanente metà da una zona a destinazione abitativa composta da: ingresso/ripostiglio, disimpegno, cucina/soggiorno, bagno e camera;  
il piano primo è accessibile da un'apertura sul fronte nord-ovest con scala amovibile e si presenta come un vano unico con destinazione fienile;
- **planimetrie progetto:** piano terra presenta un portico notevolmente ridotto a forma di L, un soggiorno, cucina, disimpegno/scala, altro disimpegno, dispensa, lavanderia e bagno;  
All'esterno, sul fronte nord-est una tettoia a copertura di un portico e un garage.  
il piano primo: disimpegno con loggia, ripostiglio, guardaroba, camera bagno, ulteriore camera con bagno e cabina armadio.

**Numero pratica: 160/2013 prot. 11435 del 16.11.2013**

**Intestazione:** [REDACTED]

**Tipo pratica:** DIA - completamento dei lavori non ancora ultimati e variante al PdC n. 186/05 in data 09.05.2006, per l'esecuzione di ampliamento per ricavo di un posto-garage e altre modifiche interne e prospettiche riguardanti l'abitazione al piano terra e annesso rustico al piano primo.

**Oggetto:** Fg 28 mapp. 239

**Presentazione in data:** 16.11.2013

**Numero pratica: 134/2014 prot. 5644 del 17.06.2015**





**Intestazione:** [REDACTED]

**Tipo pratica:** PdC in sanatoria - Variante in sanatoria al PdC n. 186/2005, relativo alla ristrutturazione annesso rustico con accorpamento volumi esistenti e ricavo di una nuova abitazione, comportanti la mancata realizzazione del portico/garage e altre modifiche interne e prospettive non valutabili in termini di superficie o volume e che non alterano la sagoma e la destinazione d'uso dell'edificio esistente

**Oggetto:** Fg 28 mapp. 69 e 239

**Presentazione in data:** 03.12.2014

**Rilascio in data:** 17.06.2015

**Note:**

- **planimetrie stato autorizzato:** piano terra presenta portico a forma di L, soggiorno, cucina, disimpegno, camera con accesso anche dall'esterno, camera e bagno;  
All'esterno, sul fronte nord-est una tettoia a copertura di un portico e un garage;  
il piano primo è accessibile da una loggia sul fronte nord-ovest con scala amovibile e si presenta come un vano unico con destinazione fienile;
- **planimetrie progetto – stato di variante:** piano terra portico a forma di L, soggiorno/cucina uniti, camera con accesso anche dall'esterno, disimpegno, camera e bagno;  
il piano primo: una piccola loggia sul fronte nord-ovest e un unico ambiente con una colonna e due pilastri.

All'interno: Accertamento compatibilità paesaggistica

**Numero pratica: 124/2019 del 12.12.2019**

**Intestazione:** [REDACTED]

**Tipo pratica:** Richiesta autorizzazione allo scarico

**Oggetto:** via Terra Nuova n. 31

**Presentazione in data:** 12/12/2019

**Note:** Allegate relazione tecnica, schema fognario, documentazione fotografica

**Numero pratica: 133/2019 prot. n. 0013296 del 16.12.2019**

**Intestazione:** [REDACTED]

**Tipo pratica:** SCIA per completamento lavori

**Oggetto:** via Terra Nuova n. 31 – Fg 28 mapp. 278

**Presentazione in data:**

**Rilascio in data:**

Nota lavori di completamento:

- per la porzione residenziale al piano terra dovranno essere ultimate le tinteggiature dei locali e l'installazione dei battiscopa re posa di alcuni rivestimenti;
- per la porzione rurale al piano primo mancano gli intonaci e le opere di finitura.

**Numero pratica: 1035/2020 - prot. agibilità 6/2020**

**Intestazione:** [REDACTED]

**Tipo pratica:** Agibilità del solo piano terra

**Oggetto:** via Terra Nuova n. 31 – Fg 28 mapp. 278 sub. 2

**Presentazione in data:** 16.12.2019 integrata in data 08.01.2020

**Rilascio in data:** 24.01.2020

#### 4.1.1 Conformità edilizia:

L'esperto ha provveduto ad eseguire un rilievo di verifica riscontrando, rispetto alla pratica edilizia 134/2024 importanti difformità:

Piano terra



- 1- le quote indicate nel progetto differiscono di pochi cm. rispetto a quelle rilevate in loco (tolleranza);
- 2- è presente una scala che collega il pt con il p1;
- 3- di conseguenza è stato realizzato un foro sul solaio interpiano;

#### Piano primo

- 1- al posto quello che avrebbe dovuto essere uno spazio unico (fienile) con una piccola loggia e accesso dall'esterno attraverso una porta localizzata sulla facciata nord-ovest si è accertata la realizzazione di una riorganizzazione spaziale con la quale sono state ricavate due camere, due bagni, due ampi locali guardaroba;
- 2- non è stata realizzata la loggia;
- 3- il foro destinato ad accesso dall'esterno (previsto di dimensioni cm. 190x167) è al contrario una finestra di dimensioni cm. 104x141;
- 4- impianti elettrici, idraulici, riscaldamento.

La situazione del piano primo è del tutto simile (a parte la loggia non realizzata) a quanto rappresentato nella tavola della pratica edilizia 118/2008 mai rilasciata.

NB: il piano primo è privo di agibilità

L'esperto ha avuto un incontro con il responsabile dell'ufficio tecnico dell'edilizia privata di Meolo all'esito del quale è stata accertata la non sanabilità delle opere difformi realizzate in netto contrasto con le previsioni urbanistiche comunali.

#### **Regolarizzabili mediante:**

Ripristino del piano primo fedelmente al progetto della pratica edilizia 134/2014 con un costo puramente indicativo (sarebbe necessario poter eseguire tutte le gravose verifiche ed eseguire un computo metrico estimativo al momento non formulabile) di € 25.000,00 oltre accessori (progetto strutturale integrazione solaio, ripristino solaio, demolizione scala, demolizione di tutte le pareti, rimozione dei sanitari, realizzazione della loggia, ampliamento finestra per realizzare porta sulla parete esterna dove prevista, etc.

**Note sulla conformità edilizia:** NON CONFORME

#### **4.1.2 Conformità urbanistica:**

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	Piano degli interventi. variante per la riclassificazione di aree edificabili ai sensi dell'art. 7 LR 40/2015
<b>In forza della delibera:</b>	-
<b>Zona omogenea:</b>	E1-2-3 – zona agricola
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	Regolamento edilizio approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 6 in data 28.01.2021/Modificato ed integrato con Delibera del Consiglio Comunale n. 42 in data 30.09.2022. NTA aggiornata alla variante n. 1/2021 al Piano degli Interventi (in vigore dal 28.04.2022)

**Note sulla conformità:** CONFORME



## Descrizione:

NB: le superfici tra parentesi si devono considerare nette.

Trattasi di edificio isolato di recente costruzione con scoperto esclusivo, costituito da un appartamento al piano terra e da un fienile al piano primo.

Al piano terra l'appartamento è composto da: un portico (mq 7,92) a forma di "L", soggiorno (mq 32,50) con cucina (mq 28,08 compreso l'ingombro scala attuale che dovrà essere obbligatoriamente eliminata), camera singola (mq 10,25) con accesso anche dall'esterno, disimpegno (mq 2,35), bagno (mq 6,27) e camera matrimoniale (mq 17,28).

Il piano primo avrebbe dovuto essere costituito da un unico vano con loggia.

La **superficie netta** complessiva dell'appartamento è pari a: piano terra mq 96,73 + portico mq 7,92 + piano primo mq 110,63.

La **superficie lorda** è di mq piano terra mq 120,74 + portico mq 8,48 + piano primo mq 129,22.

È posto al piano: T-1

L'edificio è stato finito di costruire nel 2020, anno di richiesta dell'abitabilità.

Ha un'altezza utile interna di: appartamento: piano terra 2,93/2,95; piano primo varie altezze

Stato di manutenzione generale del bene pignorato: ottimo

La proprietà è delimitata a Sud-Ovest da una recinzione composta da un cancello carrabile (con apertura elettrica) e un cancelletto pedonale.

È possibile che la porzione estrema sinistra (quindi verso Nord-Ovest) insista in parte sull'adiacente mappale 69 (di proprietà di parenti di primo grado dell'esecutato): si precisa che tra i mappali 69 e 278 non è materializzata alcuna recinzione quindi lo scoperto del mappale oggetto di stima non ha alcuna soluzione di continuità con quello confinante.

Condizioni generali dell'immobile: l'edificio di presenta in ottime condizioni, ben curato e con finiture di pregio.

### Caratteristiche strutturali:

Scala ( <i>da demolire</i> )	materiale: legno condizioni: ottime Note: balaustra in legno e vetro
Copertura	materiale: travi in legno, tavolato in legno condizioni: ottime
Solaio intermedio ( <i>da integrare</i> )	materiale: travi principali e moraletti secondari in legno condizioni: ottime

### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello pedonale	tipologia: anta a battente materiale: metallo apertura: elettrica condizioni: buone
Cancello carrabile	tipologia: scorrevole materiale: metallo apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia apertura



	materiale: legno protezione: oscuri materiale protezione: legno condizioni: ottime
Infissi interni	tipologia: ante a battente materiale: legno tamburato
Pavimentazione interna	materiale: piano terra in ceramica effetto legno; piano primo parquet condizioni: ottime
Porta di ingresso	tipologia: anta a battente non blindata materiale: legno e vetro condizioni: ottime
Rivestimento	ubicazione: cucina: marmo; soggiorno pietra-pittura lavabile; bagno piano terra: ceramica con inserti in mosaico; bagno piano primo: ceramica.

**Impianti:**

Citofonico	tipologia: video
Condizionamento	unità esterna: posizionata sul fronte nord dell'edificio unità interna: posta vicino alla porta d'ingresso e nel corridoio della zona notte termostati: piano terra-piano primo
Elettrico/idrico	certificato conformità
Fognatura	autorizzazione allo scarico
Gas/termico	certificato conformità
Caminetto	in cucina
Allarme	ignoto

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza è così calcolata: superficie lorda del piano terra + superficie per portico con coefficiente riduttivo; superficie piano primo con applicazione di opportuno coefficiente riduttivo (non sarà collegato al piano terra e avrà unico accesso dalla porta finestra raggiungibile solo con scala amovibile), superficie libera del lotto catastale al quale viene applicato un coefficiente adattativo. Si segnala che il cancello carraio potrebbe insistere in minima parte sul terreno adiacente (mappale 69) di proprietà di parenti di primo grado dell'esecutato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale mq	Coeff.	Superficie equivalente mq	Prezzo unitario
<b>Fg 28 mapp. 278 sub. 2 (A/2)</b>					
Abitazione	Sup. lorda di pavimento	120,74	1	120,74	
Portico	Sup. esterna	8,48	0,35	2,97	
<b>Fg 28 mapp. 278 sub. 3 (F/3)</b>					
Fienile	Sup. lorda di pavimento	129,22	0,35	44,88	
<b>Fg 28 mapp. 278 sub. 1</b>					
Scoperto – sup. catastale lotto 1440	Sup. esterna	1.310,79	0,05	65,54	
<b>Totale</b>				<b>234,13</b>	



**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: residenziale

Sotto categoria: ville e villini

**Valori relativi alla Agenzia del Territorio**

Periodo: 1° semestre anno 2024

Zona: R1 – Extraurbana/Zona rurale e località

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: ville e villini

Superficie di riferimento: lorda

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato min/max (€/mq): 1.000/1.300

**Risposta al quinto punto del quesito**

Stato di possesso e atto di provenienza

**Proprietario** [redacted] **dal 22.06.2007 ad oggi**

in forza di **atto di donazione** - a rogito notaio Pecorelli Giacomo di Treviso, in data 22.06.2007, rep. n. 80563/20590 a favore di [redacted] per l'usufrutto generale vitalizio e [redacted] per la nuda proprietà del bene identificato al CT del Comune di Meolo Fg 28 mapp. 239;

registrato a Treviso in data 17.07.2007 al n. 13058;

trascritto a Venezia, in data 19.07.2007, al n. 17683.

Note: *Si rileva inoltre l'esistenza di un atto di rinuncia ad opposizione a donazione, trascritto il 15.10.2010 al n. 20580 di formalità, con il quale [redacted] hanno dichiarato di rinunciare irrevocabilmente al diritto di opporsi alla donazione che il [redacted] ha effettuato in favore [redacted]*

**Proprietari** [redacted] per l'usufrutto generale e [redacted] per la nuda proprietà dal 01.02.1995 al 27.07.1998

in forza di atto di Donazione accettata a rogito Notaio Francesco Candido Baravelli, del 01.02.1995 rep. 33125, trascritto a Venezia il 03.03.1995 al n. 3056 di formalità e successivo.

Subentro di usufrutto in favore del [redacted] in seguito alla morte della [redacted]

Bene occupato dall'esecutato.

Come risulta dalla comunicazione dell'Agenzia Entrate del 29.11.2024, non risultano contratti di locazione/comodato registrati.

**Risposta al sesto punto del quesito**

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

**6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:**Costituzione vincolo di destinazione

Immobili: Comune di Meolo CT Fg. 28 mappale 22 (ora CF mappale 278)

Le parti dichiarano di voler edificare su detto terreno e all'uopo di aver presentato istanza per il rilascio della concessione necessaria per la costruzione di un annesso rustico (pratica edilizia n. prot. 0010835 del 21 ottobre 2005); a tal fine dichiarano di costituire come costituiscono ai fini indicati ai sensi dell'art.6 della l.r.v.1985/24 e successive modifiche un vincolo di destinazione



d'uso da trascriversi nei registri immobiliari sino alla variazione dello strumento urbanistico della zona.

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata Notaio Pecorelli Giacomo Sede TV rep. 76905/18910 del 11.04.2006

Trascritta il 26.04.2006 ai nn. 18139/10474

- 6.1.1 **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:** Ignoto
- 6.1.2 **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:** Ignoto
- 6.1.3 **Atti di asservimento urbanistico:** Ignoto
- 6.1.4 **Altre limitazioni d'uso:** Ignoto
- 6.2 **Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**

6.2.1 **Iscrizioni:**

-Ipoteca volontaria n. 11702 del 15.11.2007 a favore di Bipop Carive Spa contro [REDACTED]

Derivante da: mutuo fondiario;

Importo ipoteca: € 175.100,00; Importo capitale: € 103.000,00;

A rogito notaio Terracina Valeria in San Donà di Piave del 06.11.2007 ai nn. 8656/4861;

Iscritta il 15.11.2007 ai nn. 46501/11702.

6.2.2 **Pignoramenti:**

Atto di Pignoramento rep.4049/2024 del 19.07.2024 della Corte d'Appello di Venezia a favore di Unicredit Spa contro [REDACTED]

trascritto in data 30.07.2024 ai nn. 26827/20127.

6.2.3 **Altre trascrizioni:**

6.2.4 **Altre limitazioni d'uso:** Nessuna

6.3 **Misure Penali:** Sconosciute

### 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

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

**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** nessuna

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

**Avvertenze ulteriori:** zona in cui vige il vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 167 e 181 del D.Lgs 22.10.2004 n. 42.

### Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 **Criterio di stima:**

Il criterio di stima adottato è quello che utilizza la media di due diverse metodologie: la prima adoperando i valori Omi, la seconda i valori medi di edifici del tutto simili per destinazione e stato manutentivo in vendita nella zona al momento di redazione della stima.

Non sono stati reperiti atti di recenti compravendite di simili immobili nella zona.

Per quanto riguarda l'Osservatorio Mercato Immobiliare il valore pertinente all'abitazione oggetto di stima è quello medio in stato ottimo quindi €/mq 1.150.

Al momento della redazione della perizia il mercato immobiliare non offre molti immobili in vendita in località Marteggia di Meolo comparabili con quello in esame. Vi è solo un edificio isolato di qualità affine a quello oggetto di esecuzione: si tratta di una abitazione di mq 471 di superficie



offerta ad € 580.000,00 quindi con costo al metroquadro di € 1.231.

Una seconda villa unifamiliare è in vendita in via Cà Tron, non distante da via Terra Nuova, di mq 390 è in vendita ad € 470.000,00 quindi ad €/mq 1.205.

La media tra i costi al metroquadro delle due vendite e del valore Omi è quindi pari ad €/mq 1.195.

### 8.2.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Omi - siti di agenzie immobiliari

### 8.3.3 Valutazione corpi:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente mq</i>	<i>Valore Unitario €/mq</i>	<i>Valore Complessivo €</i>
Abitazione unifamiliare con fienile e scoperto esclusivo	234,13	1.195	279.785,35
Valore complessivo diritto e quota			279.785,35
Valore di stima			279.785,35

#### Riepilogo:

<i>ID Immobile</i>	<i>Superficie Lorda mq</i>	<i>Valore intero medio ponderale €/mq</i>	<i>Valore diritto e quota €</i>
Abitazione unifamiliare con fienile e scoperto esclusivo	234,13	1.195	€ 279.785,35

### 8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E. € 27.978,53
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 25.000,00

#### Costi presunti di cancellazione oneri e formalità:

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Cancellazione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Cancellazione di 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: **€ 226.477,82**

### 8bis Classamento energetico dell'immobile:

**Attestazione Prestazione Energetica:** esistente



Codice identificativo 448/2020 valido fino al 07.01.2030

Indice di prestazione energetica globale: E

Note: Raccomandazioni per una riqualificazione energetica: coibentazione soffitto e installazione pannelli solari per ACS.

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

**Giudizio di comoda divisibilità:** è colpita la quota dell'intero**Risposta al decimo punto del quesito**

Elenco Allegati

1. Verbale di giuramento
2. Certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia, di Stato civile dell'esecutato
3. Estratto mappa Comune di Meolo - Fg 28 mapp. 278
4. Visura storica CF Comune di Meolo Fg 28 mapp. 278 sub. 2 (appartamento), sub. 3 (garage) e sub. 1 (BCNC)
5. Elenco ed elaborato planimetrico Fg 28 mapp. 278
6. Planimetria catastale Fg 28 mapp. 278 sub. 2
7. Atto di donazione notaio Pecorelli rep. 80563 del 22.02.2007
8. 1 - Accesso atti Comune Meolo – estratti da PdC 186/2005 -PdC 104/2006  
2 - Accesso atti – estratti da PdC 118-2008 – DIA 160-2013 – PdC in sanatoria 134-2014  
3 - Accesso atti – estratti da Aut. scarico 124-2019 – SCIA 133-2019 – SCIA agibilità 6-2000  
4.1 - Accesso atti Comune Meolo – Pratica sismica – parte prima  
4.2 - Accesso atti Comune Meolo – Pratica sismica – parte seconda
9. Estratto PRG Comune di Meolo e NTA
10. Comunicazione Ag. Entrate del 29.11.2024
11. A.P.E. cod. 448/2020
12. Ispezioni ipotecarie
13. Documentazione fotografica

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

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

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

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto UNICO	Abitazione unifamiliare con fienile e scoperto esclusivo
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Quota: 1/1- Tipologia del diritto: piena proprietà
Identificativo catastale	– <b>Foglio 28, particella 278, subalterno 1</b> indirizzo via terra Nuova n. 31, piano T; – <b>Foglio 28, particella 278, subalterno 2</b> indirizzo via terra Nuova n. 31, piano T, Comune di Meolo, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, superficie mq 120 / tot escluse aree





	scoperte mq 117, rendita € 309,87; – <b>Foglio 28, particella 278, subalterno 3</b> indirizzo via terra Nuova n. 31, piano T, Comune di Meolo, cat. F/3.
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova: <b>226.477,82</b> €

05-12-2024

L'Esperto alla stima  
**Arch. Maurizio Callegari**