

Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 89/2024
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-11-2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SARA PITINARI**

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

Lotti

- 1 - Appartamento e garage Musile di Piave**
2 - Appartamento e garage San Donà di Piave

Esperto alla stima: Arch. Marika Barozzi
Codice fiscale: BRZMRK75H46L736S
Studio in: via Motta 2 - 301473 Mestre
Telefono: 0413027177
Fax: 0413027177
Email: info@marikabarozziarchitetto.it
Pec: marika.barozzi@archiworldpec.it

marika barozzi architetto

via Motta 2 - 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 302 7177 - cell. +39 345 4762858 - info@marikabarozziarchitetto.it - PEC: marika.barozzi@archiworldpec.it

c.f. BRZ MRK 75H46 L736S - p.iva 03416730277

Riassunto Perizia

LOTTO N. 1

Bene: via Guglielmo Marconi n. 11 - Musile Di Piave (VE) - 30024

Descrizione generica: appartamento in condominio con pertinenza al piano terra e cantina nel sottotetto

Identificativo Lotto: 1 - Appartamento e garage

Corpo Appartamento con pertinenze: via Guglielmo Marconi n. 11, Musile di Piave (VE)

Quota e tipologia del diritto:

1/1 di [redacted] - Piena proprietà -
Codice Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile: sposato - Regime Patrimoniale: comunione legale - Data Matrimonio: [redacted] - Ulteriori informazioni sul debitore: informazioni di stato civile desunte da certificato estratto dall'anagrafe nazionale della popolazione residente del [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- **Ipoteca volontaria cancellata** il 26/02/2010 a favore di Banco Popolare di Verona e Novara scrl, società cooperativa a responsabilità limitata contro [redacted]; derivante da: ipoteca a garanzia di mutuo fondiario; importo ipoteca: € 135.000,00; importo capitale: € 90.000,00; iscritto/trascritto a Venezia in data [redacted]

- **Ipoteca legale cancellata** il 06/11/2006 a favore di Gest Line s.p.a. contro [redacted]; derivante da: ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73; importo ipoteca: € 69.483,24; importo capitale: € 34.741,62; iscritto/trascritto a Venezia in data [redacted] ai nn. [redacted]

- **Ipoteca giudiziale cancellata** il 20/01/2007 a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta s.p.a. contro [redacted]; derivante da: decreto ingiuntivo; importo ipoteca: € 280.000,00; importo capitale: € 222.272,35; iscritto/trascritto a Venezia in data [redacted] ai nn. [redacted]

- **Ipoteca giudiziale cancellata** il 26/02/2010 a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta s.p.a. contro [redacted]; derivante da: decreto ingiuntivo; importo ipoteca: € 45.000,00; importo capitale: € 36.151,99; iscritto/trascritto a Venezia in data [redacted] ai nn. [redacted]

- **Ipoteca giudiziale cancellata** il 26/02/2010 a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta s.p.a. contro [redacted]; derivante da: decreto ingiuntivo; importo ipoteca: € 360.000,00; importo capitale: € 308.496,85; iscritto/trascritto a Venezia in data [redacted] ai nn. [redacted]

marika barozzi architetto

via Motta 2 - 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 302 7177 - cell. +39 345 4762858 - info@marikabarozziarchitetto.it - PEC: marika.barozzi@archiworldps.it

c.f. BRZ MRK 75H46 L736S - p.iva 03416730277

- **Ipoteca giudiziale cancellata** il 26/02/2010 a favore di Veneto Banca s.p.a. contro [REDACTED]
[REDACTED]; derivante da: decreto ingiuntivo; importo ipoteca: € 50.000,00; Importo capitale: € 29.991,18; iscritto/trascritto a Venezia in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

- **Ipoteca legale cancellata** il 12/02/2010 a favore di Equitalia Polis s.p.a. contro [REDACTED]
[REDACTED] derivante da: ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73; importo ipoteca: € 81.240,66; importo capitale: € 40.620,33; iscritto/trascritto a Venezia in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

- **Ipoteca volontaria cancellata** il 24/07/2013 a favore di Veneto Banca s.p.a. contro [REDACTED]
[REDACTED] derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; importo ipoteca: € 576.000,00; importo capitale: € 320.000,00; iscritto/trascritto a Venezia in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

- **Ipoteca giudiziale attiva** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da: decreto ingiuntivo; importo ipoteca: € 120.000,00; importo capitale: € 107.927,00; iscritto/trascritto a Venezia in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

- **Ipoteca giudiziale attiva** a favore di [REDACTED] derivante da: decreto ingiuntivo; importo ipoteca: € 30.000,00; Importo capitale: € 28.750,00; iscritto/trascritto a Venezia in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

- **Pignoramento esattoriale** cancellato il 08/11/2006 a favore di Gest Line s.p.a. contro [REDACTED]
[REDACTED]; derivante da: atto esecutivo cautelare iscritto/trascritto a Venezia in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da: atto esecutivo o cautelare iscritto/trascritto a Venezia in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

Valore lotto:

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

€ 91.771,11

LOTTO n. 2

Bene: via Eraclea n. 29, San Donà di Piave (VE) – 30027

Descrizione generica: appartamento in condominio con pertinenza al piano interrato

Identificativo Lotto: 2 - Appartamento con garage

Corpo Appartamento con pertinenza: via Eraclea n. 29, San Donà di Piave (VE)

marika barozzi architetto

via Mezza 2 – 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 302 7177 – cell. +39 345 4762858 – info@marikabarozziarchitetto.it – PEC: marika.barozzi@archiworldpro.it

cf. BRZ MRK 75H46 173eS - p.iva 03416730277

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Piena proprietà -
Codice Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] Stato Ci-
vile: sposato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: informazio-
ni di stato civile desunte da certificato estratto dall'anagrafe nazionale della popolazione residente del
[redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- **Ipoteca legale cancellata** il 06/11/2006 a favore di Gest Line s.p.a. contro [redacted]
[redacted] derivante da: ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73; importo ipoteca: € 69.483,24; impor-
to capitale: € 34.741,62; iscritto/trascritto a Venezia in data [redacted] ai nn. [redacted]

- **Ipoteca giudiziale cancellata** il 20/01/2007 a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta s.p.a. contro
[redacted] derivante da: decreto ingiuntivo; importo ipoteca: € 280.000,00;
importo capitale: € 222.272,35; iscritto/trascritto a Venezia in data [redacted] ai nn. [redacted]

- **Ipoteca giudiziale cancellata** il 26/02/2010 a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta s.p.a. contro
[redacted] derivante da: decreto ingiuntivo; importo ipoteca: € 45.000,00; im-
porto capitale: € 36.151,99; iscritto/trascritto a Venezia in data [redacted] ai nn. [redacted]

- **Ipoteca giudiziale cancellata** il 26/02/2010 a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta s.p.a. contro
[redacted] derivante da: decreto ingiuntivo; importo ipoteca: € 360.000,00;
importo capitale: € 308.496,85; iscritto/trascritto a Venezia in data [redacted] ai nn. [redacted]

- **Ipoteca giudiziale cancellata** il 26/02/2010 a favore di Veneto Banca s.c.p.a. contro [redacted]
[redacted] A; derivante da: decreto ingiuntivo; importo ipoteca: € 50.000,00; importo capitale: €
29.991,18; iscritto/trascritto a Venezia in data [redacted] ai nn. [redacted]

- **Ipoteca legale cancellata** il 12/02/2010 a favore di Equitalia Polis s.p.a. contro [redacted]
[redacted] derivante da: ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73; importo ipoteca: € 81.240,66;
importo capitale: € 40.620,33; iscritto/trascritto a Venezia in data [redacted] ai nn. [redacted]

- **Ipoteca volontaria cancellata** il 24/07/2013 a favore di Veneto Banca s.p.a. contro [redacted]
[redacted] derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; importo
ipoteca: € 576.000,00; importo capitale: € 320.000,00; a rogito di Bandieramonte Stefano in data
29/01/2010 ai nn. 67950/19102; iscritto/trascritto a Venezia in data [redacted] ai nn. [redacted]

- **Ipoteca giudiziale attiva** a favore di [redacted] contro [redacted] deri-
vante da: decreto ingiuntivo; importo ipoteca: € 120.000,00; importo capitale: € 58.120,36; iscrit-
to/trascritto a Venezia in data [redacted] ai nn. [redacted]

marika barozzi architetto

via Motta 2 - 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 302 7177 - cell. +39 345 4762858 - info@marikabarozziarchitetto.it - PEC: marika.barozzi@archiworldpec.it

c.f. BRZ MRK 75H4G L736S - p.iva 03416730277

- **Ipoteca volontaria cancellata** il 26/02/2010 a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta s.p.a. contro [redacted]; derivante da: concessione a garanzia di mutuo; importo ipoteca: € 300.000,00; importo capitale: € 150.000,00; a rogito di [redacted] in data [redacted] ai nn. [redacted]; iscritto/trascritto a Venezia in data [redacted] ai nn. [redacted]

- **Ipoteca giudiziale attiva** a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da: decreto ingiuntivo; importo ipoteca: € 120.000,00; importo capitale: € 107.927,00; iscritto/trascritto a Venezia in data [redacted] ai nn. [redacted]

- **Ipoteca giudiziale attiva** a favore di [redacted] derivante da: decreto ingiuntivo; importo ipoteca: € 30.000,00; importo capitale: € 28.750,00; iscritto/trascritto a Venezia in data [redacted] ai nn. [redacted]

- **Pignoramento** a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da: atto esecutivo o cautelare iscritto/trascritto a Venezia in data [redacted] ai nn. [redacted]

Valore lotto:

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

€ 117.348,56

marika barozzi architetto

via Motta 2 - 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 302 7177 - cell. +39 345 4762858 - info@marikabarozziarchitetto.it - PEC: marika.barozzi@archiworldpce.it

c.f. BRZ MRK 751446 L736S - p.iva 03416730277

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:**

marika barozzi architetto

via Motta 2 – 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 302 7177 – cell. +39 345 4762858 – info@marikabarozziarchitetto.it - PEC: marika.barozzi@archiworldpec.it

c.f. BRZ MRK 75H46 L73eS - p.iva 03416730277

- 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 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.

marika barozzi architetto

via Motta 2 - 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 302 7177 - cell. +39 345 4762858 - info@marikabarozziarchitetto.it - PEC: marika.barozzi@archiworldpcc.it

c.f. BRZ MRK 75H46 L736S - p.iva 03416730277

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

In data 22/05/2024, la sottoscritta Arch. Marika Barozzi, con studio in via Motta 2, Mestre, Venezia, iscritta all'Ordine degli Architetti PPC di Venezia n. 3181 e all'Albo dei CTU del Tribunale di Venezia n. 735, ha ricevuto incarico dal Tribunale di Venezia, nella persona del Giudice Istruttore Dott.ssa Sara Pitinari, con invito a prestare giuramento di rito prima di procedere alle operazioni peritali.

Il giuramento è stato regolarmente prestato in data 03/06/2024 tramite deposito telematico.

Successivamente, il 16/08/2024, si sono svolte le operazioni peritali e i rilievi tecnici presso le unità immobiliari oggetto di verifica, in presenza del custode nominato.

marika barozzi architetto

via Motta 2 - 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 302 7177 - cell. +39 345 4702858 - info@marikabarozziarchitetto.it - PEC: marika.barozzi@archiisordipe.it

c.f. BRZ MRK 75H46 L736S - p.iva 03416730277

Beni in Musile Di Piave (VE)
Località/Frazione
via Guglielmo Marconi n. 11

Lotto: 1 - Appartamento e garage

Risposta al primo punto del quesito

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

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

Si precisa che nel reperimento della documentazione, stante quanto già relazionato nella relazione notarile del notaio [REDACTED], rilevata la completezza della documentazione ex art. 567, si segnala che il decreto di trasferimento nell'ambito del procedimento di divorzio tra il sig. [REDACTED] e l'ex moglie [REDACTED] è stato dichiarato inefficace; perciò, non verrà considerato elemento utile per la continuità delle trascrizioni.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si.
Si rimanda a quanto scritto sopra.

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato/i:

[REDACTED] - Codice fiscale: [REDACTED] - Residenza: via [REDACTED]
[REDACTED] - Regime Patrimoniale: comunione legale - Data Matrimonio:
[REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: informazioni di stato civile desunte da certificato estratto dall'anagrafe nazionale della popolazione residente del [REDACTED]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

l'appartamento è ubicato in un complesso che si affaccia sulla principale via Marconi del Comune di Musile di Piave. Il comune si caratterizza per un paesaggio rurale, con vasti campi coltivati e un ambiente tranquillo, tipico dei piccoli centri veneti. L'economia di Musile di Piave si basa prevalentemente sull'agricoltura, grazie alla fertilità del suolo resa possibile dalla vicinanza del Piave, ma negli ultimi decenni si è sviluppato anche il settore industriale e artigianale. La zona ove è ubicato il fabbricato è a pochi passi dal centro di Musile di Piave ed è dotata di tutti i servizi essenziali, dalle farmacie, ai supermercati, bar, banche, scuole e luoghi di culto. Il quartiere è a prevalente destinazione residenziale-commerciale. Musile di Piave è ben collegato alle città vicine, come San Donà di Piave e Jesolo, grazie alla rete stradale e ai servizi pubblici.

marika barozzi architetto

via Motta 2 - 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 392 7177 - cell. +39 345 4762858 - info@marikabarozziarchitetto.it - PEC marika.barozzi@archiworldpec.it

c.f. BRZ MRK 75H46 L736S - p.iva 03416739277

Caratteristiche zona: centrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: negozi di prima necessità (supermercati, farmacie), bar, banche, scuole ed edifici religiosi,

Caratteristiche zone limitrofe: /

Importanti centri limitrofi: San Donà di Piave.

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Piave.

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: autobus passante sulla vicina statale n. 14 a circa 100 m

Identificativo corpo: Appartamento con pertinenze.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Guglielmo Marconi n. 11

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Codice Fiscale: [redacted] Residenza: via [redacted]

Stato Civile: sposato - Regime Patrimoniale: comunione legale - Data Matrimonio: [redacted]

Ulteriori informazioni sul debitore: informazioni di stato civile desunte da certificato estratto dall'anagrafe nazionale della popolazione residente del [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: si segnala che l'unità risulta catastalmente di proprietà della sig.ra [redacted] il cui titolo di proprietà è stato revocato con atto di inefficacia ex art. 2901 C.C. nel 2017.

Identificato al catasto Fabbricati (appartamento e cantina):

Intestazione: [redacted] nata a [redacted] il [redacted] foglio 9, particella 309, subalterno 13, indirizzo via Guglielmo Marconi 11, piano terzo, comune Musile di Piave, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie 98,00, rendita € 303,68.

Ulteriori informazioni: sull'effettiva titolarità si rimanda a quanto già relazionato al punto precedente.

Derivante da: sentenza dell'autorità giudiziaria del 20/06/2012, giudizio di divorzio con trasferimento immobili, trascrizione n. 22482.1/2012.

Confini: confina a nord con il sub 12, ad est e sud con affaccio, ad ovest con la scala condominiale il sub 37.

Identificato al catasto Fabbricati (garage):

Intestazione: [redacted] nata a [redacted] foglio 9, particella 309, subalterno 33, indirizzo via Guglielmo Marconi 11, piano terra, comune Musile di Piave, categoria C/6, classe 5, consistenza 13,00, superficie 14,00, rendita € 20,14.

Ulteriori informazioni: sull'effettiva titolarità si rimanda a quanto già relazionato al punto precedente.

Derivante da: sentenza dell'autorità giudiziaria del 20/06/2012, giudizio di divorzio con trasferimento immobili, trascrizione n. 22482.1/2012

marika barozzi architetto

via Motta 2 - 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 302 7177 - cell. +39 345 4762858 - info@marikabarozziarchitetto.it - PEC: marika.barozzi@archiworldpec.it

c.f. BRZ MRK 75H46 L736S - p.iva 03416730277

Confini: confina a nord con il sub 1, ad est e sud con affaccio, ad ovest con il sub 32.

Irregolarità e spese riferiti all'appartamento e alla pertinenza nel sottotetto:

sono state riscontrate le seguenti irregolarità.

Relativamente all'appartamento: alcune forometrie interne ed esterne rappresentate nella planimetria (sia dell'appartamento che della cantina nel sottotetto) non corrispondono a quanto rilevato. Nel dettaglio: la porta del soggiorno, la porta della camera centrale, la finestra di entrambe le camere e la finestra del bagno. Purtroppo, le difformità sopra descritte non incidono sulla conformità catastale e la rendita assegnata. All'interno dell'unità si rileva un'altezza maggiore di quanto dichiarato nella planimetria catastale (2,85 m contro i 2,80 m dichiarati). Sull'assegnazione dei vani castali si rileva una difformità: la scrivente ritiene che l'immobile abbia una consistenza catastale di 5,5 vani catastali e non 6 come da visura. Tale difformità necessita di regolarizzazione poichè incide sulla rendita catastale.

Regolarizzabili mediante: presentazione di nuovo atto di aggiornamento catastale (Docfa).

Stima onorario professionista: € 800,00

Diritti catastali: € 140,00

Oneri Totali: € 940,00

Note: si precisa che l'onorario del professionista incaricato viene stimato e potrebbe variare da soggetto a soggetto. Gli importi evidenziati si ritengono al netto degli oneri di legge (IVA e contributi). Gli importi indicati tengono conto del fatto che un nuovo atto di aggiornamento catastale comporta lo stralcio del magazzino accessorio come da disposizioni di prassi emanate dall'amministrazione catastale a far data dal 1° luglio 2020.

Irregolarità e spese riferiti al garage:

sono state riscontrate le seguenti irregolarità.

Relativamente al garage: difformità nella superficie. Il garage ha una superficie effettiva di 9,63 mq netti e 10,56 mq lordi, mentre in visura sono indicati 13,00 mq.

Regolarizzabili mediante: atto di aggiornamento catastale (Docfa)

Stima onorario professionista: € 600,00

Diritti catastali: € 70,00.

Oneri Totali: € 670,00

Note: si precisa che l'onorario del professionista incaricato viene stimato e potrebbe variare da soggetto a soggetto. Gli importi evidenziati si ritengono al netto degli oneri di legge (IVA e contributi).

Irregolarità e spese riferiti all'intero lotto:

sono state riscontrate le seguenti irregolarità: errata intestazione catastale. L'immobile è attualmente intestato a [REDACTED] ma in seguito alla revoca degli effetti del verbale d'udienza nell'ambito della procedura di divorzio con cessione dei beni, il bene torna in capo al sig. [REDACTED] per la proprietà di 1/1.

Regolarizzabili mediante: voltura catastale.

marika barozzi architetto

via Metta 2 - 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 302 7177 - cell. +39 345 4762858 - info@marikabarozziarchitetto.it - PEC: marika.barozzi@archiworldps.e.it

c.f. BRZ MRK 75H46 1736S - p.iva 03416730277

Stima onorario professionista: € 200,00

Diritti catastali: € 86,00

Oneri Totali: € 286,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito
Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 122

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: costruzione di fabbricato diviso in due sezioni

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 06/11/1963 al n. di prot. 6779

Abitabilità/agibilità in data 27/10/1969 al n. di prot. ---

NOTE: si segnala che gli elaborati grafici presenti nell'archivio del Comune di San Donà di Piave non sono completi.

Numero pratica: 181

Intestazione: Condominio Marconi Parte B

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: SCIA in sanatoria parti comuni

Oggetto: sanatoria

Presentazione in data 17/11/2021 al n. di prot. 24552

Numero pratica: 97

Intestazione: Condominio Marconi Parte B

Tipo pratica: CILAS

Per lavori: manutenzione straordinaria ai sensi della L. 77/2020 art. 119

Oggetto: Straordinaria manutenzione per posa cappotto termico esterno

Presentazione in data --- al n. di pratica SUAP SLVLNE74P45H823O-02092021-1511

Numero pratica: 254

Intestazione: Condominio Marconi Parte B

Tipo pratica: CILAS

Per lavori: manutenzione straordinaria ai sensi della L. 77/2020 art. 119

Oggetto: Straordinaria manutenzione per abbattimento barriere architettoniche

Presentazione in data --- al n. di pratica SUAP SLVLNE74P45H823O-04082022-1207

marika barozzi architetto

via Motta 2 - 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 302 7177 - cell. +39 345 4762858 - info@marikabarozziarchitetto.it - PEC: marika.barozzi@archiworldpec.it

c.f. BRZ MRK 75H46 L736S - p.iva 03416730277

4.1.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: dal confronto tra lo stato legittimato di cui alla Licenza Edilizia n. 122/63 e lo stato attuale si rilevano alcune lievi difformità alcune rientranti nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 34bis del DPR 380/01 (sedime dell'unità). Per alcune difformità rilevate si rende necessaria la sanatoria in forza dell'art. 37 del DPR 380/01 (dimensione e posizione delle finestre delle camere e del bagno, dimensione e posizione della porta del soggiorno e della camera centrale).

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria art. 37 del DPR 380/01.

Onorario professionista: € 2.500,00

Diritti di segreteria: € 150,00

Sanzioni stimate: € 1.032,00

Oneri Totali: € 3.682,00

Note: si precisa che l'onorario del professionista incaricato viene stimato e potrebbe variare da soggetto a soggetto. La sanzione è stimata in forza dell'art. 37 c. 1 del DPR 380/01.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli Interventi
In forza della delibera:	D.C.C. n. 41 del 06/09/2021
Zona omogenea:	B2 - Completamento degli spazi residenziali a media densità
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	non indicato nella NTO
Altezza massima ammessa:	10,20 m

Note sulla conformità:

si precisa che le verifiche effettuate fanno esclusivo riferimento all'unità oggetto vendita. Per le verifiche di conformità urbanistica si rende necessaria l'analisi complessiva del fabbricato nella sua interezza. Non essendo oggetto di incarico la verifica della regolarità urbanistica dell'intero compendio e non avendo comunque la possibilità di procedere alle verifiche di tutte le parti comuni non è possibile attestarne la conformità rispetto al PRG.

marika barozzi architetto

via Meusa 2 - 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 502 7177 - cell. +39 345 4762858 - info@marikabarozziarchitetto.it - P.E.C. marika.barozzi@archiworldpce.it

c.f. BRZ MRK 75H46 L 736S - p.iva 03416730277

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Appartamento con pertinenze

L'unità è costituita da un appartamento sito al terzo piano di un fabbricato residenziale, con accesso dal vano scala comune con ascensore.

L'abitazione è composta dai seguenti locali:

un ingresso, un soggiorno, due camere, un bagno, una cucina e due poggiali. Al quarto piano e sottotetto si trova la cantina accessoria di pertinenza dell'unità, accessibile dal vano scale comune.

L'unità è in condizioni generali normali anche se abbisogna di interventi di ordinaria manutenzione. Il condominio ove è ubicata l'unità è stato oggetto di recenti opere di riqualificazione energetica con l'applicazione di un cappotto esterno, rifacimento dei parapetti dei poggiali, installazione di impianto fotovoltaico e abbattimento delle barriere architettoniche. L'unità in oggetto presenta tutti i serramenti esterni di recentissima installazione.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

Codice Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile: sposato - Regime Patrimoniale: comunione legale - Data Matrimonio: [redacted] - Ulteriori informazioni sul debitore: informazioni di stato civile desunte da certificato estratto dall'anagrafe nazionale della popolazione residente del [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie netta complessiva di circa mq **112,30**.

E' posto al piano: l'appartamento al piano terzo e il magazzino al piano quarto.

L'edificio è stato costruito nel: 1963.

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,85.

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

Stato di manutenzione generale: buono.

Condizioni generali dell'immobile: il fabbricato è stato oggetto di recenti opere di riqualificazione energetica che hanno previsto l'applicazione di un isolamento a cappotto esterno lungo tutto il perimetro del complesso. Gli interventi hanno riguardato anche gli infissi esterni delle unità residenziali e il rifacimento dei parapetti dei poggiali, l'installazione di pannelli fotovoltaici e l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Le condizioni interne delle parti comuni sono buone.

marika barozzi architetto

via Motta 2 - 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 302 7177 - cell. +39 345 4762858 - info@marikabarozziarchitetto.it - PEC: marika.barozzi@archiworldpce.it

c.f. BRZ MRK 75H46 1.736S - p.iva 03416730277

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	Materiale: plastica - Protezione: tapparelle - Materiale protezione: plastica - Condizioni: buone . Riferito limitatamente al solo appartamento
Infissi interni	Tipologia: a battente - Materiale: legno e vetro - Condizioni: sufficienti . Note: trattasi di porte originarie della costruzione.
Pareti esterne	Coibentazione: EPS - Rivestimento: cappotto - Condizioni: buone . Riferito limitatamente al solo appartamento.
Pavimentazione interna	Materiale: marmo - Condizioni: sufficienti (pavimentazione originaria) . Riferito limitatamente al solo appartamento.
Portone di ingresso	Tipologia: anta singola a battente - Materiale: blindato - Condizioni: sufficienti . Riferito limitatamente al solo appartamento.

Impianti:

Elettrico	Tipologia: sottotraccia - Condizioni: sufficienti - Conformità: da collaudare . Riferito limitatamente al solo appartamento. Note: non sono state esibite dichiarazioni di conformità dell'impianto.
Gas	Tipologia: sottotraccia - Alimentazione: metano - Condizioni: sufficienti - Conformità: da collaudare . Riferito limitatamente al solo appartamento. Note: non sono state esibite dichiarazioni di conformità dell'impianto.
Idrico	Tipologia: con tubazioni a vista - Conformità: non a norma . Riferito limitatamente al solo appartamento. Note: non sono state fornite dichiarazioni di conformità dell'impianto.
Termico	Tipologia: autonomo - Alimentazione: metano - Diffusori: termosifoni in alluminio - Condizioni: sufficienti - Conformità: da collaudare . Riferito limitatamente all'appartamento: il libretto di impianto presente non è aggiornato.

marika barozzi architetto

via Motta 2 - 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 302 7177 - cell. +39 345 4762858 - info@marikabarozziarchitetto.it - PEC: marika.barozzi@archiworldpec.it

c.f. BRZ MRK 75146 1 736S - p.iva 03416730277

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

nel calcolo della consistenza verranno prese in considerazione le superfici commerciali. Le partizioni comuni a due unità vengono valutate al pari di pertinenze esclusive con attribuzione del 50% a ciascuna unità (muratura a confine con le altre unità). La cantina viene considerata al 30% del valore in quanto locale accessorio non collegato all'unità. I poggioli vengono considerati al 25%.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Ingresso	sup lorda di pavimento	0	14,97	1,00	14,97	€ 1.200,00
Cucina	sup lorda di pavimento	0	13,20	1,00	13,20	€ 1.200,00
Soggiorno	sup lorda di pavimento	0	16,32	1,00	16,32	€ 1.200,00
Camera	sup lorda di pavimento	0	18,34	1,00	18,34	€ 1.200,00
Camera	sup lorda di pavimento	0	17,60	1,00	17,60	€ 1.200,00
Bagno	sup lorda di pavimento	0	5,91	1,00	5,91	€ 1.200,00
Poggiolo	sup lorda di pavimento	0	2,23	0,25	0,56	€ 1.200,00
Poggiolo	sup lorda di pavimento	0	4,18	0,25	1,05	€ 1.200,00
Cantina	sup lorda di pavimento	0	8,99	0,33	2,97	€ 1.200,00
Garage	sup lorda di pavimento	0	10,56	0,50	5,28	€ 1.200,00
			112,30		96,19	

marika barozzi architetto

via Motta 2 - 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 302 7177 - cell. +39 345 4762858 - info@marikabarozziarchitetto.it - PEC: marika.barozzi@archiworldpe.it

c.f. BRZ MRK 75H46 L 736S - p.iva 03416730277

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: 2/2023

Zona: Musile centro

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: abitazione civile

Superficie di riferimento: lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.050,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.300,00

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

Proprietario/i ante ventennio ad oggi. In forza di atto di compravendita a rogito di Vianello Angelo Sergio, in data [REDACTED], ai nn. [REDACTED]; trascritto a Venezia, in data [REDACTED], ai nn. 45167/28546.

Note: si segnala che il sig. [REDACTED] rimane l'attuale proprietario a seguito della dichiarazione di inefficacia dell'atto di trasferimento dei beni nell'ambito della procedura di divorzio emesso in data 2012 che qui non verrà preso in considerazione.

Identificativo corpo: appartamento con pertinenze.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Musile Di Piave (VE), via Guglielmo Marconi n. 11.

Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 30/10/2023 per l'importo di euro 6.600,00 con cadenza mensile.

Registrato a San Donà di Piave il 30/10/2023 ai nn. [REDACTED] serie [REDACTED].

Tipologia contratto: 2+2, scadenza 30/11/2025.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento, purtuttavia

marika barozzi architetto

via Motta 2 - 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 302 7177 - cell. +39 345 4762858 - info@marikabarozziarchitetto.it - P.E.C. marika.barozzi@archiworldpce.it

c.f. BRZ MRK 75H46 L736S - p.iva 03416730277

non è ritenere valido in quanto stipulato da soggetto non avente titolo, in forza dell'atto di inefficacia ex art. 2901 C.C. del 2017. Per il motivo sopra esposto l'unità è da ritenersi libera.

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 giudiziale** attiva a favore di [redacted] contro [redacted], derivante da: decreto ingiuntivo; importo ipoteca: € 120.000,00; importo capitale: € 107.927,00; iscritto/trascritto a Venezia in data [redacted] 23 ai nn. [redacted].

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [redacted] contro [redacted], derivante da: decreto ingiuntivo; importo ipoteca: € 30.000,00; importo capitale: € 28.750,00; iscritto/trascritto a Venezia in data [redacted] 23 ai nn. [redacted].

6.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di [redacted] contro [redacted], derivante da: atto esecutivo o cautelare iscritto/trascritto a Venezia in data [redacted] 4 ai nn. [redacted].

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

marika barozzi architetto

via Mezza 2 - 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 302 7177 - cell. +39 345 4762858 - info@marikabarozziarchitetto.it - PEC: marika.barozzi@archiworldpec.it

c.f. BRZ/MRK 75H46 L736S - p.iva 03416730277

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: € 800,00 spese complessive del condominio.
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: € 186,89.
Millesimi di proprietà: 1/11. (L'amministratore riferisce che questo fabbricato non ha mai avuto millesimi riferiti a 1000)

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

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: nell'ingresso principale del condominio è presente un servoscala per permettere l'accesso all'androne, all'interno del vano scala è presente un ascensore.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: /

Le informazioni circa la situazione contabile del condominio e dell'esecutato sono state comunicate dall'Amministratore di Condominio il giorno 09/09/2024.

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

la stima viene effettuata con il metodo estimale comparativo, che consiste nel ricercare i valori medi delle unità della stessa area geografica, aventi simili caratteristiche dell'unità oggetto di stima.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Musile di Piave;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Musile di Piave;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: le abitazioni civili con

marika barozzi architetto

via Motta 2 - 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 302 7177 - cell. +39 345 4762858 - info@marikabarozziarchitetto.it - PEC: marika.barozzi@archiworldpe.it

c.f. RRZ/MRK 75H46 L736S - p.iva 03416730277

caratteristiche simili, per periodo di costruzione, per stato di conservazione e ubicazione viene valutato con valore minimo di 1.116,00 €/mq e un valore massimo di 1.300,00 €/mq;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): i dati rilevati da OMI nel secondo semestre del 2023 restituiscono i seguenti valori:

abitazioni civili allo stato normale, valore minimo di 1.050,00 €/mq ed un valore massimo di 1.300,00 €/mq; allo stato ottimo, valore minimo di 1.300,00 €/mq ed un valore massimo di 1.650,00 €/mq.

Altre fonti di informazione: per la determinazione del valore unitario del bene, considerati i valori rilevati dall'OMI e i valori rilevati dal Borsino Immobiliare, nonché i valori medi del mercato immobiliare, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, visti i recenti lavori di riqualificazione energetica del condominio, si ritiene congruo assegnare un valore di stima pari a €/mq 1.200,00.

8.3.3 Valutazione corpi:

Appartamento con pertinenze. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 92.352,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ingresso	14,97	€ 1.200,00	€ 17.964,00
Cucina	13,20	€ 1.200,00	€ 15.840,00
Soggiorno	16,32	€ 1.200,00	€ 19.584,00
Camera	18,34	€ 1.200,00	€ 22.008,00
Camera	17,60	€ 1.200,00	€ 21.120,00
Bagno	5,91	€ 1.200,00	€ 7.092,00
Poggiolo	0,56	€ 1.200,00	€ 672,00
Poggiolo	1,05	€ 1.200,00	€ 1.260,00
Cantina	2,97	€ 1.200,00	€ 3.564,00
Garage	5,28	€ 1.200,00	€ 6.336,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 115.440,00
Valore corpo	€ 115.440,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 115.440,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 115.440,00
Valore di stima	€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento con pertinenze	Abitazione di tipo economico [A3]	96,19	€ 115.440,00	€ 115.440,00

marika barozzi architetto

via Motta 2 - 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 302 7177 - cell. +39 345 4762858 - info@marikabarozziarchitetto.it - P.E.C. marika.barozzi@archiworldpcc.it

c.f. BRZ MRK 75H46 L736S - p.iva 03416730277

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 17.316,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 186,89
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.578,00

Giudizio di comoda divisibilità: il bene non è comodamente divisibile.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Appartamento con pertinenze

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 588,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 91.771,11**

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: appartamento con pertinenze.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente.

Indice di prestazione energetica: 68,69 kWh/mq anno.

Note sull'indice di prestazione energetica: Attestato di Prestazione Energetica n. 110229/2023 a firma del perito ind. ██████████ con scadenza al 10/10/2033.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: il bene non è comodamente divisibile.

marika barozzi architetto

via Motta 2 - 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 302 7177 - cell. +39 345 4762858 - info@marikabarozziarchitetto.it - PEC: marika.barozzi@archiworldpe.it

c.f. RIRZ MRK 75H46 L736S - p.iva 03416730277

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

Allegato 1 - Verbale di giuramento

Allegato 1.2 - Documentazione catastale:

1.2.1 - Estratto di mappa

1.2.2 - Planimetria catastale

1.2.3 - Visure storiche

1.2.4 - Elaborato planimetrico

Allegato 1.3 - Documentazione edilizia

Allegato 1.4 - Copia atto di compravendita

Allegato 5 - Documentazione prodotta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari

Allegato 6 - Documentazione fotografica

Allegato 7 - Ricevute delle spese sostenute

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 dell'immobile è soggetta ad imposta di registro in quanto attualmente di proprietà di persona fisica. Non è un bene strumentale d'azienda. La vendita non è soggetta ad IVA.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	1 - Appartamento e garage
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Appartamento con pertinenze: 1/1 di [redacted] [redacted] Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo Appartamento con pertinenze: <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> [redacted] la, nata a [redacted] il [redacted], foglio 9, particella 309, subalterno 13 indirizzo via Guglielmo Marconi 11 int. 9, piano terzo e quarto, comune Musile di Piave categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie 98,00, rendita € 303,68. <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> [redacted] nata a [redacted] il [redacted], foglio 9, particella 309, subalterno 33 indirizzo via Guglielmo Marconi 11, piano terra, comune Musile di Piave, categoria C/6, classe 5, consistenza 13,00, superficie 14,00, rendita € 20,14
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 91.771,11

marika barozzi architetto

via Motta 2 - 30174 Mestre Venezia

tel./fax +39 041 302 7177 - cell. +39 345 4762858 - info@marikabarozziarchitetto.it - PEC: marika.barozzi@studioordipee.it

c.f. BRZ MRK 75H46 1736S - p.iva 03416730277

Beni in San Dona' Di Piave (VE)
Località/Frazione
via Eraclea n. 29, San Donà di Piave (VE)

Lotto: 2 - Appartamento con garage

Risposta al primo punto del quesito

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

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì.

Si precisa che nel reperimento della documentazione, stante quanto già relazionato nella relazione notarile del notaio ~~_____~~, rilevata la completezza della documentazione ex art. 567, si precisa che il decreto di trasferimento nell'ambito del procedimento di divorzio tra il sig. ~~_____~~ ~~_____~~ e l'ex ~~_____~~ è stato dichiarato inefficace; perciò, non verrà considerato elemento utile per la continuità delle trascrizioni.

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

Si rimanda a quanto scritto sopra.

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato/i:

~~_____~~ A - Codice fiscale: ~~_____~~ - Residenza: via ~~_____~~
~~_____~~ Regime Patrimoniale: comunione legale - Data Matrimonio:
~~_____~~ - Ulteriori informazioni sul debitore: informazioni di stato civile desunte da certificato estratto dall'anagrafe nazionale della popolazione residente del ~~_____~~

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'appartamento è ubicato in un complesso che si trova in centro a San Donà di Piave, tra via Eraclea e Piazza de Gasperi. Il comune di san Donà di Piave si caratterizza per la presenza del fiume Piave che attraversa la città. L'abitato conta circa 41.000 abitanti. L'economia della città si basa prevalentemente sul commercio, l'industria e i servizi. La zona ove è ubicato il fabbricato è centrale ed è dotata di tutti i servizi essenziali, dalle farmacie, ai supermercati, bar, banche, scuole e luoghi di culto. Il quartiere è a prevalente destinazione residenziale-commerciale. San Donà di Piave è ben collegato alle città vicine, come Musile di Piave e Jesolo, grazie alla rete stradale e ai servizi pubblici.

Caratteristiche zona: centrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi con parchimetro.

marika barozzi architetto

via Motta 2 - 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 302 7177 - cell. +39 345 4762858 - info@maukabarozziarchitetto.it - PEC: marika.barozzi@archiworldpec.it

c.f. BRZ MRK 75H46 L736S - p.iva 03416730277

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

Servizi offerti dalla zona: Stazione dei treni (2 km), Trasporto pubblico (200 m).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Importanti centri limitrofi: /

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Piave.

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: /

Identificativo corpo: Appartamento con pertinenza.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Eraclea n. 29, San Donà di Piave (VE)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Codice Fiscale: [REDACTED] Residenza: [REDACTED]

Stato Civile: sposato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: informazioni di stato civile desunte da certificato estratto dall'anagrafe nazionale della popolazione residente del [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: si segnala che l'unità risulta catastalmente di proprietà alla sig.ra [REDACTED] il cui titolo di proprietà è stato revocato con atto di inefficacia ex art. 2901 C.C. nel 2017.

Identificato al catasto Fabbricati (appartamento):

Intestazione: [REDACTED] nata [REDACTED] il [REDACTED] foglio 49, particella 422, subalterno 13, indirizzo via Luigi Norcen snc, piano quarto, comune San Donà di Piave, categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5, superficie 112,00, rendita € 402,84.

Ulteriori informazioni: sull'effettiva titolarità si rimanda a quanto già relazionato al punto precedente.

Derivante da: riunione di usufrutto di Fontana Luigia del 12/08/2014.

Confini: confina a nord con altra unità edilizia, ad est con affaccio su scoperto condominiale, a sud con il vano scala condominiale e altra unità, ad ovest con affaccio su piazza De Gasperi.

Identificato al catasto Fabbricati (garage):

Intestazione: [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] foglio 49, particella 422, subalterno 42, indirizzo via Luigi Norcen, piano terra, comune San Donà di Piave, categoria C/6, classe 4, consistenza 10,00, superficie 12,00, rendita € 24,27.

Ulteriori informazioni: sull'effettiva titolarità si rimanda a quanto già relazionato al punto precedente.

Derivante da: riunione di usufrutto di Fontana Luigia del 12/08/2014.

Confini: confina a nord con altre unità, ad est con via Eraclea, a sud ed ovest con altre unità.

Irregolarità e spese riferite all'appartamento:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità.

marika barozzi architetto

via Motta 2 - 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 502 7177 - cell. +39 345 4762858 - info@marikabarozziarchitetto.it - PEC: marika.barozzi@archiworldpec.it

c.f. BRZ MRK 75H46 L736S - p.iva 03416730277

Relativamente all'appartamento si rileva una spalletta tra il soggiorno e l'ingresso che non viene rappresentata nella planimetria. Ciò non comporta variazioni alla rendita catastale.

Sull'assegnazione dei vani catastali si rileva una difformità: la scrivente ritiene che l'immobile abbia una consistenza catastale di 7 vani catastali e non 6,5 come da visura. Tale difformità necessita di regolarizzazione poichè incide sulla rendita catastale.

L'indirizzo non è corretto, indicato via Norcen, quando l'unità è accessibile dal civico n. 29 di via Eraclea.

Regolarizzabili mediante: presentazione di nuovo atto di aggiornamento catastale (Docfa).

Stima onorario professionista: € 1.000,00

Diritti catastali: € 70,00

Oneri Totali: € 1.070,00

Note: si precisa che l'onorario del professionista incaricato viene stimato e potrebbe variare da soggetto a soggetto. Gli importi evidenziali si ritengono al netto degli oneri di legge (IVA e contributi).

Irregolarità e spese riferite al garage:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità.

Relativamente al garage si segnala che la planimetria catastale rappresenta il box delimitato da pareti. Di fatto trattasi di un posto auto senza alcuna delimitazione. Si segnala una difformità nell'altezza del box che nella planimetria è di 2,20 m mentre nello stato attuale risulta 2,00 m. Inoltre, il locale ad uso ripostiglio di fatto è legittimato sotto il profilo edilizio ad uso vano tecnico. Tutto ciò non comporta variazioni alla rendita catastale, purtuttavia per correttezza dell'elaborato catastale si consiglia di procedere alla regolarizzazione.

Inoltre, l'indicazione del piano non è corretta. Il garage è collocato nel piano interrato e non al piano terra.

Regolarizzabili mediante: atto di aggiornamento catastale (Docfa).

Stima onorario professionista: € 600,00

Diritti catastali: € 70,00

Oneri Totali: € 670,00

Note: si precisa che l'onorario del professionista incaricato viene stimato e potrebbe variare da soggetto a soggetto. Gli importi evidenziali si ritengono al netto degli oneri di legge (IVA e contributi).

Irregolarità e spese riferiti all'intero lotto:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: errata intestazione catastale. L'immobile è attualmente intestato a [REDACTED], ma in seguito alla revoca degli effetti del verbale d'udienza nell'ambito della procedura di divorzio con cessione dei beni, il bene torna in capo al sig. [REDACTED] per la proprietà di 1/1.

Regolarizzabili mediante: voltura catastale.

Stima onorario professionista: € 200,00

diritti catastali: € 86,00

marika barozzi architetto

via Motta 2 - 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 302 7177 - cell. +39 345 4762858 - info@marikabarozziarchitetto.it - P.E.C. marika.barozzi@archiworldpce.it

c.f. BRZ MRK 75H46 L 736S - p.iva 03416730277

Oneri Totali: € 286,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Risposta al quarto punto del quesito
Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 314

Intestazione: ~~XXXXXXXXXXXX~~

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: costruzione di fabbricato ad uso negozi ed appartamenti

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/08/1968 al n. di prot.

Rilascio in data 30/08/1968 al n. di prot. 12820

Abitabilità/agibilità in data 19/10/1970 al n. di prot. 15737

Numero pratica: 12

Intestazione: ~~XXXXXXXXXXXX~~

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: presa d'atto dello stato di fatto - modifiche distributive interne

Presentazione in data 27/11/2017 al n. di prot. 56466

Rilascio in data 27/02/2018 al n. di prot.

NOTE: pratica riferita esclusivamente all'unità residenziale.

Numero pratica: 11

Intestazione: Condominio Trieste

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: sanatoria per allineamento stato di fatto garage Condominio Trieste

Oggetto: sanatoria

Presentazione in data 12/08/2022 al n. di prot. 42033

Rilascio in data 30/03/2023 al n. di prot.

NOTE: la pratica si riferisce esclusivamente alla pertinenza ad uso garage.

4.1.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: con riferimento all'appartamento si rilevano delle

marika barozzi architetto

via Motta 2 - 30174 Mestre Venezia

tel./fax +39 041 302 7177 - cell. +39 345 4762858 - info@marikabarozziarchitetto.it - P.E.C. marika.barozzi@archiworldpce.it

c.f. BRZ MRK 75H46 1.736S - p.iva 03416730277

discrepanze negli elaborati grafici del Permesso di Costruire n. 12/2017 in quanto la tavola di sovrapposizione tra lo stato licenziato (L.E. n. 314/68) e lo stato rilevato nel 2017 mostra come la profondità dell'unità non abbia subito variazioni, mentre si confermerebbe la difformità nella distribuzione interna. Entrando nel merito dei grafici rappresentati emerge che la sovrapposizione non è corretta in quanto il grafico rappresentante lo stato licenziato non è correttamente scalato. Con l'adeguata scalatura risulta che l'unità sia effettivamente più profonda di circa 30 cm rispetto alla situazione licenziata, rientrando comunque nel perimetro delle tolleranze di legge di cui all'art. 34bis del DPR 380/01. Inoltre, l'elaborato grafico rappresentante lo stato rilevato raffigura alcune partizioni in contrasto con quanto rilevato dalla scrivente: le pareti lungo il disimpegno centrale (a confine con le camere) vengono rilevate per uno spessore di 10 cm mentre nell'elaborato grafico del Permesso di Costruire n. 12/2017 risultano avere uno spessore maggiore (circa 20 cm). Tale circostanza comporterebbe la necessità di procedere a sanatoria per rappresentare correttamente le partizioni dell'abitazione. Va necessariamente fatto presente che la scrivente riserva dubbi sulle modalità di rilascio del Permesso di Costruire e sulla piena validità del titolo in quanto ritenuto semplice "presa d'atto" tendente a non sanare le difformità rilevate. Per tale motivo è stata inoltrata al Comune di San Donà di Piave istanza di accertamento sulla validità del titolo (ad oggi senza risposta) poichè si ritiene venga disatteso il principio di sanatoria ai sensi di cui agli artt. 34 e 37 del DPR 380/01. Per i motivi sopra esposti si valuta, in via cautelativa, la necessità di sanare le discrepanze sopra descritte.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Stima onorario professionista: € 2.500,00

Diritti di segreteria: € 150,00

Sanzione: € 1.032,00

Oneri Totali: € 3.682,00

Note: si precisa che l'onorario del professionista incaricato viene stimato e potrebbe variare da soggetto a soggetto. Gli importi evidenziali si ritengono al netto degli oneri di legge (IVA e contributi).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	/
In forza della delibera:	D.C.C. n. 78 del 05/10/2022
Zona omogenea:	B1
Norme tecniche di attuazione:	art. 26 del NTO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la	NO

marika barozzi architetto

via Motta 2 – 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 302 7177 – cell. +39 345 4762858 – info@marikabarozziarchitetto.it - P.E.C. marika.barozzi@archiworldpce.it

c.f. BRZ MRK 75H46 L 736S - p.iva 03416730277

commerciabilità?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	indice di copertura massimo: 40%
Altezza massima ammessa:	18,50

Note sulla conformità:

si precisa che le verifiche effettuate fanno esclusivo riferimento all'unità oggetto vendita. Per le verifiche di conformità urbanistica si rende necessaria l'analisi complessiva del fabbricato nella sua interezza. Non essendo oggetto di incarico la verifica della regolarità urbanistica dell'intero compendio e non avendo comunque la possibilità di procedere alle verifiche di tutte le parti comuni non è possibile attestarne la conformità rispetto al PRG.

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Appartamento con pertinenza

L'unità è costituita da un appartamento sito al quarto piano di un fabbricato residenziale, con accesso dal vano scala comune dotato di ascensore.

L'abitazione è composta dai seguenti locali:

un ingresso, un soggiorno, due camere, due bagni, una stanza, una cucina, un piccolo ripostiglio e due poggioli.

Al piano interrato, con accesso dallo scoperto comune, è situato il posto auto esclusivo con annesso vano tecnico.

L'appartamento si presenta in ottime condizioni grazie a un restauro completo effettuato non molto tempo fa. Gli interventi di ristrutturazione hanno riguardato sia la parte estetica che quella funzionale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Codice Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: sposato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: informazioni di stato civile desunte da certificato estratto dall'anagrafe nazionale della popolazione residente de [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie netta complessiva di circa mq **129,38**

E' posto al piano: quarto.

L'edificio è stato costruito nel: 1968.

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,75 m.

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1.

marika barozzi architetto

via Motta 2 - 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 302 7177 - cell. +39 345 4762858 - info@marikabarozziarchitetto.it - PEC: marika.barozzi@archiworldps.it

c.f. BRZ MRK 75H46 L736S - p.iva 03416730277

Stato di manutenzione generale: discreto.

Condizioni generali dell'immobile: l'unità è inserita all'interno del Condominio Trieste che si sviluppa tra la piazza De Gasperi e la via Eraclea. Il fabbricato si presenta in condizioni normali. Le strutture sono in laterocemento e la copertura a falde.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni Tipologia: **doppia anta a battente** - Materiale: **plastica** -
 Protezione: **tapparelle** - Materiale protezione: **plastica** - Condizioni:
ottime.
 Riferito limitatamente al solo appartamento.

Portone di ingresso Tipologia: **anta singola a battente** - Materiale: **blindato** -
 Condizioni: **ottime.**
 Riferito limitatamente al solo appartamento.

Impianti:

Condizionamento Tipologia: **autonomo** - Alimentazione: **elettrico** - Diffusori: **split** -
 Condizioni: **ottime.**
 Riferito limitatamente al solo appartamento.
 Note: non sono state esibite le dichiarazioni di conformità
 dell'impianto.

Elettrico Tipologia: **sottotraccia** - Condizioni: **ottime.**
 Riferito limitatamente al solo appartamento.
 Note: non sono state esibite le dichiarazioni di conformità
 dell'impianto.

Gas Tipologia: **sottotraccia** - Alimentazione: **metano.**
 Riferito limitatamente al solo appartamento.
 Note: non sono state esibite le dichiarazioni di conformità.

Idrico Tipologia: **sottotraccia.**
 Riferito limitatamente al solo appartamento.
 Note: non sono state fornite le dichiarazioni di conformità
 dell'impianto.

Termico Tipologia: **autonomo** - Alimentazione: **metano** - Diffusori:
termosifoni in alluminio - Condizioni: **ottime.**
 Riferito limitatamente al solo appartamento.
 Note: non sono state esibite le dichiarazioni di conformità
 dell'impianto. L'ultima manutenzione e pulizia della caldaia risale al
 22/05/2023.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Nel calcolo della consistenza verranno prese in considerazione le superfici commerciali. Le partizioni

marika barozzi architetto

via Metta 2 - 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 302 7177 - cell. +39 345 4762858 - info@marikabarozziarchitetto.it - P.E.C. marika.barozzi@archiworldpec.it

c.f. BRZ MRK 75H46 L736S - p.iva 03416730277

comuni alle due unità vengono valutate al pari di pertinenze esclusive con attribuzione del 50% a ciascuna unità (muratura a confine con le altre unità). Il locale tecnico nell'interrato viene considerato al 30% del valore in quanto locale accessorio non collegato all'unità. I poggiosi vengono considerati al 25%.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Soggiorno	sup lorda di pavimento	0	21,86	1,00	21,86	€ 1.300,00
Ingresso	sup lorda di pavimento	0	8,34	1,00	8,34	€ 1.300,00
Cucina	sup lorda di pavimento	0	11,42	1,00	11,42	€ 1.300,00
Disimpegno	sup lorda di pavimento	0	10,02	1,00	10,02	€ 1.300,00
Stanza	sup lorda di pavimento	0	9,86	1,00	9,86	€ 1.300,00
Camera	sup lorda di pavimento	0	16,86	1,00	16,86	€ 1.300,00
Camera	sup lorda di pavimento	0	12,40	1,00	12,40	€ 1.300,00
Ripostiglio	sup lorda di pavimento	0	0,81	1,00	0,81	€ 1.300,00
WC	sup lorda di pavimento	0	4,01	1,00	4,01	€ 1.300,00
Bagno	sup lorda di pavimento	0	6,29	1,00	6,29	€ 1.300,00
Terrazza	sup lorda di pavimento	0	5,70	0,25	1,43	€ 1.300,00
Terrazza	sup lorda di pavimento	0	5,18	0,25	1,30	€ 1.300,00

marika barozzi architetto

via Motta 2 - 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 303 7177 - cell. +39 345 4762858 - info@marikabarozziarchitetto.it - PEC: marika.barozzi@archiworldspear.it

c.f. BRZ MRK 75H46 L736S - p.iva 03416730277

Posto auto interrato	sup lorda di pavimento	0	14,29	0,50	7,15	€ 1.300,00
Locale tecnico interrato	sup lorda di pavimento	0	2,34	0,30	0,70	€ 1.300,00
			129,38		112,44	

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: residenziale.

Sottocategoria: unità immobiliare parte di un edificio

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietario/i ante ventennio ad oggi. In forza di atto di compravendita a rogito di [redacted] in data 24/08/1995, ai nn. [redacted] trascritto a Venezia, in data [redacted], ai nn. [redacted].

Note: si segnala che il sig. [redacted] rimane l'attuale proprietario a seguito della dichiarazione di inefficacia dell'atto di trasferimento dei beni nell'ambito della procedura di divorzio emesso in data 2012 che qui non verrà citato.

Identificativo corpo: Appartamento con pertinenza

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Dona' Di Piave (VE), via Eraclea n. 29, San Donà di Piave (VE) Occupato da [redacted] senza alcun titolo.

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.

marika barozzi architetto

via Motta 2 - 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 302 7177 - cell. +39 345 4762858 - info@marikabarozziarchitetto.it - PEC: marika.barozzi@archiworldpec.it

c.f. BRZ MRK 75H46 L 736S - p.iva 03416730277

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 giudiziale attiva** a favore di [redacted] contro [redacted]; derivante da: decreto ingiuntivo; importo ipoteca: € 120.000,00; importo capitale: € 58.120,36; iscritto/trascritto a Venezia in data [redacted] ai nn. [redacted]

- **Ipoteca giudiziale attiva** a favore di [redacted] contro [redacted]; derivante da: decreto ingiuntivo; importo ipoteca: € 120.000,00; importo capitale: € 107.927,00; iscritto/trascritto a Venezia in data [redacted] ai nn. [redacted]

- **Ipoteca giudiziale attiva** a favore di [redacted] contro [redacted]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 30000,00; Importo capitale: € 28750,00; Iscritto/trascritto a Venezia in data [redacted] ai nn. [redacted]

6.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di [redacted]; derivante da: atto esecutivo o cautelare; iscritto/trascritto a Venezia in data [redacted] ai nn. [redacted]

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: € 1.800,00 di cui € 170,00 per consumi individuali di acqua per 58 mc.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento

marika barozzi architetto

via Motta 2 – 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 302 7177 – cell. +39 345 4762858 – info@marikabarozziarchitetto.it - PEC: marika.barozzi@archiworldpe.it

c.f. BRZ MKK 75H46 L 736S - p.iva 03416730277

della perizia: nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: adeguamento ai fini del rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi: € 500,00.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 24,69 spese maturate negli ultimi due anni per l'unità oggetto di procedura e non ancora pagate.

Millesimi di proprietà: millesimi appartamento 43,33/1000, millesimi garage 1,06/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO - l'immobile è dotato di ascensore, tuttavia l'accesso all'ascensore al piano terra non è garantito per i soggetti diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: /

Le informazioni circa la situazione contabile del condominio e dell'esecutato sono state comunicate dall'Amministratore di Condominio il giorno 09/09/2024.

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

la stima viene effettuata con il metodo estimale comparativo, che consiste nel ricercare i valori medi delle unità della stessa area geografica, aventi simili caratteristiche dell'unità oggetto di stima.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di San Donà di Piave;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di San Donà di Piave;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: le abitazioni civili con caratteristiche simili, per periodo di costruzione, per stato di conservazione e ubicazione viene valutato con valore minimo di 1.150,00 €/mq e un valore massimo di 1.500,00 €/mq;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): I dati rilevati da OMI nel secondo semestre del 2023 restituiscono i seguenti valori:

abitazioni civili allo stato normale, valore minimo di 1.050,00 €/mq ed un valore massimo di 1.300,00 €/mq; allo stato ottimo, valore minimo di 1.550,00 €/mq ed un valore massimo di 2.050,00 €/mq.

Altre fonti di informazione: per la determinazione del valore unitario del bene, considerati i valori rilevati dall'OMI e i valori rilevati dal Borsino Immobiliare, nonché i valori medi del mercato

marika barozzi architetto

via Motta 2 - 30174 Mestre Venezia

tel./fax +39 041 302 7177 - cell. +39 345 4762858 - info@marikabarozziarchitetto.it - PEC: marika.barozzi@archieordpcc.it

c.f. BRZ MRK 75H46 L736S - p.iva 03416730277

immobiliare, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si ritiene congruo assegnare un valore di stima pari a €/mq 1.300,00.

8.3.3 Valutazione corpi:

Appartamento con pertinenza. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 146.185,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Soggiorno	21,86	€ 1.300,00	€ 28.418,00
Ingresso	8,34	€ 1.300,00	€ 10.842,00
Cucina	11,42	€ 1.300,00	€ 14.846,00
Disimpegno	10,02	€ 1.300,00	€ 13.026,00
Stanza	9,86	€ 1.300,00	€ 12.818,00
Camera	16,86	€ 1.300,00	€ 21.918,00
Camera	12,40	€ 1.300,00	€ 16.120,00
Ripostiglio	0,81	€ 1.300,00	€ 1.053,00
WC	4,01	€ 1.300,00	€ 5.213,00
Bagno	6,29	€ 1.300,00	€ 8.177,00
Terrazza	1,43	€ 1.300,00	€ 1.859,00
Terrazza	1,30	€ 1.300,00	€ 1.690,00
Posto auto interrato	7,15	€ 1.300,00	€ 9.295,00
Locale tecnico interrato	0,70	€ 1.300,00	€ 910,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 146.185,00
Valore corpo			€ 146.185,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 146.185,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 146.185,00
Valore di stima			€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento con pertinenza	Abitazione di tipo economico [A3]	112,44	€ 146.185,00	€ 146.185,00

marika barozzi architetto

via Motta 2 - 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 302 7177 - cell. +39 345 4762858 - info@marikabarozziarchitetto.it - PEC: marika.barozzi@archiworldp.e.it

c.f. BRZ MRK 75H46 L736S - p.iva 03416730277

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 21.927,75
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 24,69
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.708,00

Giudizio di comoda divisibilità: il bene non è comodamente divisibile.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Appartamento con pertinenza

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 1.176,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 117.348,56

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: appartamento con pertinenza.

Attestazione Prestazione Energetica: presente.

Indice di prestazione energetica: 201,86 kWh/mq.

Note Indice di prestazione energetica: Attestato di Prestazione Energetica n. 161284 del 11/11/2014 firmato dall'arch. ██████████

marika barozzi architetto

via Motta 2 - 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 302 7177 - cell. +39 345 4762858 - info@marikabarozziarchitetto.it - P.E.C. marika.barozzi@archivordpcc.it

c.f. BRZ MRK 75H46 L736S - p.iva 03416730277

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: il bene non è comodamente divisibile.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

- Allegato 1 - Verbale di giuramento
- Allegato 2.2 - Documentazione catastale:
 - 2.2.1 - Estratto di mappa
 - 2.2.2 - Planimetria catastale
 - 2.2.3 - Visure storiche
- Allegato 2.3 – Documentazione edilizia
- Allegato 2.4 - Copia atto di compravendita
- Allegato 5 - Documentazione prodotta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari
- Allegato 6 - Documentazione fotografica
- Allegato 7 - Ricevute delle spese sostenute

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 dell'immobile è soggetta ad imposta di registro in quanto attualmente di proprietà di persona fisica. Non è un bene strumentale d'azienda. La vendita non è soggetta ad IVA.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	2 - Appartamento con garage
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Appartamento con pertinenza: 1/1 di [redacted] Piena proprietà
Identificativo catastale	<p>Corpo Appartamento con pertinenza:</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> [redacted], nata a [redacted] il [redacted], foglio 49, particella 422, subalterno 13, indirizzo via Luigi Norcen snc, piano quarto, comune San Donà di Piave, categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5, superficie 112,00, rendita € 402,84.</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> [redacted], nata a [redacted] il [redacted], foglio 49, particella 422, subalterno 42, indirizzo via Luigi Norcen, piano terra, comune San Donà di Piave, categoria C/6, classe 4, consistenza 10,00, superficie 12,00, rendita € 24,27.</p>

marika barozzi architetto

via Motta 2 – 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 302 7177 – cell. +39 345 4762858 – info@marikabarozziarchitetto.it - PEC: marika.barozzi@archiworldpec.it

c.f. BRZ MRK 75H46 L 736S - p.iva 03416730277

Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 117.348,56
--------	--

L'Esperto alla stima
Arch. Marika Barozzi

Venezia, li 6 marzo 2025

marika barozzi architetto

via Motta 2 - 30174 Mestre Venezia

tel-fax +39 041 302 7177 - cell. +39 345 4762858 - info@marikabarozziarchitetto.it - P.F.C. marika.barozzi@archiworldpce.it

c.f. BRZ MRK 75H46 L736S - p.iva.03416730277