

CRISTIANO INVASO GEOMETRA - INGEGNERE CIVILE SEZIONE B & via Mestrina civ.n. 6 - 30172 - VENEZIA - ☎ 041971123
cod. fisc. NVS CST 70L26 L7360 - p. iva 02994190276 ✉ :crinvaso@gmail.com - ✉ :cristiano.invaso@ingpec.eu

Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: .

contro: .

N° Gen. Rep. **86/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-04-2025 ore 12:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa IVANA MORANDIN**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - Trattasi di porzione di bivilla con garage e scoperto.

Esperto alla stima: Geom. Ing. I Cristiano Invaso

Codice fiscale: NVSCST70L26L7360

Partita IVA: 02994190276

Studio in: Via Mestrina 6 - 30174 Mestre

Telefono: 041971123

Email: crinvaso@gmail.com

Pec: cristiano.invaso@geopec.it



Riassunto Perizia

Bene: via Pietra 13/B - Musile di Piave - Musile Di Piave (VE) - 30024

Descrizione generica: Trattasi di porzione di bivilla con garage e scoperto.

Identificativo Lotto: 001 - Trattasi di porzione di bivilla con garage e scoperto.

Corpo Trattasi di porzione di bivilla con garage e scoperto: frazione: Musile di Piave , via Pietra 13/B

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: VIA PIETRA N. 13 /B Comune MUSILE DI PIAVE (VE). - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 09-04-2005 - Ulteriori informazioni sul debitore: cfr. vedasi allegato "A" - documentazione anagrafica

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria annotata contro; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € € 100.000,00; A rogito di DE MEZZO PIETRO MARIA in data 14/01/2004 ai nn. 362250/53287; Iscritto/trascritto a venezia in data 28/01/2004 ai nn. 3046/673; Note: vedasi allegato "H" – documentazione conservatoria. Il costo è da ritenersi indicativo salvo adeguamenti. **Trattasi di ipoteca oltre il ventennio che risulta non cancellata da verificare, considerato che nella relaizone ventennale notarile non è citata.**

- Ipoteca giudiziale annotata contro Derivante da: 281 DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 10.000,00; Importo capitale: € 3.020,00; A rogito di TRIBUNALE DI TREVISO in data 19/04/2006 ai nn. 2769; Iscritto/trascritto a venezia in data 26/03/2007 ai nn. 12495/2976; Note: vedasi allegato "H" – documentazione conservatoria. Il costo di cancellazione, è indicativo, e potrà essere aggiornato, considerato che è necessario attendere il prezzo di aggiudicazione, posto che il costo di cancellazione di ciascuna ipoteca è pari attualmente allo 0.50% del minor valore tra l'ammontare del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti, costo minimo €. 294.00. SI PRECISA CHE L'ELENCAZIONE DEI GRAVAMI E' STATA REDATTA COL SUPPORTO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE (ART. 567 C.P.C.) FORNITA ALLO SCRIVENTE ED ALLEGATA AL FASCICOLO DEL PROCEDIMENTO SI RIMANDA ALLA CONSULTAZIONE INTEGRALE DEL DOCUMENTO

- Ipoteca legale annotata contro ; Derivante da: IPOTECA LEGALE; Importo ipoteca: € 92.497,98; Importo capitale: € 46.248,99; A rogito di Pubblico ufficiale Equitalia Polis S.p.A. in data 08/05/2008 ai nn. 105942/119; Iscritto/trascritto a venezia in data 16/05/2008 ai nn. 17114/3739; Note: cfr. vedasi allegato "H" – documentazione conservatoria. Il costo di cancellazione è indicativo e potrà essere aggiornato, considerato che è necessario attendere il prezzo di aggiudicazione, posto che il costo di cancellazione di ciascuna ipoteca è pari attualmente allo 0.50% del minor valore tra l'ammontare del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti. SI PRECISA CHE L'ELENCAZIONE DEI GRAVAMI E' STATA REDATTA COL SUPPORTO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE (ART. 567 C.P.C.) FORNITA ALLO SCRIVENTE ED ALLEGATA AL FASCICOLO DEL PROCEDIMENTO SI RIMANDA ALLA CONSULTAZIONE INTEGRALE DEL DOCUMENTO

- Pignoramento a favore di BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA contro ; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 05/01/2015 ai nn. 9613/2014 iscritto/trascritto a

Venezia in data 28/01/2015 ai nn. 2256/1697; cfr. vedasi allegato "H" – documentazione conservatoria. Le spese di cancellazione NON sono state detratte dal valore di stima e quindi sono a carico della procedura. Qualora fossero a carico dell'aggiudicatario andranno detratte dal valore di stima. Il costo è indicativo e potrebbe subire variazioni per adeguamento. SI PRECISA CHE L'ELENCAZIONE DEI GRAVAMI E' STATA REDATTA COL SUPPORTO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE (ART. 567 C.P.C.) FORNITA ALLO SCRIVENTE ED ALLEGATA AL FASCICOLO DEL PROCEDIMENTO SI RIMANDA ALLA CONSULTAZIONE INTEGRALE DEL DOCUMENTO.

- Pignoramento a favore di _____ contro _____ Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di U.N.E.P. DELLA CORTE D'APPELO DI VENEZIA in data 19/02/2024 ai nn. 959 iscritto/trascritto a Venezia in data 03/04/2024 ai nn. 10853/8091; cfr. vedasi allegato "H" – documentazione conservatoria. Le spese di cancellazione NON sono state detratte dal valore di stima e quindi sono a carico della procedura. Qualora fossero a carico dell'aggiudicatario andranno detratte dal valore di stima. Il costo potrebbe subire variazioni per adeguamento. SI PRECISA CHE L'ELENCAZIONE DEI GRAVAMI E' STATA REDATTA COL SUPPORTO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE (ART. 567 C.P.C.) FORNITA ALLO SCRIVENTE ED ALLEGATA AL FASCICOLO DEL PROCEDIMENTO SI RIMANDA ALLA CONSULTAZIONE INTEGRALE DEL DOCUMENTO.

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€137.262,98**
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. alleggi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
 1. lotto;
 2. diritto reale staggito

3. quota di proprietà
4. identificativo catastale
5. valore attribuito.

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

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

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

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

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

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

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

Indice risposta ai quesiti:

lotto unico	
risposta 1° quesito - Completezza della documentazione	pag. 6
risposta 2° quesito - Generalità degli esecutati	pag. 6
risposta 3° quesito - Individuazione dei beni pignorati	pag. 6
risposta 4° quesito - Regolarità urbanistica	pag. 8
risposta 5° quesito - Stato di possesso e atto di provenienza	pag. 13
risposta 6° quesito - Vincoli ed oneri giuridici	pag. 14
risposta 7° quesito - Importo annuo delle spese fisse	pag. 15
risposta 8° quesito - Valutazione complessiva dei beni	pag. 16
risposta 9° quesito - Valutazione della sola quota indivisa	pag. 18
risposta 10° quesito - Elenco Allegati	pag. 18
risposta 11° quesito - immobile soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro	pag. 18
risposta 12° quesito - Schema identificativo dei beni	pag. 18

Beni in Musile Di Piave (VE)
Località/Frazione Musile di Piave
via Pietra 13/B

Lotto: 001 - Trattasi di porzione di bivilla con garage e scoperto.

Risposta al primo punto del quesito

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

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

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

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato/i:

..... Codice fiscale: Residenza: VIA PIETRA N. 13 /B Comune MUSILE DI
PIAVE (VE). Regime Patrimoniale: separazione dei beni Data Matrimonio: 09/04/2005 Ulteriori in-
formazioni sul debitore: cfr. vedasi alegato "A" - documentazione anagrafica

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile è situato in una zona prevalentemente agricola, caratterizzata da alcuni edifici di tipologia rurale e/o attività agricole, distante circa 6 km. circa dal centro di Musile di Piave. La proprietà risulta delimitata da recinzioni, parzialmente solo verso via Pietra, con delimitazione che non è posta sul confine, considerato che parte o tutta via Pietra ricade nel mappale oggetto della presente, altro confine che potrebbe delimitare la proprietà e' il fosso ad est. Non risultano altre delimitazioni materializzate sugli altri confini. Si tratta di un edificio bifamiliare in aderenza ad un'altra unità, simile per caratteristiche. La zona è servita solo da mezzi pubblici, con una fermata in via Millepertiche, e non presenta negozi di vicinato, che invece sono presenti nel centro di Musile di Piave. La città di San Donà di Piave dista circa 7 km, Jesolo circa 18 km e Venezia circa 30 km. L'ingresso dell'autostrada a Meolo dista circa 10 km. Non ci sono particolari attrazioni da segnalare in zona.

Caratteristiche zona: periferica mediocre

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nn.

Servizi offerti dalla zona: nn.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

Importanti centri limitrofi: SAN DONA DI PIAVE.

Attrazioni paesaggistiche: nn.

Attrazioni storiche: citta di San Donà di Piave, Treviso e Venezia.

Principali collegamenti pubblici: servizio pubblico di trasporto su strada 700 mt. circa.

Identificativo corpo: Trattasi di porzione di bivilla con garage e scoperto.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Musile di Piave , via Pietra 13/B

ATTENZIONE: il trasferimento del bene viene fatto ed accettato a corpo con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui dette porzioni d'immobile si trovano, si possiedono e dalla parte venditrice si hanno diritto di possedere in virtù dei titoli di provenienza (cfr. vedasi allegato "B" – atto di provenienza) . Nell'atto di acquisto viene citato un vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Musile di Piave trascritto il 12.4.1995 ai n.ri 7532/5111 (ndr fonte relazione ventennale agli atti) .

Quota e tipologia del diritto

1/1 di l - - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - - Residenza: VIA PIETRA N. 13 /B Comune MUSILE DI PIAVE (VE). - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 09-04-2005 - Ulteriori informazioni sul debitore: cfr. vedasi alegato "A" - documentazione anagrafica

Note: SI PRECISA CHE LA CRONISTORIA DEI PASSAGGI AL VENTENNIO E' STATA RICOSTRUITA CON L'AUSILIO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE FORNITA AL SOTTOSCRITTO ED ALLEGATA AL FASCICOLO DEL PROCEDIMENTO SI RIMANDA ALLA CONSULTAZIONE INTEGRALE DEL DOCUMENTO.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: o a SAN DONA' DI PIAVE (VE) il
 , foglio 33, particella 250, subalterno 1, indirizzo VIA PIETRA snc, piano t-1, comune MUSILE DI PIAVE (Codice F826), categoria A/2, classe 2, consistenza 5.5, superficie Totale: 156 m² Totale escluse aree scoperte**: 155 m², rendita € Euro 355,06

Ulteriori informazioni: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Il subalterno 1 confina ad est con subalterno 2 (ndr. garage oggetto della presente) e per i rimanenti lati con subalterno 3 scoperto).

Dalla verifica della superficie catastale non risulta correttamente calcolata l'incidenza dello scoperto, pertanto detto dato potrebbe subire un aumento in fase di aggiornamento. La scheda catastale a seguito dei ripristini e della sanatoria dovrà essere allestita nuovamente considerato il diverso distributivo interno.

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: nato a SAN DONA' DI PIAVE (VE) il
 , foglio 33, particella 250, subalterno 2, indirizzo VIA PIETRA snc, piano T, comune MUSILE DI PIAVE (Codice F826), categoria C/6, classe 6, consistenza 23, superficie 28, rendita € Euro 42,76

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: L'unità confina a nord e sud con scoperto, ad est con altra unità di proprietà di terzi ad

ovest con subalterno 1 oggetto della presente esecuzione.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: a seguito dei ripristini, della sanatoria e la presentazione della nuova scheda catastale dell'abitazione come citati nel capitolo edilizia le unità saranno conformi.

Regolarizzabili mediante: nuova denuncia catastale dell'abitazione con possibile variazione dell'elaborato planimetrico e ivi della rendita.

istanza : € 2.500,00

Oneri Totali: € 2.500,00

Note: A seguito dei ripristini come citati nel capitolo edilizia l'unità immobiliare a destinazione residenziale dovrà essere nuovamente denunciata, con possibile aggiornamento dell'elaborato planimetrico. Si quantifica il più probabile costo di allestimento, premettendo che questo potrebbe variare a discrezione del professionista incaricato e/o dall'adeguamento degli oneri catastali e/o di legge, che sono stati quantificati ed ivi compresi sulla base di quelli attuali.

Nota: Si evidenzia come potrebbero emergere a seguito di un più accurato rilievo dei luoghi con estensione alle proprietà confinanti (ndr. oggi non effettuabile in quanto le proprietà non oggetto di esecuzione non sono accessibili) e sovrapposizione dello stesso con lo stato legittimato o le mappe catastali, difformità non palesemente evidenti e non accertabili qui non indicate potendo quindi modificare il costo sopra indicato o la necessità di denunce di variazione a carico dell'aggiudicatario.

Informazioni in merito alla conformità catastale: cfr. vedasi - allegato "C" - documentazione catastale.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: CE 66 del 28-09-2000

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ampliamento

Presentazione in data 24/03/2000 al n. di prot. 3665

Rilascio in data 04/10/2000 al n. di prot. 3665

Abitabilità/agibilità in data 13/09/2004 al n. di prot. 48

NOTE: cfr. vedasi "G" - atti legittimanti

Numero pratica: PDC in variante

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: variante alla ce 66/2000

Oggetto: variante

Presentazione in data 25/06/2004 al n. di prot. 10233

Rilascio in data 05/08/2004 al n. di prot. 10233

Abitabilità/agibilità in data 13/09/2004 al n. di prot. 48

NOTE: cfr. vedasi "G" - atti legittimanti

4.1.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalla comparazione tra lo stato legittimato e quanto rilevato, emergono diverse differenze, per le quali sarà necessario procedere sia con ripristini che con sanatoria edilizia, per le misure che risultano fuori tolleranza. Dalla consultazione degli atti legittimanti, si rileva che alcune misure, anche a causa di refusi/errori/omissioni, potrebbero essere errate, variando dal progetto originario a quello in variante. Relativamente alla distanza dai confini, questa porzione di edificio non ne riporta con origine dalle unità oggetto di esecuzione, infatti, tutte le misure sono riferite alla porzione confinante e agli edifici limitrofi (non oggetto della presente e sulle quali non si ha diritto di accesso) e pertanto non è possibile accedervi per la verifica, premettendo che potrebbe esserci, a seguito di un rilievo più ampio, la necessità di integrare la sanatoria e i costi qui accertati (quelli qui comunicati sono da ritenersi puramente indicativi). L'immobile che versa in mediocre stato manutentivo necessita di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria con verifica e adeguamento degli impianti. Esternamente i prospetti risultano al grezzo e con i marciapiedi e camminamenti da ultimare ed i pilastri del pergolato da rivestire (ndr. non vengono qui quantificati questi costi che restano a eventuale carico dell'aggiudicatario). Esistono diverse difformità alcune delle quali potranno essere sanate mentre altre dovranno essere ripristinate. PERTANTO SARA' NECESSARIO PROCEDERE SIA AI RIPRISTINI CHE ALLA PRESENTAZIONE DI UNA SANATORIA EDILIZIA con i costi di seguito segnalati, premettendo che detti valori degli adeguamenti, sanatoria e ripristini, ecc. di seguito stimati sono indicativi in quanto possono essere assoggettati a discrezionalità della P.A., dall'impresa designata e/o dal professionista incaricato nonché dalle imposte sul valore aggiunto e/o altre. Trattandosi di adeguamenti è da considerare che nei valori che seguono non sono stati quantificati eventuali imprevisti che potrebbero sorgere in fase di realizzazione, trattandosi di opere su edificio esistente per il quale lo scrivente tecnico non può indagare con interventi invasivi finalizzati a verificare lo stato dei luoghi e ivi prevedendo eventuali imprevisti. Considerata la qualità grafica degli elaborati di progetto e la loro eventuale non corrispondenza tra il progetto iniziale e la variante, questo studio evidenzia come, a seguito di un rilievo metrico più accurato dei luoghi e della sovrapposizione dello stesso con lo stato legittimato, potrebbero emergere difformità non palesemente evidenti e qui non indicate. Tali difformità potrebbero quindi modificare il costo sopra indicato e/o la necessità di sanatorie/fiscalizzazioni a carico dell'aggiudicatario.

Si segnala che i RIPRISTINI sono riconducibili a:

AL PIANO TERRA: il pergolato è stato coperto e ivi è un portico, vi è la necessità di rimozione della copertura; I prospetti presentano fori aperti in prossimità degli innesti di tubi o condotte di impianti, e dovranno essere sigillati; alcuni coperchi dei tombini vanno sostituiti o installati; internamente va adeguata l'altezza interna di alcuni vani e sarà necessario procedere alla formazione di un nuovo massetto/pavimentazione previo rimozione degli impianti, degli elementi igienico sanitari e loro adeguamento di tutta la zona ripostiglio – wc – lav. e C.T. in quanto questa ha una altezza difforme (ndr. legittimata m. 2.10 rilevata m. 2.25 -2.30 circa), nella quantificazione che segue si ipotizzano, indicativamente i costi per tale adeguamento comprensivi anche dello spostamento degli elementi igienico sanitari, adeguamento foro porta, formazione massetto e posa piastrelle, e quanto necessario per dare l'opera finita; la medesima operazione è da effettuarsi anche al garage e la zona sottostante il pergolato (ndr. compresi rampe o gradini come legittimato) per l'innalzamento della quota di pavimento (ndr. non è prevista per i marciapiedi e resta a eventuale carico dell'aggiudicatario).

Il garage ha dimensioni diverse da quelle legittimate nel lato più lungo (ndr. rilevata circa m. 5.60 e quella legittimata m. 5.28), pertanto sarà necessario provvedere all'ispessimento delle pareti nord e sud in quanto di spessore minore a quanto legittimato, previo formazione di spessore/parete con struttura inamovibile che dovrà integrarsi con quella portante dell'edificio. Si rileva che nella scala interna dell'abitazione, al piano terra la distanza tra un gradino ed il sovrastante solaio del piano

superiore non è conforme, rilevata m. 1.85, pertanto sarà necessario adeguare detto passaggio, con opere anche strutturali.

AL PIANO PRIMO: vi è la necessità di realizzare il solaio di piano (ndr. soffitto) considerato che non risulta realizzato ed attualmente il soffitto è a vista, mentre sul progetto vi è l'altezza dichiarata di m. 2.70. La struttura che dovrà essere realizzata mediante struttura che dovrà integrarsi con la parte strutturale ed essere inamovibile. Si rileva un diverso utilizzo del soggiorno pranzo attualmente a camera, che dovrà essere ripristinato alla sua originaria destinazione con eventuale formazione e/o adeguamento degli impianti necessari; questo locale presenta le dimensioni diverse da quanto legittimato, per quelle che risultano fuori tolleranza (ndr. distanza tra parete nord e sud) sarà necessario procedere con le medesime modalità del sottostante garage, cioè installazione/costruzione di inspessimento interno delle pareti. La parete compresa tra la camera matrimoniale e la loggia esterna era stata progettata graficamente con uno spessore diverso da quanto rilevato in loco, pertanto sarà necessario procedere esternamente ad un inspessimento al fine di regolarizzare la profondità della loggia considerato che ha dimensioni diverse da quanto legittimato.

SANATORIA: dalla comparazione tra lo stato legittimato e lo stato rilevato emergono diverse difformità, oltre a quelle sopra segnalate e che necessitano di ripristino, si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni, con modifiche alle dimensioni delle stanze, diverso dimensionamento delle finestre, diversa conformazione della scala interna con realizzazione di altre colonne e aggiunta di uno scalino; per la regolarizzazione di queste opere (NDR. oltre alla obbligatoria realizzazione a dei ripristini sopra elencati) sarà necessario procedere alla presentazione di una sanatoria edilizia, considerato che ci sono sia modifiche interne che esterne. Nella sanatoria si dovrà procedere anche alla regolarizzazione della recinzione/accessi carraio e pedonale stante che questi sono diversi da quanto progettato. Si ricorda che non sono presenti recinzioni a delimitazione della proprietà, nonché la presenza di materiale sparso nello scoperto che necessita di rimozione.

Regolarizzabili mediante: RIPRISTINI E SANATORIA EDILIZIA

ripristini: € 49.500,00

sanatoria: € 6.500,00

Oneri Totali: € 56.000,00

Note: I valori degli adeguamenti, sanatoria e ripristini, ecc. di seguito stimati sono indicativi in quanto possono essere assoggettati a discrezionalità della P.A., dall'impresa designata e/o dal professionista incaricato nonché dalle imposte sul valore aggiunto e/o altre.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Dalla comparazione tra lo stato legittimato e quanto rilevato emergono diverse differenze, per le quali sarà necessario sia procedere con ripristini nonché con sanatoria edilizia, per quelle misure che risultano fuori tolleranza.

4.1.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Vedasi allegato F CDU
In forza della delibera:	Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), approvato dalla Conferenza dei Servizi decisoria in data 12/03/2013, ratificato con Delibera di Giunta Provinciale di Venezia n. 22 del 20/03/2013 (pubblica

Zona omogenea:	VARIE - si rimanda alla consultazione dell'allegato CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA - ALLEGATO F
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Si quelli riportati nel CDU e citati nell'atto di acquisto/provenienza.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	Non accertati o non rilevabili
Se si, di che tipo?	/

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: dalla consultazione dell'atto di acquisto si evince che è stato sottoscritto all'epoca vincolo di destinazione d'uso.

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Trattasi di porzione di bivilla con garage e scoperto.

Si tratta di una porzione di bifamiliare, con opere da completare e ripristini da eseguire, che comprendono costruzioni, ultimazioni, ecc., come descritto nel capitolo edilizia. L'immobile è composto da un'abitazione che si sviluppa su due livelli fuori terra e da un garage, con scoperto esclusivo non delimitato in loco, salvo che parzialmente. L'immobile, si presume sorto contestualmente alla proprietà confinante (altra porzione di bifamiliare), potrebbe avere impianti e dotazioni tecnologiche "in comune" e promiscui (ad esempio, impianto fognario, idrico, ecc.), per i quali potrebbe esserci la necessità e/o la volontà di una modifica per renderli esclusivi e/o istituire servitù di passaggio. Tutte queste opere, se realizzate, saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario. La proprietà risulta in mediocre stato conservativo e necessita, oltre che di ultimazione delle opere, anche di ripristini, inclusi gli impianti, per i quali, non essendo stata reperite le certificazioni, sarà necessario procedere con eventuali adeguamenti e/o verifiche, nonché di sanatoria edilizia. Lo scoperto è in parte adibito a camminamenti, in parte a prato e in parte a coltivazione, per la maggior parte non delimitato. Si segnala che la canaletta posta ad est, confinante con il mappale 9, dovrebbe essere l'unico confine materializzato da un fosso risultante dalla documentazione catastale. Inoltre, per quanto accertabile, gran parte della viabilità, o l'intera strada, risulta di proprietà. Il comune di Musile di Piave, per quanto possibile accertare, non dispone di un registro delle strade private e/o assoggettate a pubblico passaggio. Via Pietra è asfaltata e aperta al pubblico transito.

L'incarico affidatomi non consente l'accesso alle proprietà confinanti e pertanto non è stato possibile verificare il corretto posizionamento del fabbricato rispetto ai confini; tantopiù quando la distanza dai confini è unicamente segnalata con appoggio sull'altra porzione di bifamiliare intestata a terzi e non oggetto della presente. I restanti confini della proprietà non risultano delimitati, pertanto sarà necessario procedere, eventualmente, al riconfinamento (anche in contraddittorio, con spese a carico dell'aggiudicatario e non qui previste). La proprietà è composta da uno scoperto di forma assimilabile a un rettangolo di circa 1918 mq catastali. Non risulta delimitata la divisione tra gli scoperti pertinenziali delle due porzioni della bifamiliare. Lo scoperto è in parte adibito a camminamenti, in parte a orto e in parte a verde. Si rileva la presenza sparsa sul terreno di diverso materiale accatastato, tra cui si evidenziano materiali edili a contatto con il terreno, che dovranno essere rimossi.

La bifamiliare necessita di opere di ultimazione, di ripristino e di manutenzione ordinaria e straordinaria, con verifica e adeguamento degli impianti, considerato che non sono state reperite le certificazioni degli stessi. La descrizione dei locali che segue è stata effettuata sulla base degli atti legittimanti, che a seguito delle opere di ripristino dovrebbero corrispondere a quanto allora progettato, salvo alcune modifiche interne che, come di seguito descritto, NDR: oltre ai ripristini sarà necessario richiedere una sanatoria per modifiche interne, considerato che alcune pareti risultano spostate all'interno dell'abitazione) potrebbero

variare le misure interne di alcuni locali (NDR: ndr le misure/superfici comprese tra parentesi sono indicative e riconducibili a quanto rilevato in loco, e hanno lo scopo indicativamente di evidenziare quanto oggetto di ripristino e/o sanatoria.

Descrizione immobile:

- al piano terra una cucina rustica di mq. 23.21 circa, un ripostiglio di mq. 15.13 (a seguito della sanatoria, per spostamento parete comprese tra questo locale ed il confinante wc- lav - ct avrà una superficie di circa mq. 13.94), ed una ct-wc - lav di mq. circa 5.03 (a seguito della sanatoria circa mq. 6.57), è presente un pergolato scoperto (ndr. in loco è stato trasformato in portico e dovrà essere rimossa la copertura) di circa mq. 24.20;

- al piano primo (ndr. anche in questo livello si rileva un diverso dimensionamento delle stanze che potranno subire delle modifiche nelle loro dimensioni, da regolarizzare con sanatoria come di seguito specificato, altresì su tutto il piano sarà necessario procedere all'installazione di soffitto strutturale per adeguamento altezza) un disimpegno di circa mq. 4.81 (NDR. locale di dimensioni, anche questo, diverse da quelle legittimate subirà piccola modifica della superficie) una camera di circa m. 10.08 (NDR. a seguito della sanatoria circa mq. 11.00) una camera con ripostiglio e guardaroba rispettivamente di circa mq. 18.02, circa mq. 1.26, e circa mq. 5.58 (NDR. anche questo locali potrebbero subire una variazione della superficie interna, per modifica del distributivo, da sanare, un affaccio di circa mq. 2.74 (NDR. esternamente dovrà essere aumentato, come dalla pianta di progetto la parete al fine di dimensionare come legittimato il lato dichiarato da m. 1.40., un soggiorno di circa mq. 22.96 (NDR. questo locale dovrà essere ripristinato prevedendo l'eventuale inspessimento della parete che confina con la proprietà di terzi, in aderenza sul cardinale est, al fine di rispettare le misure di progetto.

Garage mq. 22.98 risultano spessori diversi delle pareti esterne e perimetrali tra quelle dichiarate e quelle rilevate, anche questo locale dovrà essere oggetto di ripristino sia nelle dimensioni interne che le altezze, con formazione pavimentazione

Le altezze interne dichiarate sugli atti legittimanti che sono oggetto di ripristino. altezze al piano terra dichiarate in parte m. 2.10 ed in parte m. 2.40, al piano primo (ndr. ove va realizzato il solaio mancante) m. 2.70:

Si segnalano diverse difformità in parte riconducibili a mancate realizzazioni quali ad esempio (NDR: SOLO AD ESEMPIO) diversi spessori di pareti, spostamento dei divisori interni, mancata realizzazione di pavimentazioni (ndr. ad esempio nel garage) , diversa quota che necessita di rialzo (ad esempio rip. e wc-lav. - ct del piano terra) mancata realizzazione solaio al piano primo (ndr. da realizzarsi) diverso dimensionamento dello spessore dei muri esterni (ndr ad esempio nella terrazza della camera matrimoniale).

L'edificio inoltre si presenta esternamente al grezzo e necessita della finitura esterna e della realizzazione dei marciapiedi nonché il rivestimento dei pilastri di sostegno al pergolato (ndr. dette opere di finitura non sono qui quantificate restando eventualmente con oneri e spesa a carico dell'aggiudicatario) , altresì risulta trascurato, con diversi pozzetti degli impianti con coperchio rotto, oppure, con innesti di impianti che si infilano dall'esterno nell'edificio e non risultano adeguatamente protetti permettendo all'acqua di penetrare all'interno della muratura. Complessivamente le unità oltre ai ripristini, sanatoria, adeguamenti necessita di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria con verifica ed eventuale adeguamento degli impianti. In alcuni punti si rileva la presenza di crepature, prevalentemente in prossimità degli infissi esterni. SI RIMANDA ALL'ATTENTA CONSULTAZIONE DEI CAPITOLI CATASTO - EDILIZIA E ALLA CONSULTAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA RELATIVAMENTE ALLO STATO DI FATTO.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: VIA PIETRA N. 13 /B Comune MUSILE DI PIAVE (VE). - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 09-04-2005 - Ulteriori informazioni sul debitore: cfr. vedasi allegato "A" - documentazione anagrafica

Superficie complessiva di circa mq **212,63**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: AGIBILITA' 2004.

L'edificio è stato ristrutturato nel: NON RISULTANO RISTRUTTURAZIONI - ABBISOGNA ANCHE DI ULTIMAZIONE OPERE.

ha un'altezza utile interna di circa m. fonte documentazione catastale (nдр: a SEGUITO DEI RIPRISTINI) ABITAZIONE PT. variabile tra m. 2.40 e m. 2.10 al P1 m. 2.70.

L'intero fabbricato è composto da n. T-1 piani complessivi di cui fuori terra n. TUTTI I LIVELLI SONO FUORI TERRA e di cui interrati n. NN

Stato di manutenzione generale: mediocre condizioni generali dell'immobile: L'IMMOBILE NECESSITA DI OPERE DI RIPRISTINO, ULTIMAZIONE E VERIFICA ED ADEGUAMENTO IMPIANTI INTERNI ED ESTERNI - PRESENTAZIONE DI SANATORIA EDILIZIA nonché di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie è stata calcolata a sensi del DM 138/98 quantificando anche la porzione di scoperto. La superficie del garage considerata la possibilità di parcheggio su area esterna è stata ragguagliata nella percentuale del 0.7

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione	sup lorda di pavimento	0	184,63	1,00	184,63	€ 1.003,00
garage	sup lorda di pavimento	0	28,00	0,70	19,60	€ 1.003,00
			212,63		204,23	

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: x (CF: ato a SAN DONA' DI PIAVE (VE) il
dal 25/11/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Donazione - a rogito di DE
MEZZO PIETRO MARIA, in data 25/11/2003, ai nn. 359954.

Note: fonte visura catastale UU Sede SAN DONA' DI PIAVE (VE) Registrazione n. 1073 registrato in data
27/11/2003 - DONAZIONE Voltura n. 65.1/2004 - Pratica n. VE0001583 in atti dal 12/01/2004 (cfr
vedasi allegato "B" – atto di provenienza).

Identificativo corpo: Trattasi di porzione di bivilla con garage e scoperto.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Musile Di Piave (VE), via Pietra 13/B **Occupato** dall'esecutato e dalla
sua famiglia.

Note: L'agenzia delle entrate comunicava che non risultano contratti e/o comodati (cfr. vedasi allegato
"D" comunicazione ADE)

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:

PER QUANTO POSSIBILE VERIFICARE NON ACCERTATE.

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

PER QUANTO POSSIBILE VERIFICARE NON ACCERTATE.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

PER QUANTO POSSIBILE VERIFICARE NON ACCERTATE.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

PER QUANTO POSSIBILE VERIFICARE NON ACCERTATE.

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

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata contro ; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € € 100.000,00 ; A rogito di DE MEZZO PIETRO MARIA in data 14/01/2004 ai nn. 362250/53287; Iscritto/trascritto a venezia in data 28/01/2004 ai nn. 3046/673 ; Note: vedasi allegato "H" – documentazione conservatoria. Il costo è da ritenersi indicativo salvo adeguamenti. Trattasi di ipoteca oltre il ventennio che risulta non cancellata da verificare, considerato che nella relaizone ventennale notarile non è citata.

- Ipoteca giudiziale annotata contro ; Derivante da: 281 DECRETO INGIUNTIVO ; Importo ipoteca: € 10.000,00; Importo capitale: € 3.020,00 ; A rogito di TRIBUNALE DI TREVISO in data 19/04/2006 ai nn. 2769; Iscritto/trascritto a venezia in data 26/03/2007 ai nn. 12495/2976 ; Note: vedasi allegato "H" – documentazione conservatoria. Il costo di cancellazione, è indicativo, e potrà essere aggiornato, considerato che è necessario attendere il prezzo di aggiudicazione, posto che il costo di cancellazione di ciascuna ipoteca è pari attualmente allo 0.50% del minor valore tra l'ammontare del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti, costo minimo €. 294.00.SI PRECISA CHE L'ELENCAZIONE DEI GRAVAMI E' STATA REDATTA COL SUPPORTO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE (ART. 567 C.P.C.) FORNITA ALLO SCRIVENTE ED ALLEGATA AL FASCICOLO DEL PROCEDIMENTO SI RIMANDA ALLA CONSULTAZIONE INTEGRALE DEL DOCUMENTO

- Ipoteca legale annotata contro ; Derivante da: IPOTECA LEGALE; Importo ipoteca: € 92.497,98; Importo capitale: € 46.248,99 ; A rogito di Pubblico ufficiale Equitalia Polis S.p.A. in data 08/05/2008 ai nn. 105942/119; Iscritto/trascritto a venezia in data 16/05/2008 ai nn. 17114/3739 ; Note: cfr. vedasi allegato "H" – documentazione conservatoria. Il costo di cancellazione è indicativo e potrà essere aggiornato, considerato che è necessario attendere il prezzo di aggiudicazione, posto che il costo di cancellazione di ciascuna ipoteca è pari attualmente allo 0.50% del minor valore tra l'ammontare del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti.SI PRECISA CHE L'ELENCAZIONE DEI GRAVAMI E' STATA REDATTA COL SUPPORTO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE (ART. 567 C.P.C.) FORNITA ALLO SCRIVENTE ED ALLEGATA AL FASCICOLO DEL PROCEDIMENTO SI RIMANDA ALLA CONSULTAZIONE INTEGRALE DEL DOCUMENTO

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA contro ; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 05/01/2015 ai nn. 9613/2014 iscritto/trascritto a Venezia in data 28/01/2015 ai nn. 2256/1697; cfr. vedasi allegato "H" – documentazione conservatoria. Le spese di cancellazione NON sono state detratte dal valore di stima e quindi sono a carico della procedura. Qualora fossero a carico dell'aggiudicatario andranno detratte dal valore di stima. Il costo è indicativo e potrebbe subire variazioni per adeguamento .SI PRECISA CHE L'ELENCAZIONE DEI GRAVAMI E' STATA REDATTA COL SUPPORTO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE (ART. 567 C.P.C.) FORNITA ALLO SCRIVENTE ED ALLEGATA AL FASCICOLO DEL PROCEDIMENTO SI RIMANDA ALLA CONSULTAZIONE INTEGRALE DEL DOCUMENTO .

- Pignoramento a favore di contro ; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di U.N.E.P. DELLA CORTE D'APPELO DI VENEZIA in data 19/02/2024 ai nn. 959 iscritto/trascritto a Venezia in data 03/04/2024 ai nn. 10853/8091; cfr. vedasi allegato "H" – documentazione conservatoria. Le spese di cancellazione NON sono state detratte dal valore di stima e quindi sono a carico della procedura. Qualora fossero a carico dell'aggiudicatario andranno detratte dal valore di stima. Il costo potrebbe subire variazioni per adeguamento . SI PRECISA CHE L'ELENCAZIONE DEI GRAVAMI E' STATA REDATTA COL SUPPORTO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE (ART. 567 C.P.C.) FORNITA ALLO SCRIVENTE ED ALLEGATA AL FASCICOLO DEL PROCEDIMENTO SI RIMANDA ALLA CONSULTAZIONE INTEGRALE DEL DOCUMENTO .

6.2.3 Altre trascrizioni:

PER QUANTO POSSIBILE VERIFICARE NON ACCERTATE.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

PER QUANTO POSSIBILE VERIFICARE NON ACCERTATE.

6.3 Misure Penali

PER QUANTO POSSIBILE VERIFICARE NON ACCERTATE.

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: L'ESECUTATO NON FORNIVA INDICAZIONI.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: L'ESECUTATO NON FORNIVA INDICAZIONI.

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: L'ESECUTATO NON FORNIVA INDICAZIONI.

Millesimi di proprietà: EDIFICIO SPROVVISTO DI MILLESIMI.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO - L'EDIFICIO PRESENTA PIU' LIVELLI IL PIANO TERRA E' A DESTINAZIONE ACCESSORIA , SARA'' NECESSARIO INSTALLARE UN SERVOSCALA PER IL RAGGIUNGIMENTO DEL PRIMO LIVELLO NONCHE DELLE RAMPE ESTERNE.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: PER QUANTO POSSIBILE VERIFICARE NON ACCERTATE
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: PER QUANTO POSSIBILE VERIFICARE NON ACCERTATE.

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Ai fini della stima, è stato utilizzato il metodo comparativo, basato sull'analisi di immobili simili in vendita nella zona circostante. Questa metodologia è stata adottata in considerazione della mancanza di comparabili certi con recenti atti di compravendita di immobili simili. Il valore così ottenuto è stato poi confrontato con i dati di siti specializzati e con le informazioni raccolte tramite interviste a operatori del settore nella zona. Ai valori individuati è stata apportata una correzione in difetto che è riconducibile alla diminuzione del valore di contrattazione tra il prezzo di vendita e quello dell'offerta in vetrina.

Il professionista dichiara di aver svolto la perizia in modo indipendente, obiettivo e imparziale, senza agire in maniera ingannevole, fraudolenta o in conflitto di interessi. Le analisi e le conclusioni presentate nel documento sono corrette al meglio delle sue conoscenze e si basano esclusivamente sulle assunzioni e condizioni ivi riportate. Il professionista non ha alcun interesse personale nell'immobile oggetto della perizia e ha agito in conformità con gli standard etici e professionali.

Il professionista è in possesso dei requisiti formativi necessari per lo svolgimento della professione e ha esperienza e competenza nel mercato locale in cui si trova l'immobile. La proprietà è stata ispezionata di persona.

8.2.2 Fonti di informazione:

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

8.3.3 Valutazione corpi:

Trattasi di porzione di bivilla con garage e scoperto. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 204.842,69.

Ai fini della stima, è stato utilizzato il metodo comparativo, basato sull'analisi di immobili simili in vendita nella zona circostante. Questa metodologia è stata adottata in considerazione della mancanza di comparabili certi con recenti atti di compravendita di immobili simili. Il valore così ottenuto è stato poi confrontato con i dati di siti specializzati e con le informazioni raccolte tramite interviste a operatori del settore nella zona. Ai valori individuati è stata apportata una correzione in difetto che è riconducibile alla diminuzione del valore di contrattazione tra il prezzo di vendita e quello dell'offerta in vetrina.

Il professionista dichiara di aver svolto la perizia in modo indipendente, obiettivo e imparziale, senza agire in maniera ingannevole, fraudolenta o in conflitto di interessi. Le analisi e le conclusioni presentate nel documento sono corrette al meglio delle sue conoscenze e si basano esclusivamente sulle assunzioni e condizioni ivi riportate. Il professionista non ha alcun interesse personale nell'immobile oggetto della perizia e ha agito in conformità con gli standard etici e professionali.

Il professionista è in possesso dei requisiti formativi necessari per lo svolgimento della professione e ha esperienza e competenza nel mercato locale in cui si trova l'immobile. La proprietà è stata

ispezionata di persona.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	184,63	€ 1.003,00	€ 185.183,89
garage	19,60	€ 1.003,00	€ 19.658,80
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 204.842,69
Valore corpo			€ 204.842,69
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 204.842,69
Valore complessivo diritto e quota			€ 204.842,69
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>
Trattasi di porzione di bivilla con garage e scoperto.	Abitazione di tipo civile [A2]	204,23	€ 204.842,69	€ 204.842,69

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 4%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 8.193,71
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 58.500,00
Giudizio di comoda divisibilità: LA PROPRIETA' NON RISULTA COMODAMENTE DIVISIBILE	
Costi di cancellazione oneri e formalità:	

Trattasi di porzione di bivilla con garage e scoperto.

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Legale	€ 557,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 1.474,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 137.262,98

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Trattasi di porzione di bivilla con garage e scoperto.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: NON REPERITO Note Indice di prestazione energetica: LA REDAZIONE DELL'ATTESTATO HA UN COSTO, INDICATIVO DI €. 300,00.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: LA PROPRIETA' NON RISULTA COMODAMENTE DIVISIBILE

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

- allegato "A"- documentazione anagrafica;
- allegato "B" – atto di provenienza;
- allegato "C" – documentazione catastale;
- allegato "D" - comunicazione agenzia delle entrate;
- allegato "E" – documentazione fotografica;
- allegato "F" - certificato di destinazione urbanistica;
- allegato "G" – atti legittimanti;
- allegato "H" – documentazione conservatoria.

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: IMPOSTA DI REGISTRO.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Trattasi di porzione di bivilla con garage e scoperto.
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Trattasi di porzione di bivilla con garage e scoperto.: 1/1 di - Piena proprietà.
Identificativo catastale	Corpo Trattasi di porzione di bivilla con garage e scoperto.: <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> (CF: nato a SAN DONA' DI PIAVE (VE) il / / foglio 33, particella 250, subalterno 1, indirizzo VIA PIETRA snc, piano t-1, comune MUSILE DI PIAVE

	(Codice F826), categoria A/2, classe 2, consistenza 5.5, superficie Totale: 156 m ² Totale escluse aree scoperte**: 155 m ² , rendita € Euro 355,06 <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : <u>via Pietra snc</u> (CF: <u>0200000010</u>) nato a SAN DONA' DI PIAVE (VE) il <u>10/03/1973</u> , foglio 33, particella 250, subalterno 2, indirizzo VIA PIETRA snc, piano T, comune MUSILE DI PIAVE (Codice F826), categoria C/6, classe 6, consistenza 23, superficie 28, rendita € Euro 42,76
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 137.262,98€

Data generazione:
05-03-2025 16:03

L'Esperto alla stima
Geom. ing. I Cristiano Invaso
F.to Digitalmente

