
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **198/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 30-09-2024

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - Abitazione di tipo civile

Esperto alla stima: Geom. Roberta Prosdocimi

Codice fiscale: PRSRRT64D65F904A

Studio in: Via Pio X 15 - 30033 Noale

Telefono: **3332121460**

Email: geometra.prosdocimi@gmail.com



Riassunto Perizia

Bene: Via Milano, 85/a - Cantarana - Cona (VE) - 30010

Descrizione generica: Porzione di testa di un fabbricato trifamiliare, costituito da due piani fuori terra

Identificativo Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile

Corpo A - Abitazione di tipo civile realizzata su due piani fuori terra: frazione: Cantarana, Via Milano, 85/a

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Note: NCEU Comune di Cona Catasto fabbricati Fg.16 particella 610 sub. 2 corte Fg.16 particella 610 sub. 5 A/2 abitazione di tipo civile consistenza vani 7 Fg.16 particella 610 sub. 6 C/6 autorimessa consistenza mq. 15 per la quota 1/1 Fg. 16 particella 610 sub. 1 ente comune per la quota 1/3

- [REDACTED]

Valore lotto:

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



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 esplicitando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;

9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. allegghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
 1. lotto;
 2. diritto reale staggito
 3. quota di proprietà
 4. identificativo catastale
 5. valore attribuito.

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

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

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



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

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

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

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.



Beni in Cona (VE)
Località/Frazione Cantarana
Via Milano, 85/a

Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile

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:

[REDACTED]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'unità immobiliare è sita in Cona località Cantarana via Milano 85/A, a ridosso della zona industriale. Si accede da via Milano attraverso una strada privata. Fa parte di un complesso trifamiliare, con ingresso indipendente e giardino.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Linea ferroviaria Venezia-Adria, Linea Autobus per le città limitrofe

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Chioggia- Cavarzere.

Attrazioni paesaggistiche: /

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: Linea ferroviaria Venezia-Adria , Linea Autobus per le città limitrofe

Identificativo corpo: A - Abitazione di tipo civile realizzata su due piani fuori terra.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Cantarana, Via Milano, 85/a

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

[REDACTED]



Eventuali comproprietari:

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati :

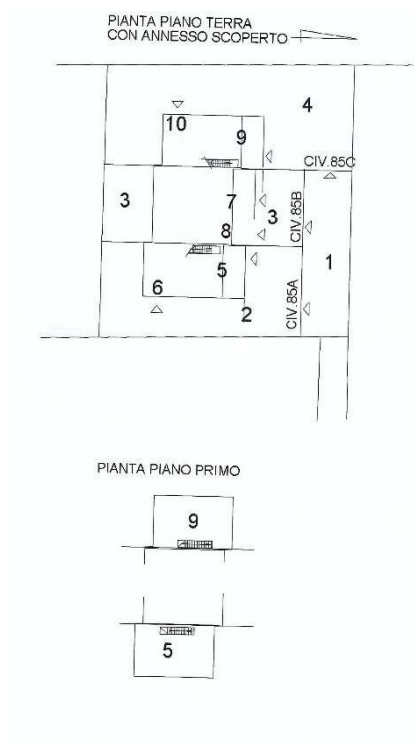
Intestazione: [REDACTED]
[REDACTED] comune Cona, categoria
A/2, classe 1, consistenza 7, superficie mq.125, rendita € 310,91
[REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED]
foglio 16, particella 610, subalterno 6, indirizzo Via Milano, piano T, comune Cona, categoria
C/6, classe 8, consistenza 15, superficie mq.17, rendita € 23,24

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED],
foglio 16, particella 610, subalterno 2, indirizzo Via Milano, piano T, comune Cona
Ulteriori informazioni: Unità urbana - Bene comune non censibile



Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: le schede catastali non sono corrispondenti allo stato dei luoghi

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: C-2717

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di un fabbricato trifamiliare a schiera

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/11/2005 al n. di prot. 7874

Rilascio in data 01/03/2006 al n. di prot. 7879 - 1694/2006

Abitabilità/agibilità in data 28/02/2007 al n. di prot. 314/2007

NOTE: Il certificato di agibilità è oggetto del Permesso di Costruire n° C-2717 del 01-03-2006 e successive D.I.A. n° 247 del 31-03-2006 e D.I.A. n° 267 del 10-11-2006.

Numero pratica: DIA 247

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Variante al Permesso di Costruire C-2717 per la costruzione di un fabbricato a schiera trifamiliare

Oggetto: variante

Presentazione in data 31/03/2006 al n. di prot. 2586

Numero pratica: DIA 267

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Variante al Permesso di Costruire C-2717 per la costruzione di un fabbricato a schiera trifamiliare e DIA del 31-03-2006

Oggetto: variante

Presentazione in data 10/11/2006 al n. di prot. 7603

Numero pratica: DIA 465

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Realizzazione di ombreggiante con struttura in legno

Oggetto: nuova costruzione



Presentazione in data 11/03/2011 al n. di prot. 1234

NOTE: La presente è in sanatoria in quanto i lavori erano già stati eseguiti.

4.1. Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Apertura solaio per accedere al sottotetto/mansarda ed installazione di scala

Regolarizzabili mediante: ripristino dello stato dei luoghi come da progetto

Realizzazione porzione di solaio e rimozione scala: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Note: Chiusura del foro vano scala con struttura permanente (solaio) e rimozione della scala di accesso al vano sottotetto.

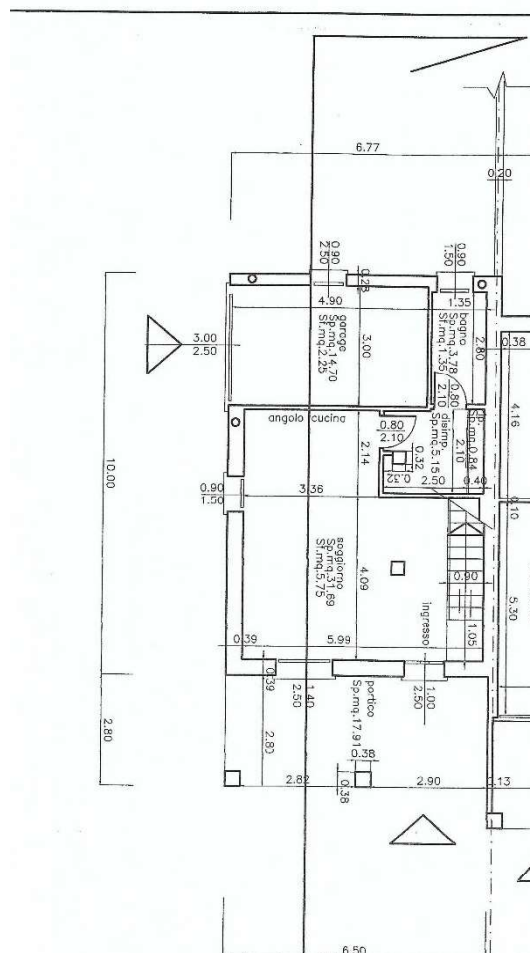
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' necessario procedere alla realizzazione del posto auto coperto-garage con una superficie minima di mq. 12,50 come richiesto dal regolamento edilizio del Comune di Cona. Per fare ciò si dovrà procedere con la demolizione di una parte del muro perimetrale per realizzare un foro con successiva posa del basculante. Inoltre sarà necessario erigere il muro divisorio tra garage e zona giorno con la sistemazione dell'impianto idrico, gas ed elettrico

Regolarizzabili mediante: sanatoria

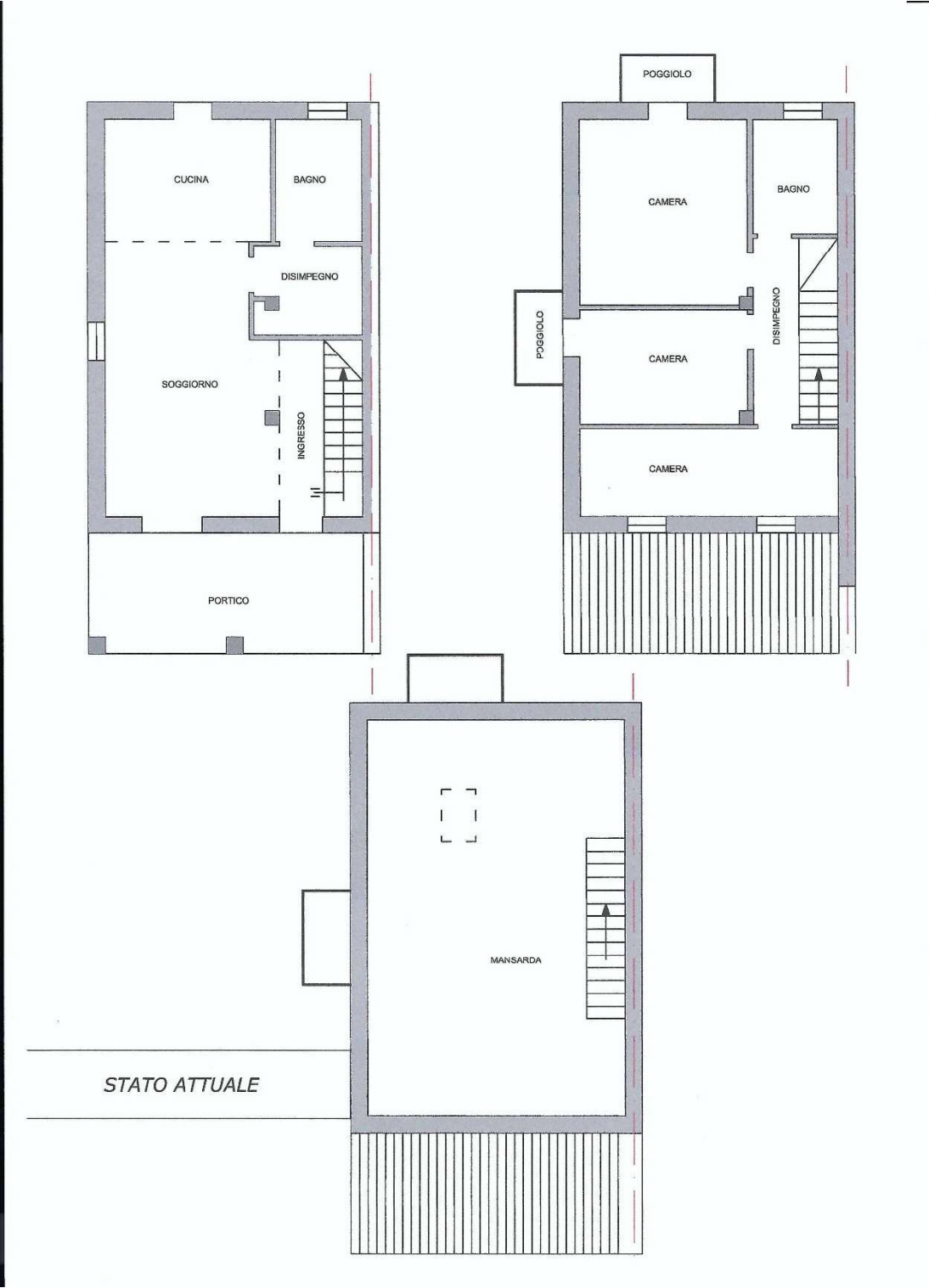
Realizzazione nuovo garage: € 10.000,00

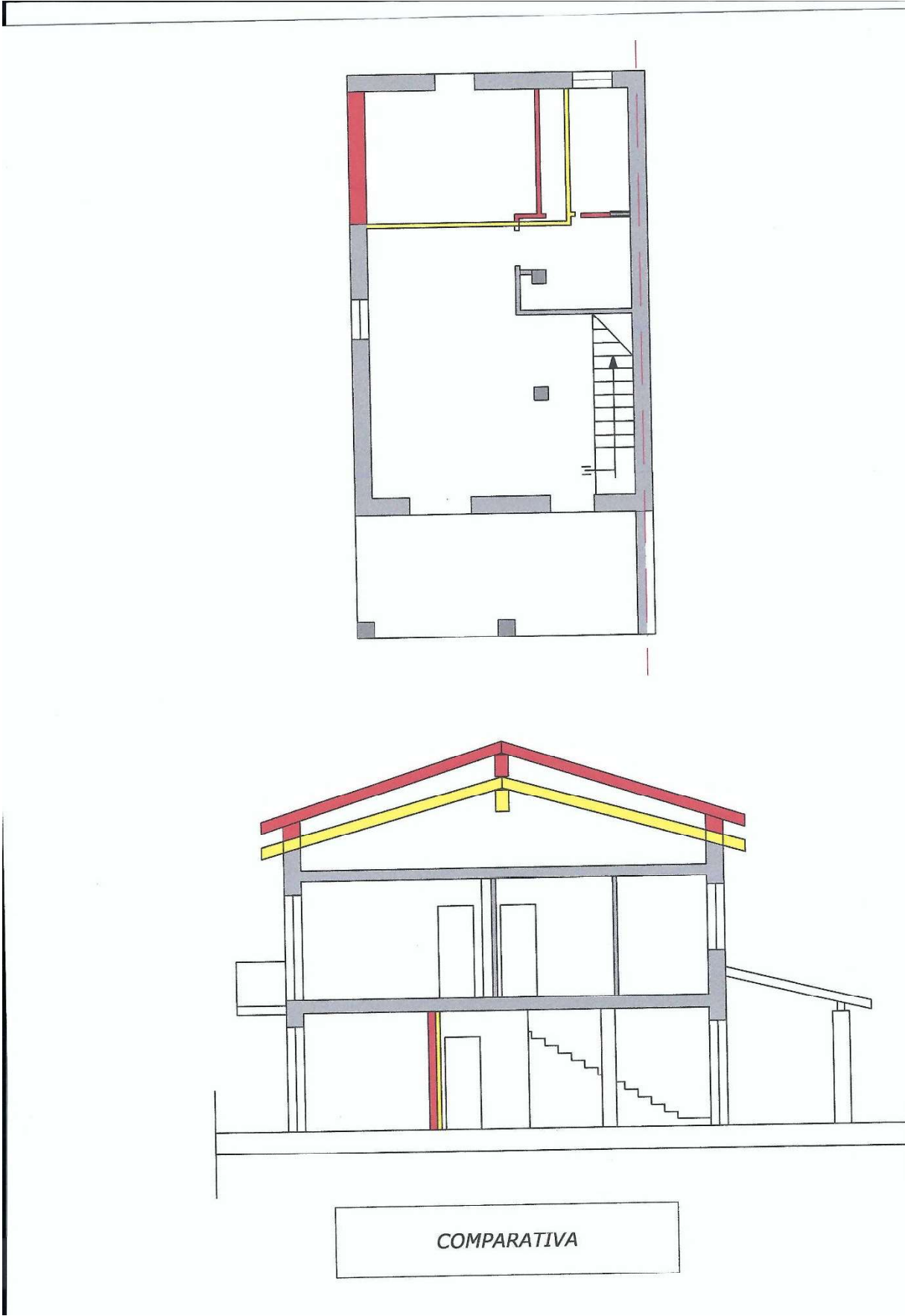
Oneri Totali: **€ 10.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia



Progetto Approvato





4.1. Conformità urbanistica:

Non sussiste la conformità urbanistica in quanto non c'è corrispondenza tra lo stato di fatto ed il titolo abilitativo.

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A - Abitazione di tipo civile realizzata su due piani fuori terra

L'immobile oggetto di esecuzione è situato nel Comune di Cona località Cantarana, fa parte di un complesso trifamiliare, posto ad angolo con scoperto esclusivo. Si accede da via Milano attraverso una strada privata (servitù di passaggio carraio e pedonale). E' costituito da portico, ingresso, soggiorno, zona cucina (aperta sul soggiorno) , locali servizi, mentre il reparto notte, posto al piano primo, è costituito da disimpegno, bagno, tre camere da letto e due poggioli. Nel giardino troviamo una pergola che funge da posti auto ed una casetta in legno. Le superfici residenziali sono: portico mq. 17,87, ingresso mq.4,68, soggiorno mq. 24,21 cucina mq. 11,11 disimpegno mq. 5,00 bagno mq. 5,71, al piano primo disimpegno mq. 4,63, bagno mq. 5,22, camera mq. 17,07, camera mq. 10,31, camera mq. 12,30, due poggioli mq. 2,48 cadauno. Il locale mansarda non viene considerato perché non autorizzato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]
[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/1 [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **152,00**

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 85/A; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2, ed un sottotetto attualmente adibito a mansarda.

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta in buone condizioni. L'impianto di riscaldamento è autonomo. La pavimentazione in tutti gli ambienti è in ceramica come pure i rivestimenti dei bagni e dell'angolo cottura, Serramenti esterni in legno e finestre con vetrocamera, porte interne in legno



tamburato. Il marciapiede ed il portico sono pavimentati.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

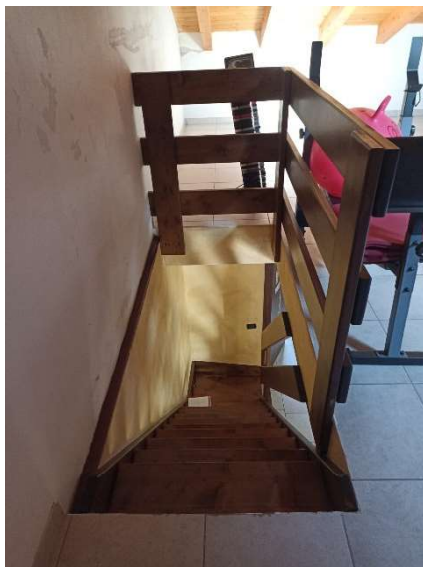
Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **inesistente** materiale protezione: **legno** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**

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







Informazioni relative al calcolo della consistenza:

L'immobile oggetto di esecuzione è situato nel Comune di Cona località Cantarana, fa parte di un complesso trifamiliare, posto ad angolo con scoperto esclusivo. Si accede da via Milano attraverso una strada privata (servitù di passaggio carraio e pedonale). E' costituito da portico, ingresso, soggiorno, zona cucina (aperta sul soggiorno), locali servizi, mentre il reparto notte, posto al piano primo, è costituito da disimpegno, bagno, tre camere da letto e due poggiali. Nel giardino troviamo una pergola che funge da posti auto ed una casetta in legno. Le superfici residenziali sono: portico mq. 17.87, ingresso mq.4,68, soggiorno mq. 24,21 cucina mq. 11,11 disimpegno mq. 5,00 bagno mq. 5,71, al piano primo disimpegno mq. 4,63, bagno mq. 5,22, camera mq. 17,07, camera mq. 10,31, camera mq. 12,30, due poggiali mq. 2,48 cadauno. Il locale mansarda non viene considerato perché non autorizzato e non è sanabile.



Per il calcolo della superficie commerciale sono stati usati dei coefficienti di differenziazione ricavati dal Consulente Immobiliare edito dal "Sole 24 Ore".

Di pertinenza: portico coeff. 0,40 - poggiolo coeff. 0,25

Di età e stato di manutenzione anni 17 stato buono

Tenendo presente l'età, la qualità dell'edificio e lo stato di manutenzione dell'unità oggetto di vertenza, si dovrà applicare un coeff di differenziazione pari allo 0,75. Valore €/mq. 900,00 x 0,75 = €/mq. 675,00=

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ingresso	sup lorda di pavimento	0	14,00	1,00	14,00	€ 675,00
soggiorno	sup lorda di pavimento	0	28,00	1,00	28,00	€ 675,00
cucina	sup lorda di pavimento	0	14,00	1,00	14,00	€ 675,00
disimpegno	sup lorda di pavimento	0	5,00	1,00	5,00	€ 675,00
bagno	sup lorda di pavimento	0	7,00	1,00	7,00	€ 675,00
portico	sup lorda di pavimento	0	18,00	0,40	7,20	€ 675,00
vano scala	sup lorda di pavimento	0	4,00	1,00	4,00	€ 675,00
disimpegno	sup lorda di pavimento	0	5,00	1,00	5,00	€ 675,00
bagno	sup lorda di pavimento	0	6,00	1,00	6,00	€ 675,00



camera	sup lorda di pavimento	0	20,00	1,00	20,00	€ 675,00
camera	sup lorda di pavimento	0	11,00	1,00	11,00	€ 675,00
camera	sup lorda di pavimento	0	16,00	1,00	16,00	€ 675,00
poggiolo	sup lorda di pavimento	0	2,00	0,25	0,50	€ 675,00
poggiolo	sup lorda di pavimento	0	2,00	0,25	0,50	€ 675,00
			152,00		138,20	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

Accessori:

1- giardino	Valore a corpo: € 6500
2-posto auto	Sviluppa una superficie complessiva di circa 26 mq. Valore a corpo: € 9000

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED] 05, ai
nn. /3609.

Note: In virtù di costituzione di diritti reali a titolo oneroso per atto a rogito Notaio Gava Marco del 26-01-2006 trascritto a Chioggia il 10-02-2006 al n° 461 del registro particolare sul terreno distinto nel NCT Fg.16 mapp. 202 viene trascritta servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore di [REDACTED].

Titolare/Proprietario: [REDACTED]



fabbricati Fg.16 particella 610 sub. 2 corte
 Fg.16 particella 610 sub. 5 A/2 abitazione di tipo civile consistenza vani 7
 Fg.16 particella 610 sub. 6 C/6 autorimessa consistenza mq. 15 per la quota 1/1
 Fg. 16 particella 610 sub. 1 ente comune per la quota 1/3

6.2.2 **Pignoramenti:**

- [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [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: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: SI - l'immobile al piano terra è accessibile ai soggetti diversamente abili, per salire al piano primo sarà necessario installare un servoscala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /



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

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Il criterio adottato per la stima dell'immobile è in base alla ricerca del valore di mercato per la stima sintetica. Viene applicata la stima sintetica fatta per comparazione, cioè paragonata a fabbricati simili e comunque si basa su parametri comunemente dati come il costo a metro quadrato di superficie, tenendo conto dell'ubicazione, della viabilità e dell'attuale stato di mercato nel Comune di Cona. Al fine di individuare il più probabile valore di mercato è stata effettuata una ricerca attraverso operatori del settore del mercato immobiliare, i quali indicano un valore di mercato che oscilla da €. 1100,00 ad €. 650,00. Questa risultanza è stata comparata con il valore di riferimento della banca dati dell'Osservatorio Immobiliare gestito dall'Agenzia delle Entrate, secondo semestre anno 2023 che oscilla da un minimo di €. 650,00 ad un massimo di €. 900,00 (abitazione di tipo civile stato conservativo normale) La sottoscritta ritiene più opportuno applicare un valore medio di mercato pari ad €. 900,00. Tenendo presente l'età, la qualità dell'edificio e lo stato di manutenzione dell'unità oggetto di vertenza, si dovrà applicare un coefficiente di differenziazione pari allo 0,75.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia - Chioggia;

Ufficio tecnico di Cona;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Immobiliare.it - Osservatorio immobiliare OMI.

8.3.3 Valutazione corpi:

A - Abitazione di tipo civile realizzata su due piani fuori terra. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso giardino ed ombreggiante con struttura in legno adibita a posto auto.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 48.953,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ingresso	14,00	€ 675,00	€ 9.450,00
soggiorno	28,00	€ 675,00	€ 18.900,00
cucina	14,00	€ 675,00	€ 9.450,00
disimpegno	5,00	€ 675,00	€ 3.375,00
bagno	7,00	€ 675,00	€ 4.725,00
portico	7,20	€ 675,00	€ 4.860,00
vano scala	4,00	€ 675,00	€ 2.700,00
disimpegno	5,00	€ 675,00	€ 3.375,00
bagno	6,00	€ 675,00	€ 4.050,00



camera	20,00	€ 675,00	€ 13.500,00
camera	11,00	€ 900,00	€ 9.900,00
camera	16,00	€ 900,00	€ 14.400,00
poggiolo	0,50	€ 900,00	€ 450,00
poggiolo	0,50	€ 900,00	€ 450,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota



Costi di cancellazione oneri e formalità:

A - Abitazione di tipo civile realizzata su due piani fuori terra

Tipologia	Costo
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: A - Abitazione di tipo civile realizzata su due piani fuori terra

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
A - [REDACTED]	[REDACTED]

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile non è comodamente divisibile.



Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

- 1- elaborato planimetrico
- 2- visure catastali
- 3- visure conservatoria
- 4- pratiche edilizie
- 5- calcolo superficie commerciale
- 6- rilievo e comparativa

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Soggetta ad imposta di registro

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Abitazione di tipo civile
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A - Abitazione di tipo civile realizzata su due piani fuori terra: 1/1 di
Valore	

Data generazione:26-09-2024

L'Esperto alla stima
Geom. Roberta Prosdocimi

Pag. 23
Ver 3.2.1
Edicom Finance srl



Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

[REDACTED]
[REDACTED]
Gen. Rep. 198/2023

Giudice Delle Esecuzioni: Dott. CARLO AZZOLINI

RELAZIONE

Abitazione Cona – via Milano 85/A



INDICE

PREMESSA E QUESITO	03
RISPOSTE AL QUESITO	
Spese per la legittimazione delle unità	04
Accesso alle unità	05
Stato di possesso	05
Allegati	06



PREMESSA E QUESITO

A seguito del conferimento d'incarico da parte del GE dott. C. Azzolini in data 02.12.2025 affinché fosse data risposta al quesito posto, in merito a

- A. Spese per l'ottenimento della legittimità delle unità immobiliari (A3 e C6) site a Cona, via Milano 85/A;
- B. Accesso alle unità immobiliari;
- C. Stato di possesso e uso;
- D. Allegati.

Le operazioni peritali sono consistite nel

- reperimento della documentazione catastale, presso l'Agenzia delle Entrate;
- reperimento dei documenti urbanistici e degli atti attestanti la legittimità edilizia di tutto il compendio;
- reperimento della documentazione presso la Conservatoria dei RRll di Chioggia.

Fatte pertanto le dovute constatazioni e determinazioni si rassegna la sottoesposta perizia di stima.



RISPOSTE AL QUESITO

A. Spese di sanatoria.

Da quanto si evince dai documenti estratti dall'Ufficio dell'Edilizia Privata del comune di Cona e dalle fotografie allegate alla perizia, le irregolarità edilizie risultano le seguenti:

1. Cambio di destinazione d'uso del garage, identificato nel sub 6, che attualmente è stato accorpato all'abitazione, aumentandone di fatto la superficie. È stato, infatti, demolito il muro tra le due unità immobiliari (sub 5 e sub 6) e ampliato il soggiorno esistente, trasformando così il garage in cucina/sala da pranzo;
2. Ampliamento del bagno del piano terra;
3. Apertura di una botola per l'accesso al sottotetto non praticabile, ricavandone una stanza.

Tali difformità non essendo sanabili e pregiudicando il valore dell'agibilità dei beni, dovranno essere eliminate ripristinando i luoghi.

Le opere necessarie quindi alla ricostituzione del garage riguarderanno:

1. l'apertura della porta di accesso al garage sulla muratura perimetrale;
2. la realizzazione del muro divisorio tra le due unità (sub 5 e sub 6);
3. il ripristino degli impianti tecnologici della cucina.

Il garage, a seguito della maggiore larghezza del bagno del piano terra, risulta dalla documentazione reperita e dal rilievo inserito in perizia, di dimensioni minime.

In questo contesto le spese riguardanti le opere da realizzare per il ripristino dovranno essere realizzate dopo la presentazione del Permesso di Costruire in Sanatoria.

Le lavorazioni sono verosimilmente calcolabili in € 12.000,00, oltre IVA.

Diversamente, la sanzione dovuta non si ritiene possibile calcolarla con precisione in quanto saranno gli Uffici preposti che dovranno predisporre i conteggi particolareggiati.

Si reputa, tuttavia, che dovranno essere corrisposti

- € 700,00 per diritti di segreteria;
- € 36,00 per n. 02 Marche da bollo;



- € 1.000,00 quale sanzione;
- € 140,00 diritti per la presentazione di n. 02 nuove planimetrie catastali.

Non ultimi dovranno essere inseriti i costi del professionista che dovrà presentare la pratica del Permesso a Costruire in sanatoria e le nuove pratiche catastali, calcolabili in € 2.500,00 (o.f.e.).

B. Accesso alle unità immobiliari

Dalla documentazione rilevata presso la Conservatoria dei RRll di Chioggia e dall'elaborato planimetrico estratto dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate si rileva che l'accesso alle unità oggetto di pignoramento avviene dalla servitù di passaggio posto sul lato nord del mapp. 203 e a carico di quest'ultimo a favore del mapp. 202, ora 610; e successivamente dal sub 1, bene comune non censibile alle unità 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10.

La servitù di passaggio è stata regolata con atto trascritto il 10/02/2006 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chioggia ai NN. 872/461.

C. Stato di possesso e uso

I beni, da quanto è evidenziato dal certificato di residenza emesso dal comune di Cona, sono occupati [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

D. Allegati

1. NCEU Visura storica mapp. 610
2. NCEU Visure
3. NCEU Estratto mappa
4. NCEU Elaborati planimetrici
5. NCEU Planimetria sub 5
6. NCEU Planimetria sub 6
7. Certificato di residenza
8. Pratiche edilizie
 - PDC C-2717/2006
 - DIA 247/2006
 - DIA 267/2006



- Autorizzazione allo scarico 1129/2007
- Agibilità 314/2007
- DIA 465/2011

9. RRII di Chioggia Visure

Venezia 23.02.2026



Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

[REDACTED]
[REDACTED]
Gen. Rep. 198/2023

Giudice Delle Esecuzioni: Dott. CARLO AZZOLINI

INTEGRAZIONE RELAZIONE

Abitazione Cona – via Milano 85/A



INDICE

QUESITO	03
RISPOSTE AL QUESITO	03

QUESITO

A seguito del conferimento d'incarico da parte del GE dott. C. Azzolini in data 22.06.2026 affinché sia data risposta al quesito posto, in merito a

A. indicare quale sia il valore dell'immobile senza alcuna decurtazione afferente al diritto di abitazione (ferme restando le decurtazioni relative alle spese di regolarizzazione urbanistica),
si risponde come segue.

RISPOSTA

Seguendo la valutazione relativa all'unità oggetto della presente procedura redatta dal Ctu geom. Prosdocimi, si ricalcola

	Valore	Decurtazioni
Abitazione con giardino e posto auto	€ 108.785,00	
Costo lavori ripristino		€ 12.000,00
Diritti di segreteria		€ 700,00
Sanzione		€ 1.000,00
Marche da Bollo N. 02		€ 36,00
Diritti presentazione NCEU		€ 140,00
Costi del professionista		€ 2.500,00
Cancellazioni pregiudizievoli		€ 1.632,00
	sommano	€ 18.008,00
totale	€ 90.777,00	
Riduzione per l'immediatezza della vendita, assenza garanzia di vizi, ecc.	10%	€ 9.077,70
Valore immobile al netto delle decurtazioni	€ 81.699,30	
ARROTONDANO	€ 82.000,00	

Venezia 23.07.2026

