

# Tribunale di Venezia

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Italfondario Spa**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 116/2017

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-06-2018 ore 10:15

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa GABRIELLA ZANON**

### RIASSUNTO PERIZIA

**Bene:** via Torino civico 11 - Orgnano - Spinea (VE) - 30038

**Descrizione generica:** Regione Veneto

Provincia Venezia (VE)- Zona Italia Nord Orientale

Popolazione Residente 27.843 (M 13.333, F 14.510) Densità per Kmq: 1.853,7 Superficie: 15,02 Kmq

Zona Climatica: E Zona sismica: 4

**Identificativo Lotto:** 001 - appartamento e garage

**Comune di Spinea (VE) N.C.E.U.**

- foglio 5, particella 908, subalterno 19, scheda catastale 1360 del 1987, indirizzo via Torino 11, interno 2, piano primo, comune SPINEA, categoria A/3, classe 2, consistenza 4.5 vani, superficie mq. 63, rendita € 232,41
- foglio 5, particella 908, subalterno 12, scheda catastale 1360 DEL 1987, indirizzo VIA TORINO 11, piano TERRA, comune SPINEA, categoria C/6, classe 5, consistenza 23 mq., superficie 26 mq, rendita € 47.51

**Corpo Appartamento e Garage:** Spinea (VE) CAP: 30038 frazione: Orgnano, via Torino 11

**Quota e tipologia del diritto**

500/1000 di [REDACTED] piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] residenza: Spinea - via Torino 11 int. 2 - Stato Civile [REDACTED] Re-  
gime Patrimoniale: [REDACTED] Data Matrimonio: [REDACTED] Ulteriori informazioni sul debi-  
tore: L'esecutato risiede presso l'immobile oggetto di Pignoramento

500/1000 di [REDACTED] piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] residenza: [REDACTED] Stato Civile: [REDACTED]  
[REDACTED] regime Patrimoniale [REDACTED] Data Matrimonio [REDACTED]

### Gravami e Oneri

Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE FRIULADRIA SPA contro [REDACTED]  
Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFF. GIUDIZIARIO in data 20/03/2017 ai  
nn. 1765/2017 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 13/04/2017 ai nn. 11928/7822;

Ipoteca volontaria annotata; A favore di BANCA INTESA S.P.A. contro [REDACTED]  
Derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 168000,00; Importo capitale: € 112000,00; A rogito di  
RASULO GIUSEPPE in data 13/06/2003 ai nn. 44575/15007; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data  
26/06/2003 ai nn. 26142/4956


Ipoteca giudiziale attiva; A favore di CONDOMINIO FABIANA 11 contro [REDACTED] Derivante da:  
DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 1656,49; Importo capitale: € 1068,89; A rogito di GIUDICE DI  
PACE DI MESTRE in data 09/06/2011 ai nn. 551; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 06/11/2012 ai nn.  
30548/4550

**Valore lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 84.897,92**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 84.897,92**

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

promossa da: **Italfondiaro Spa**  
contro: 

N° Gen. Rep. **116/2017**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-06-2018 ore 10:15

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa GABRIELLA ZANON**

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

**Lotto 001 - appartamento e garage**

**Esperto alla stima:** Mauro Calandra  
**Codice fiscale:** CLNMRA74A06G2730  
**Studio in:** Via Genova 15 - 30170 Mestre  
**Telefono:** 0415316318  
**Fax:** 0415316318  
**Email:** mauroca@libero.it PEC:  
mauro.calandra@geopec.it

**Sommario**

Indicazione dei quesiti all'esperto incaricato alla stima degli immobili pignorati.....	5
Quesiti .....	5
<b>Risposta al primo punto del quesito</b> Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento.....	8
<b>Risposta al secondo punto del quesito</b> Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale .....	8
<b>Risposta al terzo punto del quesito</b> Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari.....	8
<b>Risposta al quarto punto del quesito</b> Regolarità urbanistica.....	10
<b>Risposta al quinto punto del quesito</b> Stato di possesso e atto di provenienza .....	15
<b>Risposta al sesto punto del quesito</b> .....	15
Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene .....	15
<b>Risposta al punto settimo del quesito</b> 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 .....	16
<b>Risposta all'ottavo punto del quesito</b> Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati.....	17
<b>Risposta al nono punto del quesito</b> Valutazione della sola quota indivisa .....	19
<b>Risposta al decimo punto del quesito</b> Elenco Allegati.....	19
<b>Risposta all'undicesimo punto del quesito</b> Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro.....	19
<b>Risposta al dodicesimo punto del quesito</b> Schema identificativo dei beni da porre all'asta .....	19

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

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

**Quesiti**

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

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari** - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
6. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
  1. **per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:**
    - domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
    - atti di asservimento urbanistici
    - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
    - altri pesi e limiti d'uso
  2. **per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**
    - iscrizioni
    - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

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

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

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

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

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

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

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

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

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

## **Premessa**

*Con disposizione datata 08/08/2017, il sottoscritto geometra Mauro Calandra è stato incaricato di stimare i beni immobili, di proprietà per 1/2 ciascuno dei signori:*

*[REDACTED]  
siti in Comune di Spinea (VE) - catastalmente identificati:*

*N.C.E.U.:*

*foglio 5 mappale 908 sub. 19 - cat. A/3 vani 4.5 via Torino 11*

*foglio 5 mappale 908 sub. 12 - cat. C/6 mq. 23 via Torino piano terra.*

*Il sottoscritto svolti gli accertamenti e il sopralluogo relaziona quanto segue.*

**Beni in Spinea (VE)**  
**Località/Frazione Orgnano**  
**via Torino civico 11**

**Lotto: 001 - appartamento e garage**

**Comune di Spinea (VE) N.C.E.U.**

- foglio 5, particella 908, subalterno 19, scheda catastale 1360 del 1987, indirizzo via Torino 11, interno 2, piano primo, comune SPINEA, categoria A/3, classe 2, consistenza 4.5 vani, superficie mq. 63, rendita € 232,41
- foglio 5, particella 908, subalterno 12, scheda catastale 1360 DEL 1987, indirizzo VIA TORINO 11, piano TERRA, comune SPINEA, categoria C/6, classe 5, consistenza 23 mq., superficie 26 mq, rendita € 47.51

**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] - Residenza: Spinea - via Torino 11 int. 2 -  
Regime Patrimoniale [REDACTED] Data Matrimonio [REDACTED] ulteriori informazioni sul  
debitore: L'esecutato risiede presso l'immobile oggetto di Pignoramento

**Esecutato/i:**

[REDACTED] codice fiscale [REDACTED] Residenza [REDACTED]  
Regime Patrimoniale [REDACTED] Data Matrimonio [REDACTED]

**Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

**3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Spinea (Ve), località Orgnano via Torino 11. La zona è caratterizzata principalmente da edifici ad uso residenziale "condomini" a media intensità abitativa. Nelle vicinanze sono presenti negozi di vendita al dettaglio di alimenti, i servizi postali e bancari sono ubicati principalmente nel centro di Spinea. Le fermate dei mezzi pubblici sono posti nel centro del Comune di Spinea. La zona è tranquilla e non è presente un elevato traffico



veicolare.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** negozi vendita dettaglio (sufficiente), scuole primarie (sufficiente), servizi bancari e postali (scarsi)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole - industriali - residenziali

**Importanti centri limitrofi:** /

**Attrazioni paesaggistiche:** /

**Attrazioni storiche:** /

**Principali collegamenti pubblici:** fermate mezzi pubblici a circa 2 km

**Identificativo corpo:** Appartamento e Garage.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Spinea (VE) CAP: 30038 frazione:  
Orgnano, via Torino 11

Trattasi di abitazione facente parte di un condominio, posta al piano primo e relativo garage pertinenziale posto al piano terra.

**Quota e tipologia del diritto**

500/1000 di [redacted] piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] Residenza: Spinea - via Torino 11 int. 2 - Stato Civile:

[redacted] Regime Patrimoniale [redacted] data Matrimoniale [redacted] Ulteriori informazioni sul debitore: L'esecutato risiede presso l'immobile oggetto di Pignoramento

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

500/1000 di [redacted] piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] Residenza: [redacted] Stato Civile:

[redacted] Regime Patrimoniale [redacted] data Matrimoniale [redacted]

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione [redacted] Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

foglio 5, particella 908, subalterno 19, scheda catastale 1360 del 1987, indirizzo via Torino 11, interno 2, piano primo, comune SPINEA, categoria A/3, classe 2, consistenza 4.5 vani, superficie 63, rendita € € 232,41

Confini: L'immobile confina a nord, est ed ovest con scoperto comune sub. 2, a sud con vano scala comune sub. 4 e altra unità sub. 20

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] proprietà  
per 1/2 in regime di separazione dei beni

[redacted]  
Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni  
foglio 5, particella 908, subalterno 12, scheda catastale 1360 DEL 1987, indirizzo VIA TORINO  
11, piano TERRA, comune SPINEA, categoria C/6, classe 5, consistenza 23 MQ., superficie 26  
MQ., rendita € € 47.51

Confini: L'immobile confina a nord con altra unità sub. 11 a sud con vano scala comune sub. 4,  
a est e ovest con scoperto comune sub. 2

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'appartamento identificato dal sub. 19 presenta  
una modifica al distributivo interno. In particolare, nel locale soggiorno cucina (fronte nord) è  
stato ricavato un piccolo locale (mq. 8.10) mediante parete in cartongesso. La planimetria  
catastale andrà aggiornata (costo stimato € 400,00 compreso accessori e diritti catastali).

Regolarizzabili mediante: € 400,00

VARIAZIONE CATASTALE: € 400,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: concessione edilizia 174 del 31/12/1985

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione edificio residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: concessione edilizia 206 del 27/10/1986

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione edificio residenziale

Oggetto: variante

Numero pratica: concessione edilizia 512 del 12/11/1987

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione edificio residenziale

Oggetto: variante

Abitabilità/agibilità in data 02/12/1987 al n. di prot. 61

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalla comparazione dello stato di fatto con gli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie sono emerse le seguenti difformità: realizzazione nel locale soggiorno cucina di un locale di mq. 8.10 mediante parete in cartongesso. L'opera è sanabile mediante CILA in sanatoria, il costo stimato comprensivo di sanzione ed oneri professionali è di € 2.400,00. Si precisa che il locale non può essere utilizzato come camera in quanto la superficie utile è inferiore a mq. 9.00 (superficie minima).

Regolarizzabili mediante: cila in sanatoria

CILA IN SANATORIA: € 2.400,00

Oneri Totali: € 2.400,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

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

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	/
<b>In forza della delibera:</b>	approvata con D.G.R.V. n. 2140 del 07.07.2000 - Variante parziale al P.R.G. vigente, approvata con D.G.C. n. 76 del 15.11.2007 e s.m.i.
<b>Zona omogenea:</b>	C. 1
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	testo aggiornato alla VPI n.9 approvata con DCC n. 56 del 25/10/2017 - Vigenti dal 11/11/2017. Art. 28 Sottozona "C1" 1. Sono le parti di territorio dove la superficie coperta degli edifici esistenti è compresa tra il 7,5% e il 12,5% della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale è compresa tra 0,50 e 1,50 mc/mq. 2. Destinazioni d'uso previste: residenza, terziario diffuso. 3. Le attività artigianali ammesse nelle zone residenziali devono in ogni caso rispettare le prescrizioni di cui al comma 3° del precedente art. 27. 4. Tipi di intervento previsti per gli edifici esistenti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione, adeguamento igienico-sanitario, ampliamento anche staccato della Superficie netta di Pavimento esistente fino ad un massimo di 220 mq di S.n.p. compreso

l'esistente, a prescindere dalle dimensioni della superficie fondiaria. 5. È ammesso inoltre l'ampliamento del 20% della S.n.p. degli edifici esistenti: in questo caso la sommatoria tra la S.n.p. esistente e quella in ampliamento, quando supera il limite di cui al precedente comma, non potrà essere superiore all'indice di edificabilità fondiaria fissato in 0,60 mq/mq. 6. Nei lotti liberi non edificati individuati nella cartografia di piano di cui alla lettera f) del precedente art. 1, è consentita l'edificazione secondo i tipi previsti per le seguenti classi dell'abaco dei tipi edilizi: R1 = classe 1 dell'abaco dei tipi edilizi: ville; R2 = classe 2 dell'abaco dei tipi edilizi: case isolate; R3 = classe 3 dell'abaco dei tipi edilizi: case a schiera; 7. Negli interventi di cui ai precedenti commi 4 e 5 l'altezza massima dei fabbricati, il rapporto di copertura massimo, la distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, le distanze minime dai confini del lotto e dalle strade da rispettare nelle zone C1, ad eccezione delle aree comprese nei lotti liberi non edificati di cui al precedente comma 6 e nei perimetri dei Progetti Norma, sono quelle contenute nella classe 4 dell'abaco dei tipi edilizi: condomini, con le precisazioni di cui ai commi successivi. 9. In queste zone il raggio minimo, di cui alla lettera p) del primo comma del precedente art. 4 in caso di costruzioni non in aderenza è pari a ml. 6,00. 10. All'interno delle zone di degrado come individuate nella tav. 13.1.2 di cui alla lettera f) del precedente art. 1 possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla formazione dei piani di recupero con le procedure di cui agli artt. 27 e 28 della L. 5 agosto 1978 n. 457. Nel caso di intervento mediante Piano di Recupero l'indice territoriale della zona è fissato in 0,6 mq/mq. Gli interventi dovranno in ogni caso garantire gli standard minimi di cui al successivo art. 31, con le modalità ivi previste. 11. All'interno delle zone di degrado di cui al comma precedente, relativamente alla distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, si applica il precedente art. 7. 12. Per le aree comprese all'interno dei perimetri di Strumenti Urbanistici Attuativi vigenti, dei Comparti obbligatori nonché dei Progetti-norma si applicano le disposizioni di cui ai

	precedenti articoli 9, 10, 12 e 13. 13. In presenza di più lotti liberi edificabili, serviti da viabilità di progetto, il Comune attraverso convenzione, porrà a carico delle ditte richiedenti la realizzazione della viabilità stessa. 14. In caso di interventi di ristrutturazione, anche parziale, e/o nuova edificazione, l'intervento dovrà garantire che almeno il 50% della superficie del lotto non sia impermeabilizzata; nel caso in cui la stessa venga destinata a parcheggio privato, è ammesso l'uso di masselli alveolari con semina di manto erboso per stabilizzarne la superficie.
<b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b>	NO
<b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</b>	NO
<b>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?</b>	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Appartamento e Garage**

Trattasi di un appartamento e di un garage, facenti parte di un condominio di quattro piani fuori terra.

In particolare l'appartamento (sub. 19) è posto al piano primo. L'alloggio è composto da un ingresso soggiorno cucina, un disimpegno, un bagno ed una camera matrimoniale.

Nel locale soggiorno è stato ricavato sul fronte nord un piccolo locale (superficie mq. 8.10).

Sono presenti due terrazze una sul fronte est ed una sul fronte ovest a servizio del locale soggiorno cucina.

Il pavimento della camera è in parquet, mentre i restanti locali sono pavimentati con gres.

Le pareti del locale soggiorno cucina sono finite con spatolato, i restanti locali con idropittura.

Le porte interne sono in legno tamburato, la porta d'ingresso è blindata, le finestre sono in legno con vetro camera, l'oscuramento dei locali avviene mediante tapparelle metalliche.

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria è autonoma, con caldaia posta nel locale soggiorno cucina.

Il locale garage al piano terra è accessibile sia dallo scoperto comune mediante porta basculante, sia dal ripostiglio comune al piano terra comunicante con il vano scala comune Il garage è dotato di una presa d'acqua.

Il condominio non è dotato di ascensore.

**1. Quota e tipologia del diritto**

500/1000 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] Residenza: Spinea - via Torino 11 int. 2 - Stato Civile [redacted]

Regime Patrimoniale [redacted] Data Matrimonio [redacted] - Ulteriori informazioni sul

debitore: L'esecutato risiede presso l'immobile oggetto di Pignoramento

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**

500/1000 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] Residenza [redacted] Stato Civile: [redacted]

- Regime Patrimoniale: [redacted] Data Matrimonio [redacted]

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **94,99** superficie utile mq. **48.35 (abitazione) mq. 21.60 (garage)**

E' posto al piano: primo (abitazione) - terra (garage)

L'edificio è stato costruito nel: 1987

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 m. (abitazione) 2.21 (garage)

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani fori terra piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento ed il garage sono in mediocre stato manutentivo.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale dell'immobile è calcolata secondo le seguenti modalità:

Nel computo della superficie commerciale vengono conteggiati per intero e fino ad uno spessore massimo di 50 cm. i muri perimetrali ed interni, i muri in comunione vengono conteggiati nella misura del 50% per uno spessore massimo di 25 cm., i balconi vengono conteggiati in ragione del 30% della rispettiva superficie utile, il garage viene conteggiato in ragione del 50% della superficie lorda.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ingresso soggiorno cucina	sup lorda di pavimento	57.89	21,44	1,00	21,44	€ 1.350,00
locale non autorizzato	sup lorda di pavimento	29.05	10,76	1,00	10,76	€ 1.350,00
disimpegno	sup lorda di pavimento	6.86	2,54	1,00	2,54	€ 1.350,00

bagno	sup lorda di pavimento	17,33	6,42	1,00	6,42	€ 1.350,00
camera	sup lorda di pavimento	47,14	17,46	1,00	17,46	€ 1.350,00
balcone	sup lorda di pavimento	0	5,20	0,30	1,56	€ 1.350,00
balcone	sup lorda di pavimento	0	5,54	0,30	1,66	€ 1.350,00
garage piano terra	sup lorda di pavimento	56,39	25,63	0,50	12,82	€ 1.350,00
			<b>94,99</b>		<b>74,66</b>	

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

#### Identificativo corpo: Appartamento e Garage

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Spinea (VE), via Torino 11 Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Da comunicazione dell'Agenzia dell'Entrate si evidenzia che non sono presenti contratti di locazione e di comodato.

### Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

#### 6.1 Vincoli ed oneri giuridici:

##### 6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

##### 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 giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

**6.2.1 Iscrizioni:**

Ipoteca volontaria annotata; A favore di BANCA INTESA S.P.A. contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 168000,00; Importo capitale: € 112000,00 ; A rogito di RASULO GIUSEPPE in data 13/06/2003 ai nn. 44575/15007; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 26/06/2003 ai nn. 26142/4956

Ipoteca giudiziale attiva; A favore di CONDOMINIO FABIANA 11 contro [REDACTED]  
Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 1656,49; Importo capitale: € 1068,89 ; A rogito di GIUDICE DI PACE DI MESTRE in data 09/06/2011 ai nn. 551; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 06/11/2012 ai nn. 30548/4550

**6.2.2 Pignoramenti:**

Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE FRIULADRIA SPA contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di UFF. GIUDIZIARIO in data 20/03/2017 ai nn. 1765/2017 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 13/04/2017 ai nn. 11928/7822;

**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: € 705.00**



**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

Dalla comunicazione dell'amministratore del Condominio risultano non pagati € 2.037,24

**Millesimi di proprietà:** Millesimi comunicati dall'amministratore. abitazione sub. 19: millesimi 134.052  
garage sub. 12: millesimi 24.417

Nota: nella nota di trascrizione inerente l'acquisto degli immobili da parte degli esecutati per l'abitazione sub. 19 vengono indicati 198.635 millesimi

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** NO - Il condominio non è dotato di ascensore

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuna

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

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna (cfr. documentazione rilasciata dall'amministratore).

**Risposta all'ottavo punto del quesito**

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

**8.1.1 Criterio di stima:**

L'immobile è stato stimato mediante comparazione con immobili di caratteristiche simili.

In particolare sono stati esaminati TRE atti di compravendita di unità aventi stesse caratteristiche ed ubicati nella stessa zona.

Il valore medio ponderato a mq. commerciale è pari ad € 1.350,00.

TITOLI:

COMPRAVENDITA REP. 60482 DEL 08/03/2016 NOTAIO GIUSEPPE RASULO

COMPRAVENDITA REP. 154466 DEL 26/02/2016 NOTAIO LAMAGNA MICHELE

COMPRAVENDITA REP. 6418 DEL 15/05/2017 NOTAIO CHIARA BRIGUGLIO

**8.2.2 Fonti di informazione:****8.3.3 Valutazione corpi:****Appartamento e Garage. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ingresso soggiorno	21,44	€ 1.350,00	€ 28.944,00
cucina			
locale autorizzato	10,76	€ 1.350,00	€ 14.526,00
disimpegno	2,54	€ 1.350,00	€ 3.429,00
bagno	6,42	€ 1.350,00	€ 8.667,00
camera	17,46	€ 1.350,00	€ 23.571,00
balcone	1,56	€ 1.350,00	€ 2.106,00
balcone	1,66	€ 1.350,00	€ 2.243,70
garage piano terra	12,82	€ 1.350,00	€ 17.300,25
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 100.786,95
Valore corpo			€ 100.786,95
Valore accessori			€ 0,00

Valore complessivo intero	€ 100.786,95
Valore complessivo diritto e quota	€ 100.786,95
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 e Garage	Abitazione di tipo economico [A3]	74,66	€ 100.786,95	€ 100.786,95

**8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 10.078,70
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.037,34
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.800,00
APE	€ -350,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

**Appartamento e Garage**

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

**Totale costi di cancellazione: € 623,00****8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova a corpo e non a misura:	€ 84.897,92
--	-------------

**8bis Classamento energetico dell'immobile:**

Identificativo corpo: Appartamento e Garage

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Non è presente l'attestato di prestazione energetica. Si stima un costo per la redazione di € 350,00

### Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Trattasi di immobili pignorati per l'intero.

### Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

#### Allegati

ALLEGATO N. 1 STATO DI FATTO SCALA 1/100

ALLEGATI N. 2 DOCUMENTAZIONE CATASTALE

ALLEGATO N. 3 COMUNICAZIONE AGENZIA ENTRATE

ALLEGATO N. 4 DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE

ALLEGATO N. 5 TRASCRIZIONE TITOLO DI PROPRIETA'

ALLEGATO N. 6 PRATICHE EDILIZIE

ALLEGATO N. 7 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

### Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

**Regime fiscale della vendita:** L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare non è bene strumentale, per tale motivo la vendita non è soggetta ad I.V.A.

Risulta invece essere soggetta all'imposta di registro nei termini previsti dalla normativa in materia.

### Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - appartamento e garage
Diritto reale stagito e Quota proprietà	<b>Corpo Appartamento e Garage:</b> 500/1000 di [REDACTED] Piena proprietà 500/1000 di [REDACTED] Piena proprietà
Identificativo catastale	<b>Corpo Appartamento e Garage:</b> Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni - foglio 5, particella 908, subalterno 19, scheda catastale 1360 del 1987, indirizzo via Torino 11, interno 2, piano primo, comune SPINEA, categoria

	<p>A/3, classe 2, consistenza 4.5 vani, superficie 63, rendita € 232,41 <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> [REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni - foglio 5, particella 908, subalterno 12, scheda catastale 1360 DEL 1987, indirizzo VIA TORINO 11, piano TERRA, comune SPINEA, categoria C/6, classe 5, consistenza 23 MQ., superficie 26 MQ., rendita € 47.51</p>
Valore	<p>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>84.897,92 €</b> Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": <b>84.897,92 €</b></p>

Data generazione:  
24-04-2018 15:04

L'Esperto alla stima  
**Mauro Calandra**