

Promossa da: [REDACTED]
contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **E.I. 292.2019**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO 01) – Porzione di bifamiliare (Pianiga Fg. 17 part 171)

Immobile sito in **Pianiga (VE)**, via Cavin Maggiore, 173

Esperto della stima:

arch. Francesca Vergine
Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale di Venezia
via G. Marconi n° 3
30034 MIRA (VE)
cell 335 7077919
e-mail: francesca.vergine@archiworldpec.it
francesca.vergine@hotmail.it

Indice generale

0	PREMESSA;	5
1	COMPLETEZZA DOCUMENTI di cui all'art. 567 c.p.c.	6
2	GENERALITA' ESECUTATO	7
3	INDIVIDUAZIONE DEI BENI	8
4	REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA	12
5	STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	14
6	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI	15
7	SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALI	17
8	VALUTAZIONE COMPLESSIVA	18
9	VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA	20
10	ALLEGATI	21
11	L'IVA E L'IMPOSTA DI REGISTRO	22
12	RIEPILOGO DATI PER L'AVVISO D'ASTA	23

Quesiti

I quesiti a cui rispondere ai fini della stima 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 a che 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:
 - **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
 - **per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**
 - iscrizioni
 - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
7. indichi, ove ne ricorra 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, della eventuale garanzia per vizi occulti, 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 quella di cui al punto 8 bis**;
- 8 bis 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:
 - lotto;
 - diritto reale staggito
 - quota di proprietà
 - identificativo catastale
 - 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 delle operazioni peritali, dovrà prestare giuramento presso la Cancelleria esecuzioni immobiliari attraverso 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 Efsystem.

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

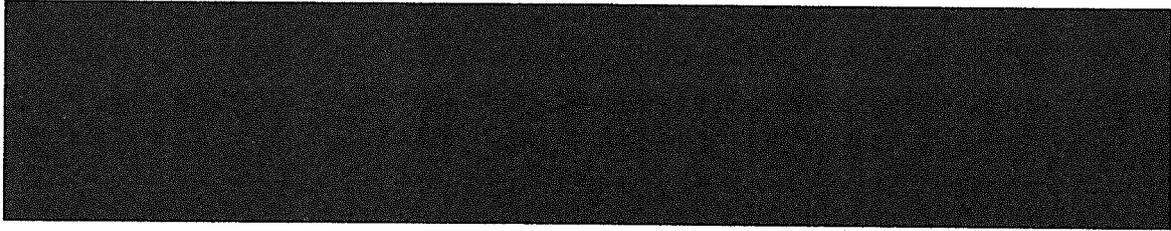
0 **PREMESSA**

Il G.E. nell'udienza del 13/11/2019 ha nominato CTU la sottoscritta arch. Francesca Vergine, con studio in Mira via Marconi 3, incaricandola di rispondere ai quesiti sopra riportati. In assolvimento al mandato conferitomi, compiuti i necessari accertamenti:

- in data 14.11.19 ricevuto incarico;
- in data 19.11.19 assunte informazioni e documentazione presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio provinciale del Territorio di Venezia;
- in data 18 e 20.02.2020 assunte informazioni e documentazione presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale del Territorio di Venezia;
- in data 21.02.2020 compiuta ricerca degli immobili da stimare, nel territorio comunale di Pianiga per errore numerazione;
- in data 08.05.2020 presentata istanza di proroga n. 01 causa COVID, ottenuta in data 14.05.2020 con fissazione nuova udienza al 20.11.2020;
- in data 23.05.2020 presentata segnalazione circa l'inerenza della procedura esecutiva ad immobile costituente l'abitazione principale dell'esecutato.
- in data 26.05.2020 disposizione del GE di sospensione della procedura fino al 30.10.2020;
- in data 18.02.2020 presentata richiesta dati all'ufficio anagrafe del comune di Pianiga e ricevute informazioni e documentazione in data 20.02.2020;
- in data 18.02.2020 presentata richiesta accesso atti all'ufficio Edilizia privata del comune di Pianiga e ricevute informazioni e documentazione in data 12.06.2020;
- in data 12.06.2020 presentata richiesta copia dell'atto di provenienza e ricevute informazioni e documentazione in data 12.06.2020;
- in data 05.11.2020 ricevuta comunicazione di spostamento dell'udienza dal 20.11.2020 al 26.02.2021;
- in data 12.01.2021 richieste informazioni alla Cancelleria del Tribunale di Venezia – Ruolo Generale Civile “A” e ricevute il 13.01.2021;
- in data 13.01.2021 presentata comunicazione di sopralluogo agli abitanti dell'immobile pignorato, nel territorio comunale di Pianiga ed inviata contestualmente R.R.;
- in data 13.01.2021 inviata richiesta informazioni in merito alla pratica di condono;
- in data 19.01.2021 sollecitata di persona richiesta di sopralluogo;
- in data 21.01.2021 effettuato il sopralluogo presso gli immobili da periziare;
- in data 20.01.2020¹ compiuto il giuramento;
- in data 22.01.21 avuto colloquio con tecnico responsabile geom. D'Ambrosio presso l'ufficio edilizia privata del comune di Pianiga in merito alla pratica di condono edilizio;
- in data 28.01.2021 inviata richiesta copia atto di divorzio ed estratto matrimonio all'ufficio anagrafe del comune di Pianiga e ricevute informazioni e documentazione in data 01.02.2021;
- in data 30.01.2021 effettuato controllo presso la Regione Veneto in merito al classamento energetico;
- in data 03.02.2021 ricevuta comunicazione dal GE di rinvio dell'udienza dal 26.02.2021 al 16.07.2021.

Assunte informazioni presso le locali agenzie immobiliari e presso i professionisti del settore che operano in zona, la sottoscritta ritiene di poter rispondere a mezzo della seguente relazione.

¹ Si veda All. 01 - Giuramento in data 20.01.2021



1 COMPLETEZZA DOCUMENTI di cui all'art. 567 c.p.c.

Al fascicolo dell'esecuzione in oggetto risulta allegato il Certificato notarile ex art. 567, comma 2, c.p.c., a firma del notaio Marcello Porfiri di Cesena del 16.09.2019, depositato telematicamente in data 16.10.2019 dall'avv. Giorgio NOTARI, relativo all'immobile pignorato, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Dall'esame di tale certificazione e dall'atto di compravendita risultano dimostrate la storia ipotecaria e la **continuità delle trascrizioni** dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento.

Si precisa che i dati dell'atto di pignoramento depositato in data 29.07.2019 corrispondono a quelli della nota di trascrizione (del 07.08.2019 ai nn. R.G. 33468 e R.P. 21381) depositata in data 20.09.2019 ed alle risultanze della visura catastale.

2 GENERALITA' ESECUTATO

Esecutato:

L'esecutato, presso l'ufficio anagrafe del comune di PIANIGA, risulta residente in via Cavin Maggiore 173 - 30030 PIANIGA (VE).

L'esecutato ha contratto matrimonio

Annotazioni:

In data è stata pronunciata la sentenza di divorzio consensuale di fronte all'Ufficiale di stato civile del comune di Pianiga.

3 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

3.1 *Identificazione dei beni nell'atto di pignoramento:*

trascritto a Venezia

in data 07/08/2019

ai nn. R.G. 33468 e R.P. 21381

a favore di

contro

Quote colpite dal pignoramento: 1/1

Immobili colpiti dal pignoramento

CATASTO FABBRICATI del comune di Pianiga (VE) – **Fg. 17 Particella 171**, Sub -,
Cat. A/2, consistenza 10,5 vani, r.c. € 542,28, via Cavin Maggiore 103, piano T-1.

3.2 *Identificazione dei beni secondo le risultanze dei registri catastali*

A seguito delle ispezioni effettuate in data 16 e 18.01.2019 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio Servizi risulta che l'immobile colpito dal pignoramento ed oggetto di procedura esecutiva immobiliare è così identificato:

CATASTO FABBRICATI PIANIGA – Fg. 17 Particella 171, sub ---, Zona Cens. ---,
Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 10,5 vani, superficie catastale totale 222 mq, Rendita €
542,28, via Cavin Maggiore 103, P. T-1,

Intestata a:

*(Si vedano gli allegati 02a Visura per immobile Catasto Fabbricati, 02b Visura per immobile
Catasto terreni e 02c Planimetria catastale)*

AVVERTENZA – 3.2.1:

Si precisa che, in seguito a controlli presso l'ufficio anagrafe del comune di Pianiga in data 20.02.21, è stato accertato che l'immobile pignorato corrisponde al **civico 173** e non 103 come indicato nelle visure catastali. Pertanto in seguito si riporterà solo il **civico 173**.

Sarà necessaria una variazione al catasto in tal senso.

Dal sopralluogo effettuato in data 21/01/2021 si è accertato che:

- per l'unità immobiliare del Lotto può essere dichiarata la **corrispondenza catastale soggettiva**.

- per l'unità immobiliare del Lotto **non** può essere dichiarata la **corrispondenza catastale oggettiva** in quanto la planimetria catastale fa riferimento ad una differente disposizione planimetrica corrispondente al progetto approvato ma non alla costruzione.

Pertanto la conclusione delle pratiche edilizie in sospeso richiederà una nuova presentazione di elaborati planimetrici al catasto. Si vedano le avvertenze al punto 4.

Il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare nel fg 17 insiste sulla particella 171 che, in corpo unico, partendo da nord in senso orario confina, a nord e ad est con part. 309, a sud con strada comunale via Cavin Maggiore, ad ovest con la part. 172.

(Si veda l'allegato 03a Estratto di mappa)

3.3 *Formazione dei lotti di vendita.*

Il bene pignorato **non è ulteriormente divisibile** e pertanto si provvederà alla stima dell'immobile considerandolo un **unico lotto**.

3.3.1 LOTTO 01) – Porzione di bifamiliare (Fg. 17 Particella 171)

Il bene oggetto di esecuzione costituisce una porzione di un edificio bifamiliare di 2 piani fuori terra ed è costituito da un'abitazione, sita in Comune di Pianiga, al civico n. 173 di Via Cavin Maggiore, posta al piano terra e primo.

LOTTO 01)	Porzione di bifamiliare Fg. 17 Particella 171
<i>tipologia immobile</i>	appartamento al piano terra e primo in bifamiliare di due piani fuori terra.
<i>ubicazione</i>	30030 Pianiga (VE), in Via Cavin Maggiore, civ. 173
<i>pertinenze ed acc.ri</i>	=====
<i>servitù</i>	a favore, di passaggio pedonale e carraio, e a carico della part. 309
<i>mill. parti comuni</i>	=====
<i>dati catastali</i>	CATASTO FABBRICATI PIANIGA – Fg. 17 Particella 171 , sub --- , Zona Cens. ---, Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 10,5 vani, superficie catastale totale 222 mq, Rendita € 542,28, via Cavin Maggiore 103, P. T- 1;

Confini della unità

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione prospetta sullo scoperto su tre lati e sul quarto lato con unità speculare della bifamiliare di altra proprietà.

3.4 *Descrizione sommaria del lotto.*

L'edificio, del quale fa parte il bene pignorato, è costituito da una bifamiliare costruita su due livelli: la parte centrale, con copertura indipendente, è a un livello più basso rispetto alle porzioni ad ovest ed a est; le due unità sono costruite in modo speculare. La bifamiliare si trova in una zona residenziale periferica di Pianiga, località Rivale, lungo il Cavin Maggiore, asse viario e di scolo delle acque in direzione est-ovest, del reticolato della castramentatio romana con cui si struttura ancora il territorio di Pianiga.

(Si vedano gli allegati 03b Inquadramento, 03c Documentazione fotografica generale)

3.4.1 *Descrizione dettagliata del lotto*

L'accesso principale all'edificio si trova sulla via Cavin Maggiore; si accede all'unità mediante il cancello carraio e pedonale posto sul ponticello che sormonta il cavin e attraverso la strada privata di proprietà della ditta adiacente (part. 309 di altra proprietà), sulla quale è costituita servitù di passaggio a favore della proprietà pignorata.

La proprietà pignorata è delimitata da recinzione metallica sui lati sud, est ed ovest.

La costruzione² ha presumibilmente la struttura portante mista, solai in laterocemento e fondazioni in c.a. e copertura a falde con strato di finitura presumibilmente a coppi in laterizio.

² Nella documentazione prodotta dall'Ufficio edilizia non sono presenti né una relazione tecnica né prescrizioni che illustrino quali materiali siano stati usati soprattutto per lo strato di finitura della copertura che sarebbe controllabile solo con uno sopralluogo specificatamente predisposto.

Le grondaie e i pluviali sono in lamiera verniciata. Le pareti perimetrali verticali sono finite all'esterno con intonaco plastico bicolore.

Sul fronte sud si apre una porta di accesso, che permette di entrare all'abitazione al piano terra; separatamente, sempre sul fronte sud, si trova l'accesso principale al primo piano cui si arriva mediante una scalinata con ringhiera in ferro.

Sul fronte nord si apre un'altra porta di accesso al piano terra.

All'interno si trova una scalinata che fa comunicare il piano terra con il primo.

Il sottotetto della parte ad est più elevata, non abitabile, è areato da finestrelle, una sul lato sud ed una sul lato nord.

– **Porzione di bifamiliare: appartamento (part. 171)**

Si tratta di una unità immobiliare destinata ad abitazione, che occupa il piano terra e primo piano.

L'appartamento è di mq. 214 e di dieci vani e mezzo secondo i dati catastali.

Al piano primo, su un livello che corrisponde alla metà della parte centrale dell'edificio, si compone di ingresso, soggiorno, cucina e, su un livello più elevato (servito da una piccola gradinata in marmo), nella parte più a est dell'edificio, di quattro camere, un bagno finestrato, un disimpegno.

L'altezza è di 3,00 mt.

Gli infissi sono in legno con vetro camera al primo piano. Le finestre sono dotate di zanzariere. Il sistema di oscuramento è dato da avvolgibili in plastica marrone. I davanzali sono in travertino. Le porte interne sono in legno tamburato ad un'anta.

Le pareti interne e i soffitti sono in intonaco civile.

I pavimenti sono tutti in piastrelle ceramiche; i battiscopa sono in legno.

Sul fronte sud la camera da letto e il soggiorno si affacciano su due poggianti (separati perché a livelli di piano diversi) che corrono lungo tutta la facciata.

La cucina è dotata di collegamento ad una canna fumaria che sbocca sulla copertura nella parte centrale dell'edificio.

Al piano terra la parte sottostante la zona notte del primo piano (la parte più a est) ha un'altezza di mt. 2,14 mentre l'altezza del vano sottostante la zona giorno del primo piano è di mt 1.70. La zona più alta ha rifiniture da abitazione: pavimenti in ceramica con battiscopa in legno, porte in legno tamburato, finestre in alluminio con vetro camera ed inferriate senza sistema di oscuramento, davanzali in travertino, intonaci a civile. I locali sono adibiti a lavanderia, bagno, locale uso ufficio, corridoio d'ingresso che rende comunicanti il fronte nord con il fronte sud. Sul lato opposto a questi vani si trova la scala interna di comunicazione con il primo piano sotto la quale è stato ricavato un ripostiglio e, più a nord e ad un livello più basso, una porta di comunicazione che immette in un grande vano di mt 1,70 di altezza che viene adibito a ripostiglio e che si estende da sud a nord collocandosi sotto la zona giorno del primo piano. In questo vano è stato ricavato un piccolo locale dove si trova la caldaia, collegata ad una canna fumaria indipendente, sul fronte nord.

I bagni, sia a piano terra che primo piano, sono completi di tutti i sanitari comprensivi di doccia e con finestra; le pareti sono in piastrelle ceramiche a due terzi altezza.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia a gas metano ed elementi radianti in acciaio e serve tutti e due i piani.

Il contatore del gas è sul fronte ovest dell'altra proprietà della bifamiliare; quello dell'acqua si trova fuori della proprietà sul lato sinistro (uscendo) del cancello carraio e quello dell'impianto elettrico nell'ingresso al piano terra.

L'impianto elettrico è dotato di interruttore magnetotermico. E' presente l'impianto di citofono.

Gli elementi di raffrescamento e l'impianto di allarme non sono funzionanti.

Da un esame a vista gli impianti risultano in buono stato ma non sono state esibite le relative

certificazioni di conformità o rispondenza dal proprietario.
Il sistema di smaltimento delle acque reflue è collegato alla fognatura pubblica.

(Si veda l'allegato 03d Documentazione fotografica dell'appartamento)

- Degradi

Gli intonaci esterno ed interno presentano alcuni ammaloramenti e scrostature; le finiture interne (intonaci e pitturazioni, serramenti) presentano un mediocre stato di conservazione; sono presenti alcune lesioni ed una piccola infiltrazione dalla copertura. Alcune zanzariere sono rotte.

(Si veda l'allegato 03e Documentazione fotografica dei degradi)

- Scoperto

L'area scoperta è adibita a giardino a sud mentre ad est e a nord è pavimentata ad opera incerta, con recinzione in rete metallica su tre lati (non sul lato nord). Ad est si apre un varco che permette l'accesso pedonale e carraio dalla strada gravata da servitù.

(Si veda l'allegato 03f Documentazione fotografica dello scoperto)

Nella tabella che segue vengono indicate la superficie lorda e quella commerciale:

Superficie appartamento 1° piano	sup lorda	Mq 152,00	100%	Mq 152,00
Superficie piano terra	sup lorda	Mq 77,00	50%	Mq 39,00
Superficie piano terra non abitabile	sup lorda	Mq 75,00	30%	Mq 22,00
Superficie balcone	sup lorda	Mq 13,00	30%	Mq 03,90
Superficie scoperta a giardino ³	sup lorda	Mq 440,00	0,5%	Mq 22,00
Totale	sup lorda	Mq 757,00		Mq 238,90

LOTTO 01 - La superficie commerciale in c.t. è pari a mq. 240,00.

³ L'esperto stimatore dichiara che la consistenza dell'area scoperta a giardino dell'edificio in cui si trovano i beni oggetto di valutazione, è stata calcolata in base a quanto indicato nelle visure catastali (al netto delle aree pavimentate esterne).

4 REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

A seguito di accesso all'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Pianiga, nelle date 19.02.2020, 13.01, e 21.01.2021, è risultato che l'immobile sito in Pianiga (VE), in via Cavin Maggiore 173, in cui si trova il bene pignorato, è stato costruito nel 1967 con Autorizzazione per costruzione edilizie del 25/11/67 prot. 6225 e con Autorizzazione di abitabilità del 24.03.1971 prot. 6076.

(Si vedano gli allegati 04a Autorizzazione per costruzioni edilizie del 25/11/67 e planimetrie presentate e 4b Autorizzazione di abitabilità 24.03.1971)

In data 29 settembre 1986 è stata presentata domanda di condono prot. n° 7848 del 25 settembre 1986 per "aumento della superficie utile e diversa posizione planimetrica". Il Comune di Pianiga non ha ancora rilasciato concessione in sanatoria.

Si fa presente che alla domanda di condono non sono allegati elaborati grafici.

A seguito di sopralluogo in data 21.01.2021, confrontando la rappresentazione presente nel planimetria di progetto approvato con lo stato di fatto riscontrato, si è accertato che:

4.1 LOTTO 01) Porzione di bifamiliare (Fg 17 part. 171)

per quanto riguarda l'appartamento al primo piano lo stato riscontrato nel sopralluogo corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria approvata relativamente alla distribuzione interna. Tuttavia si deve segnalare:

- sul lato nord: una leggera variazione delle misure dei vani (aumento della larghezza della cucina, diminuzione della larghezza della camera-studio, diminuzione della larghezza dell'ultima camera);
- sul lato sud: presenza di un poggiolo davanti la porta di entrata e della portafinestra del soggiorno e di uno davanti la camera da letto matrimoniale;

per quanto riguarda i locali al piano terra

- realizzazione di un caminetto nel locale che segue la lavanderia, attualmente adibito a ufficio (il camino ha una sua canna fumaria fino al tetto sul fronte est);
- diversa disposizione planimetrica;
- chiusura del portico;
- variazioni forometriche: apertura di due porte a nord e a sud nel corridoio, apertura di due finestre nelle pareti che attualmente chiudono il portico, apertura di finestrelle nel locale seminterrato, apertura di finestrelle nel sottotetto;
- spostamento del locale caldaia nel seminterrato con costruzione di muratura di separazione rispetto la restante area.

Tutte queste difformità rispetto al progetto approvato sembrano essere opere d'impianto, coeve cioè alla costruzione realizzata come da mio rilievo.

Inoltre sul fronte sud è stata realizzata una **tettoia**, abusiva, da abbattere, in profilati metallici e policarbonato.

edificio (*Fg 17 part. 171*)

per quanto riguarda l'edificio in cui si trova il bene pignorato si segnala che le misure esterne rilevate dei lati sud, est e nord del fabbricato, corrispondono a quelle riportate nella pratica originaria..

Non è stato possibile stabilire se la giacitura attuale dell'edificio in cui si trova il bene pignorato è differente da quella rappresentata nella planimetria approvata, né di conseguenza la regolarità dell'edificio riguardo alle distanze dalle strade, dai confini e dagli edifici circostanti⁴.

In data 22.01.2021 ho avuto un colloquio con il tecnico responsabile della pratica di condono il quale ha affermato che le difformità da me riscontrate nel sopralluogo ed indicate nella dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà sono sanabili e che il condono potrà essere rilasciato se verrà prodotta documentazione integrativa (nuova pratica edilizia con nuovi grafici e versamento per gli oneri e le oblazioni). Probabilmente i costi di regolarizzazione ammonteranno a circa € **4.000,00**, non comprensivi delle spese tecniche.

AVVERTENZA 4.1

In conseguenza di quanto sopra descritto ed in particolare in assenza della conclusione della pratica edilizia di condono, **non si può dichiarare la regolarità edilizia e urbanistica.**

Le difformità riscontrate possono essere considerate sanabili in quanto la pratica di condono edilizio, che dichiarava tali difformità, è ancora aperta; per la sua conclusione sono necessarie delle integrazioni: sarà necessario presentare degli elaborati grafici esaustivi e procedere ad un nuovo accatastamento (che corregga anche la numerazione civica errata). Per la pratica catastale è ipotizzabile una spesa di circa € **1.500,00**.

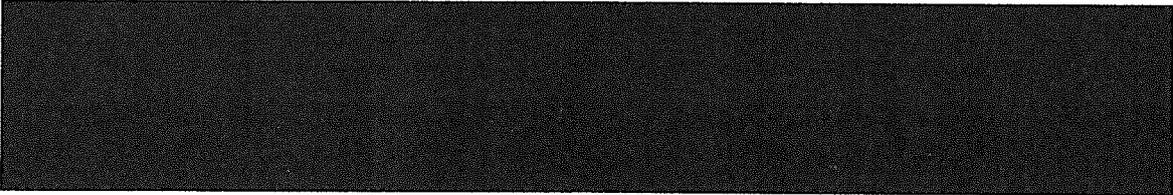
E' da precisare che un calcolo preciso può essere ottenuto solo se elaborato dai tecnici del comune dopo la presentazione dei documenti integrativi e sarà necessario fare il raffronto tra gli elaborati allegati agli atti legittimanti l'intero edificio e il rilievo dell'intero edificio con successiva sovrapposizione grafica e restituzione planimetrica. Non è escluso quindi che in tale sede vengano considerate altre situazioni al momento non evidenti ed altri eventuali oneri. Tale sanatoria comunque non mette al riparo da eventuali rivendicazioni di carattere civilistico.

(Si vedano gli Allegati 4c Planimetrie di progetto con individuazione delle difformità e 04 d Opera abusiva)

AVVERTENZA 4.2

Si specifica che nel sopralluogo non sono stati rilevati segni evidenti di inquinamento dell'area o di cause e/o attività che possano averlo determinato. Pertanto la sottoscritta nella valutazione, di cui al punto 8, ha adottato, come criterio prudenziale, una decurtazione per vizi occulti.

⁴ All'epoca della costruzione della bifamiliare, per quanto si deduce dall'elaborato grafico autorizzativo, non c'erano all'intorno altri edifici.



5 STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

La ditta esecutata è pervenuta nell'intera piena proprietà degli immobili in Pianiga (VE), in via Cavin Maggiore 173 a seguito dell'atto di compravendita del Notaio dr. Maria Carmela Ressa di Padova in data 15.12.1998 con Rep. 185864, Racc. 6615, trascritto a Padova in data 19.12.1998 Reg. Part. 23740 Reg. Gen. 35895.

(Si veda allegato 05a Atto di provenienza)

In occasione del sopralluogo in data 21.01.2021 è risultato che l'immobile pignorato è utilizzato dall'esecutato.

6 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Dalla certificazione notarile del 16/09/2019, depositata in cancelleria il 16/10/2019, riportante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nel ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento e fino a tutto il 16.09.19 e dalle ispezioni di aggiornamento da me effettuate presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio provinciale del Territorio di Venezia in data 19.11.2019, relativamente all'esecutato (*ditta* [REDACTED])

[REDACTED] risulta quanto di seguito riportato:

6.1 *Vincoli che rimarranno a carico dell'acquirente.*

6.1.1. Domande giudiziali e sequestri (stato di eventuali cause in corso).

A seguito dell'istanza inoltrata via Email di richiesta di informazioni alla Cancelleria del Tribunale di Venezia – Ruolo Generale Civile "A" (mariacristina cestonaro@giustizia.it) è pervenuta risposta, in data 13.01.2021, che attesta la **non esistenza** di provvedimenti a carico della ditta eseguita.

(Si veda allegato 06 Risposta in merito alla sussistenza di contenziosi)

6.1.2 *Atti di asservimento urbanistici.*

Nulla

6.1.3 *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.*

Nulla

6.1.4 *Altri pesi o limitazioni d'uso.*

Nulla

6.2 *Vincoli ed oneri giuridici che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento.*

6.2.1. *Iscrizioni*

- **ipoteca giudiziale** iscritta a VENEZIA in data 18.06.2013, Reg. Gen. n. 19275, Reg. Part. n. 2821.

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA rep. n° 2093/2013 del 17.06.2013. in forza di DECRETO INGIUNTIVO a favore di [REDACTED] montante complessivo € 630.000,00.

Beni colpiti: immobili siti in Pianiga (VE).

- **ipoteca giudiziale** iscritta a VENEZIA in data 10.02.2014, Reg. Gen. n. 4591, Reg. Part.

n. 482.

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO NELL'EMILIA rep 40.2014 del 10.01.2014, in forza di DECRETO INGIUNTIVO a favore di [REDACTED] [REDACTED] montante complessivo € 400.000,00.

Beni colpiti: immobili siti in Pianiga (VE).

Tutte le ipoteche sono contro [REDACTED] e colpiscono il bene – **Fg. 17 mappale 171**, Cat. A/2 di vani 10,5, via Cavin Maggiore 173, Pianiga (VE).

6.2.2. *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.*

- **pignoramento immobiliare** trascritto a VENEZIA in data 07.08.2019 nn. R.G. 33468 R.P. 21381, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] in Venezia - [REDACTED]

Pubblico Ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI C.F. 80012070274 rep 4410/2019 del 05.07.2019.

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Beni colpiti: CATASTO FABBRICATI – PIANIGA – Fg. 17 mappale 171, Cat. A/2 di vani 10,5, via Cavin Maggiore 173, Pianiga (VE).

- **Fondo patrimoniale** trascritto a VENEZIA in data 07.06.2013 nn. R.G. 18422 R.P. 12352, a favore di [REDACTED] Atto notarile pubblico del 04.06.2013 Rep. n°. 234515/13955 a rogito della dott.ssa Maria Carmela Ressa

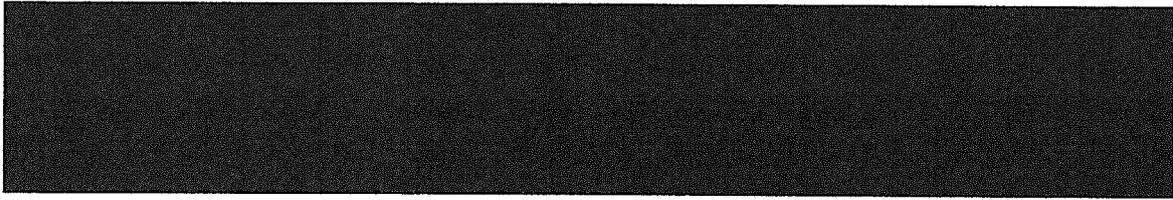
6..2.3. *Costo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli*⁵

L'importo necessario per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli presumibilmente non supererà complessivamente la somma di € **5.500,00**.

Descrizione	a somma iscritta	b-%	(a x b)	c costo fisse	d imposta di bollo	e tassa ipotecaria	Importo
Ipoteca giudiziale nn. 19275/2821.	€ 400.000,00	0,5	€ 2.000,00	-----	----	----	€ 2.000,00
Ipoteca giudiziale nn. 4591/482	€ 630.000,00	0,5	€ 3.150,00	-----	-----	-----	€ 3.150,00
Pignoramento nn. 33468/21381				€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
	€ 1.030.000,00			TOTALE SPESE DI CANCELLAZIONE			€ 5.444,00

Costo cancellazione a carico del Lotto: in c.t. € 5.500,00

⁵ Nota Bene. Il presente calcolo riassuntivo ha carattere meramente informativo e non vincolante; pertanto si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta dall'aggiudicatario sarà calcolata in concreto dall'Agenzia del Territorio.



7 SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALI

Spese condominiali

Non pertinente.

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA

8.1 Criterio di stima

Per la valutazione dei Lotti si è ritenuto di poter applicare il Metodo sintetico comparativo⁶.

8.2 Fonti di informazione

Sono stati considerati come valori di riferimento le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio relative ad immobili di carattere ordinario (*simili a quelle oggetto di stima*).

L'O.M.I. (primo semestre 2020) indica:

–per il territorio comunale di Pianiga (VE), Zona periferica Torre di Fine per le abitazioni civili, dei valori oscillanti tra un massimo di €/mq. 1.400,00 ed un minimo di €/mq. 1.100,00.

Il ctu, assunte informazioni anche dalle agenzie immobiliari e professionisti operanti nella zona di interesse, è giunto alla convinzione che i valori più congrui da assumere come riferimento per la valutazione degli specifici immobili da stimare sono:

- pari ad **€/mq. 1.350,00**⁷.

8.2.1 LOTTO 01) – Porzione di bifamiliare - Fg. 17 part 171

Il valore unitario di riferimento assunto, pari ad €/mq. 1.350,00, dovrà essere corretto per vetustà, qualità e stato di manutenzione generale del fabbricato costruito nel 1967 (Cf. 0,6)

Coefficiente globale pari a 0,6 e pertanto si avrà:

- superficie commerciale di mq. 239,00 x €/mq. 1.350,00	= € 322.515,00-
- applicazione Cf 0,6 (€ 322.650,00 x 40%)	= € 129.006,00=
	€ 193.509,00-
- riduzione del 3% per assenza di garanzia per vizi ⁸ e per l'immediatezza della vendita giudiziaria*	= € 5.805,27=
	€ 187.703,73

6 Metodo sintetico comparativo (dal sito dell'agenzia del territorio)

Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Si tratta di un procedimento di stima, sovente monoparametrico, quindi applicato sulla base di un unico parametro o caratteristica immobiliare (esempio l'unità di consistenza: metro quadrato, metro cubo. ecc.), che rientra nel metodo di confronto di mercato o market comparison approach (MCA).

⁷ Non è possibile, al momento, tener conto con riferimento a dati certi, dell'influenza dell'attuale situazione sanitaria ed economica sull'andamento del mercato immobiliare.

⁸ Si specifica che nel sopralluogo non sono stati rilevati segni evidenti di inquinamento dell'area o di cause e/o attività che possano averlo determinato. Pertanto la sottoscritta nella valutazione ha adottato, come criterio prudenziale, una decurtazione pari al 3% per vizi occulti sia per quanto riguarda l'area che per il fabbricato.

ID	Immobile	Sup equiv	Sup lorda	Valore medio intero ponderale	Valore diritto e quota
Lotto 1: Porzione di bifamiliare	Fg 17 Part. 171	Mq 238,90	mq. 238,90	187.703,73	187.703,73

8.3 Verifica classamento energetico dell'immobile e costo presunto per la sua acquisizione.

A seguito di consultazione del 30.01.c.a., interrogando la funzione "Verifica esistenza attestato" attivata dalla Regione Veneto al seguente indirizzo internet:

<https://regione.veneto.it/web/energia/prestazione-energetica-degli-edifici>

relativamente all'unità immobiliare oggetto di stima:

Comune catastale PIANIGA Foglio 17 p.lla 171

nell'archivio telematico Regione Veneto – Sezione Energia, risulta: **"Risultato verifica: nessun risultato trovato!"**.

E' ipotizzabile una spesa di € 150 per la acquisizione del certificato di classamento energetico del bene.

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore del Lotto indicato nel precedente punto dovranno essere operate le riduzioni e gli adeguamenti secondo quanto indicato nella sottostante tabella:

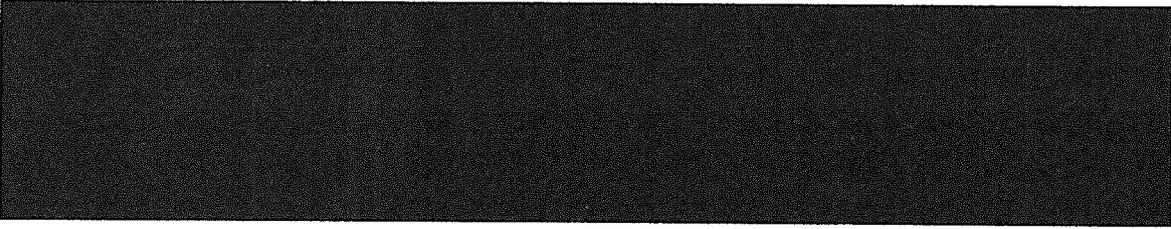
Detrazione per cancellazione formalità pregiudizievoli	- € 5.500,00
Detrazione per variazioni catastali	€ 1.500,00
Detrazione per produzione dell'attestato di prestazione energetica	- € 150,00
Integrazione per rilascio concessione in sanatoria	- € 4.000,00
TOTALE DETRAZIONI	- € 11.150,00

Pertanto

Valutazione lotto 1	+€ 187.703,73
Detrazioni	- € 11.150,00
TOTALE	+€ 176.553,73
Arrotondamenti	+€ 446,27
PIU' PROBABILE VALORE DI STIMA DEL LOTTO AL NETTO DELLE DETRAZIONI OPERATE	+€ 177.000,00

Il più probabile valore del Lotto, al netto delle detrazioni operate, risulta quindi in c.t. pari a:

€ 177.000,00
(€ centosettantasettemila/00)



9 VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA

Il pignoramento (*in data* 15.07.2019), trascritto in data 07.08.201 ai nn. R.G. 33468, R.P. 21381, colpisce **la quota di 1/1 della piena proprietà della ditta esecutata** e pertanto il valore del Lotto è stato stimato per l'intera piena proprietà.

10 ALLEGATI

- All. 01 Giuramento in data 20.01.2021
- All. 02a Visura per immobile Catasto Fabbricati
- All. 02b Visura per immobile Catasto Terreni
- All. 02c Planimetria catastale
- All. 03a Estratto di mappa
- All. 03b Inquadramento generale
- All. 03c Documentazione fotografica generale
- All. 03d Documentazione fotografica dell'appartamento
- All. 03e Documentazione fotografica dei degradi
- All. 03f Documentazione fotografica dello scoperto
- All.03g Opera abusiva
- All. 04a Autorizzazione per costruzioni edilizie del 25/11/67 e planimetrie presentate
- All. 4b Autorizzazione di abitabilità 24.03.1971
- All. 4c Planimetrie di progetto con individuazione delle difformità
- All. 05 Atto di provenienza
- All. 06 Risposta in merito alla sussistenza di contenziosi

11 L'IVA E L'IMPOSTA DI REGISTRO

La ditta esecutata risulta costituita da persona fisica che ha acquisito gli immobili pignorati ad uso abitativo non agendo nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali; pertanto la vendita ricade in ambito di Imposta di registro.

12 RIEPILOGO DATI PER L'AVVISO D'ASTA

LOTTO 01) – Porzione di bifamiliare (Fg. 17 part 171)

Diritto reale staggito Diritto di piena proprietà di porzione di una bifamiliare, costituita da abitazione al piano terra e primo, sita in Comune di Pianiga, al civico n. 173 di Via Cavin Maggiore (Fg 17 part. 171).

Quota di proprietà Intera piena proprietà.

Identificativo catastale CATASTO FABBRICATI PIANIGA – **Fg 17 part. 171**, Zona Cens.-, Cat. A/2, Classe 2, Consistenza vani 10,5, superficie catastale totale 222 mq, Rendita € 542,28. via Cavin Maggiore 103, P. T-1,

in ditta

AVVERTENZE:

Si vedano le avvertenze riportate al punto: **3.2.1 e 4.1.**

Valore (al netto delle detrazioni)

Il VALORE DI STIMA del lotto considerato libero da persone e cose, è pari in c.t. a:

€ 177.000,00

(€ centosettantasettemila/00)

Data generazione: 15-02-2021 19:02

L'Esperto alla stima
Arch. Francesca Vergine
(firmato digitalmente)