
Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da : I.N.P.S. - Istituto Nazionale della Previdenza Sociale

contro :

n° gen. Rep. 289 / 2023

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-05-2024 ore 09:35

Giudice delle esecuzioni : **Dott.ssa IVANA MORANDIN**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - Appartamento con garage e scoperto privato



**CLAUDIA
FARDIN**
ARCHITETTO

banchina dell'azoto, 15 – 30175 Venezia Marghera (VE) c/o Cittadella dell'edilizia ■ tel. 041 88 76 352 ■ arch.azoto15@gmail.com
p.e.c. claudia.fardin@archiworldpec.it



Scheda riassuntiva - LOTTO 01

Bene: Via Gioacchino Rossini, 59H - loc. Crea - Spinea (VE) - 30038

Identificativo Lotto : 001 - Appartamento con garage e scoperto privato

Corpo Appartamento con scoperto privato e garage

frazione: loc. Crea, Via Gioacchino Rossini, 59H - Spinea (VE)

Quota e tipologia del diritto

- 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore :

In data 04/05/1991 la [REDACTED]

In data 05/10/1998 i coniugi controscritti hanno presentato ricorso al Tribunale di Venezia per ottenere la separazione consensuale.

Con provvedimento del Tribunale di Venezia in data 29/01/1999 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi.

In data 13/04/2002 [REDACTED] ha presentato ricorso al Tribunale di Venezia per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Con sentenza del Tribunale di Venezia n. 974/2003 in data 21/03/2003 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili [REDACTED]

Eventuali comproprietari : nessuno

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria annotata a favore di I.N.P.D.A.P (ex) [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca € 195.000,00-; Importo capitale € 133.900,00- ; Iscritto / trascritto presso Agenzia delle Entrate di Venezia in data 21/07/2006 ai nn. 33016/8165; Note: Atto sottoscritto in data 17/07/2006 al numero 84.438 di repertorio [REDACTED]
- Ipoteca legale annotata a f [REDACTED] ipoteca € 33.659,54-; Importo capitale € 16.829,77- ; Iscritto / trascritto presso Agenzia delle Entrate di Venezia in data 14/03/2007 ai nn. 10650/2521; Note: [REDACTED] [REDACTED] ipoteca legale ai sensi art. 77 D.P.R. 602/73 modificato dal D.Lgs 46/99 e dal D.Lgs 193/1 repertorio 118.669/119 del 05/03/200 [REDACTED]



- Pignoramento a favore di INPS - Ente Pubblico [REDACTED] trascritto presso Agenzia delle Entrate di Venezia in data 29/12/2021 ai nn. 47510 / 34191; Verbale di pignoramento immobili, notificato in data 26/11/2021 al n. 5366 di repertorio dell' Ufficiale Giudiziario di Venezia
- Pignoramento a favore di INPS - Ente Pubblico [REDACTED] trascritto presso Agenzia delle Entrate di Venezia in data 21/12/2023 ai nn. 43858/32769;

Più probabile valore di mercato del lotto :

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 60.000,00



Sommario – LOTTO 01 Appartamento con garage e scoperto privato

Quesito 1. Completezza documentazione ex art. 567 c.p.c. _____	pag. 07
Quesito 2. Generalità dell'/degli esecutato/i, c.f., stato civile e regime patrimoniale ____	pag. 07
Quesito 3. Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari __	pag. 07
Quesito 4. Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio _____	pag. 10
Quesito 5. Stato di possesso dell'immobile e atto di provenienza _____	pag. 18
Quesito 6. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene _____	pag. 19
Quesito 7. Spese fisse di gestione e manutenzione, straordinarie, condominiali _____	pag. 20
Quesito 8. Valutazione complessiva dei beni e criteri di stima utilizzati _____	pag. 20
Quesito 8bis. Classamento energetico dell'immobile ed eventuale certificato _____	pag. 22
Quesito 9. Eventuale valutazione della sola quota indivisa _____	pag. 22
Quesito 10. Gestione allegati _____	pag. 22
Quesito 11. Imposta di registro / IVA _____	pag. 23
Quesito 12. Schema identificativo dei beni da porre all'asta _____	pag. 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 il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;



6. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

1. per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
- atti di asservimento urbanistici
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
- altri pesi e limiti d'uso

2. per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:

- iscrizioni
- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

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

9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta



comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;

10. alleggi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.

11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;

12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:

1. lotto;
2. diritto reale staggito
3. quota di proprietà
4. identificativo catastale
5. valore attruito.

Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 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 provvedimento del 17/01/2024, il G.E. Dr.ssa Ivana Morandin del Tribunale Ordinario di Venezia, nominava la sottoscritta arch. Claudia Fardin iscritta all'ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della provincia di Venezia al n.4825 e iscritta all'albo dei C.T.U. del Tribunale Ordinario di Venezia al n. 674 quale esperto nella valutazione dei beni indicati nell' E.I. n.289/2023 – siti nel Comune di Spinea (VE) – Via Gioacchino Rossini, 59.

In assolvimento al mandato conferitomi, compiuto il necessario sopralluogo presso i beni oggetto di valutazione avvenuto in data 13/02/2024, i necessari accertamenti presso gli Uffici Provinciali dell'Agenzia delle Entrate, il Comune di Spinea (VE) ed ogni altro ufficio interessato, si è eseguito il necessario sopralluogo presso gli immobili oggetto di valutazione.

Pertanto, reperita ogni altra informazione utile per rispondere ai quesiti formulati ed, effettuate le dovute indagini di mercato, la sottoscritta ritiene di poter rispondere a mezzo della seguente relazione ai quesiti precedentemente elencati.



Beni in Spinea (VE)
Località/Frazione località Crea
Via Gioacchino Rossini, 59H

Lotto: 001 - Appartamento con garage e scoperto privato

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

Esecutata :



Ulteriori informazioni sul debitore :



In data 05/10/1998 i coniugi controscritti hanno presentato ricorso al Tribunale di Venezia per ottenere la separazione consensuale.

Con provvedimento del Tribunale di Venezia in data 29/01/1999 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi.

In data 13/04/2001 [REDACTED] ha presentato ricorso al Tribunale di Venezia per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Con sentenza del Tribunale di Venezia n. 974/2003 in data 21/03/2003 è stata dichiarata la cessazione degli effetti [REDACTED]

Allegato 01 – certificato di residenza e stato di famiglia Comune di Venezia

Allegato 02 – estratto per riassunto atto di matrimonio Comune di Venezia

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA

Il Comune di Spinea (VE), è una cittadina residenziale facente parte del comprensorio del "Mirese" e nell'area metropolitana di Venezia posta ad ovest di Venezia.

Il quartiere all'interno del quale si collocano i beni oggetto di stima è a carattere prettamente residenziale, nella località di Crea, quindi in posizione decentrata e periferica rispetto al centro del Comune.

Seppure la zona non sia particolarmente dotata di attività commerciali, negozi, infrastrutture e collegamenti pubblici, rimane comunque agevole raggiungere il vicino centro di Spinea (VE) nel quale sono presenti i principali servizi pubblici e attività commerciali.



Caratteristiche zona : periferica normale

Area urbanistica : a traffico locale con parcheggi sufficienti

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona : ---

Servizi offerti dalla zona: Scuola dell'infanzia "Italo Calvino" (~800 m), Stadio comunale "Salvador Allende" (~1,7 km), municipio di Spinea (VE) (~3,7 km), Parco "Nuove Gemme" - Spinea (VE) (~3,9 km), Pattinodromo - Spinea (VE) (~4,2 km), Farmacia (~2,5 km), Ufficio postale Poste Italiane (~2,5 km), Istituto Comprensivo Statale "Margherita Hack" (~2,6 km), Scuola Primaria "Carlo Goldoni" (~4,2 km), Scuola Secondaria di I Grado "Giuseppe Ungaretti" (~3,8 km), Comando Stazione Carabinieri Spinea (~2,5 km), Scuola Secondaria di I Grado "Giambattista Vico" (~2,5 km), Distretto Socio Sanitario ULSS 3 - Spinea (VE) (~3 km)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali / agricole

Importanti centri limitrofi: Venezia

Attrazioni paesaggistiche : ---

Attrazioni storiche : ---

Principali collegamenti pubblici:

- Autobus ACTV - GSB / GSG - GiroSpinea ~750 m
- Stazione TRENITALIA - reg. ~4,6 km

Identificativo corpo : Appartamento con scoperto privato e garage
sito in frazione: loc. Crea, Via Gioacchino Rossini, 59H - Spinea (VE)

Quota e tipologia del diritto

■

Ulteriori informazioni sul debitore :

In data 05/10/1998 i coniugi controscritti hanno presentato ricorso al Tribunale di Venezia per ottenere la separazione consensuale.

Con provvedimento del Tribunale di Venezia in data 29/01/1999 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi.

ha presentato ricorso al Tribunale di Venezia per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Con sentenza del Tribunale di Venezia n. 974/2003 in data 21/03/2003 è stata dichiarata la

Eventuali comproprietari : nessuno

Bene identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10 particella 1171 sub. 5 [abitazione]



Intestazione :



dati identificativi

foglio 10, particella 1171, subalterno 5, indirizzo Via G.Rossini, piano T, comune Spinea, categoria A/2, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie 59 m²*, rendita € 161,39 €

Confini

PARTICELLA ; **NORD**, particella 1170 – **EST**, particella 1173 - **SUD**, particella 1173 e Via G.Rossini - **OVEST**, Via G.Rossini

APPARTAMENTO ; **NORD**, altra unità - **EST**, scoperto esclusivo - **SUD**, scoperto esclusivo - **OVEST**, altre unità

Ulteriori informazioni

*escluse aree scoperte : 52 m²; Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 12/10/2005, prot. n. VE0209238 COSTITUZIONE del 12/10/2005 Pratica n. VE0209238 in atti dal 12/10/2005 COSTITUZIONE (n. 3701.1/2005)

Note : VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/09/2006 Pratica n. VE0164088 in atti dal 25/09/2006 ; VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 35553.1/2006) ; Notifica in corso con protocollo n. VE0166141 del 27/09/2006; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/07/2014, Pratica n. VE0151123 in atti dal 16/07/2014, VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 88566.1/2014)

Bene identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10 particella 1171 sub. 18 [garage]

Intestazione :



dati identificativi

foglio 10, particella 1171, subalterno 18, indirizzo Via G.Rossini, piano T, comune Spinea, categoria C/6, classe 8, consistenza ---, superficie 15 m², rendita € 50,35 €

Confini

PARTICELLA ; **NORD**, particella 1170 – **EST**, particella 1173 - **SUD**, particella 1173 e Via G.Rossini - **OVEST**, Via G.Rossini

GARAGE ; **NORD**, altre unità - **EST**, bene comune non censibile - **SUD**, altre unità - **OVEST**, altre unità

Ulteriori informazioni



Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 12/10/2005, prot. n. VE0209238; COSTITUZIONE del 12/10/2005 Pratica n. VE0209238 in atti dal 12/10/2005 COSTITUZIONE (n. 3701.1/2005)

Note : VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/09/2006 ; Pratica n. VE0164088 in atti dal 25/09/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 35553.1/2006)

Annotazioni : Classamento e rendita validati

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/07/2014 Pratica n. VE0151136 in atti dal 16/07/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 88579.1/2014)

Irregolarità e spese :

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità : accesso e utilizzo del sottoscala, quale ripostiglio, non di pertinenza dell'unità immobiliare.

Regolarizzabili mediante : chiusura con tamponamento non amovibile della porta di accesso al sottoscala

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Allegato 03 – visure catastali

Allegato 04 – planimetrie catastali

Allegato 05 – estratto mappa catastale

Allegato 06 - elenco immobili

Allegato 07 - elenco subalterni

Allegato 08 - elaborato planimetrico

Risposta al quarto punto del quesito Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE

- Numero pratica: n. 335 del 16/12/2003

Tipo pratica : Permesso di costruire

Per lavori : " nuova costruzione di n.1 fabbricato per n.6 alloggi (LOTTO 5) "

Oggetto : nuova costruzione

Rilascio in data: 16/12/2003 al n. di prot. 19645 del 20/06/2003

Allegato 09 – pratica n. 335/2003

- Numero pratica: n. 265 del 28/12/2004

Intestazione :

Tipo pratica : Permesso di costruire

Per lavori : " variante in corso lavori al permesso di costruire n.335/2003 "

Oggetto : variante in corso d'opera

Rilascio in data 28/12/2004 al n. di prot. 34060 del 03/11/2004

Allegato 10 – pratica n.265/2004 -

Allegato 11 - convenzione urbanistica , opere di urbanizzazione

- Numero pratica: n. 280 del 13/07/2005

Intestazione :



Tipo pratica : Denuncia Inizio Attività

Per lavori : " variante in corso d'opera al PdC n.335/2003 e PdC n.265/2004 "

Oggetto : variante in corso d'opera

Rilascio in data 13/07/2005 al n. di prot. 22201

Abitabilità n. 2 del 09/01/2006 prot. n. 40097/2005/RMab

Allegato 12 - pratica n. 280/2005 - [REDACTED]

Allegato 13 – Agibilità n. 2 + allegati

Allegato 14 - dichiarazione conformità impianti elettrici e meccanici

4.1.1 Conformità edilizia

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità : accesso e utilizzo del sottoscala, quale ripostiglio, non di pertinenza dell'unità immobiliare.

Regolarizzabili mediante : chiusura con tamponamento non amovibile della porta di accesso al sottoscala

Spese di regolarizzazione : _____ **€ 800,00--**

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia ;

note : da un confronto con l'ufficio tecnico del Comune di Spinea (VE), occorre evidenziare che, nel caso in cui l'altezza utile interna sia inferiore a 2,20 m, il vano sottoscala non comporta aumento della cubatura.

Nel caso sopra indicato quindi, il vano potrebbe utilizzato, tuttavia, non facendo parte dell'unità immobiliare oggetto di perizia, sarebbe necessario :

- far autorizzare mediante assemblea condominiale la cessione dell'area
- aggiornare le planimetrie catastali mediante frazionamento e cessione dell'area in questione (pratica Do.C.Fa)
- aggiornare gli elaborati grafici depositati presso la P.A. (pratica SCIA in sanatoria) con relativo calcolo della sanzione amministrativa
- trasferimento della proprietà mediante atto notarile.

L'importo per l'eventuale regolarizzazione viene stimato in circa € 5.000,00 --

4.1.2 Conformità urbanistica

Strumento urbanistico Approvato :	P.T.R.C.
In forza della delibera :	P.T.R.C. approvato con D.C.R.V. n. 62 del 30.06.2020, pubblicato sul BUR n. 107 del 17/07/2020 e vigente dal 01/08/2020;
Zona omogenea :	P.I. : sottozona C1 all'interno del centro abitato
Norme tecniche di attuazione :	Norme Tecniche Operative - aggiornamento alla VPI13 ; Vigenti dal 24/10/2020
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico :	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO



Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Indice di edificabilità fondiaria primario = 0,20 mq/mq ; Indice di edificabilità fondiaria perequato = 0,30 mq/mq
Rapporto di copertura:	35% max
Altezza massima ammessa:	12,30 m max
Volume massimo ammesso:	---
Altro:	<p>P.A.T. : Aree di urbanizzazione consolidata (Art. 14 NdA), Ambito di urbanizzazione consolidata L.R. n. 14/2017 (Art. 21 NdA)</p> <p>L'art. 2 comma 5 delle NdA del P.A.T., prevede che: "Le indicazioni grafiche contenute nella tav. 4 - Carta della trasformabilità: azioni strategiche, valori e tutele - non hanno valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, la definizione delle quali è demandata al PI e non possono pertanto rappresentare o comportare in alcun modo acquisizione di diritti edificatori, né essere considerate ai fini della determinazione del valore venale delle aree nei casi di espropriazione per pubblica utilità."</p> <p>Piano degli Interventi : Sottozona C1 (art. 31 NTO vigenti/art. 29 NTO adottate), all'interno della perimetrazione del centro abitato (art. 29 NTO vigenti/art. 27 NTO adottate).</p> <p>3. in relazione alla presenza di vincoli urbanistici/ambientali/paesaggistici, il mappale ricade parzialmente all'interno della Area esondabile o a ristagno idrico (art. 15 NTO vigenti/art. 13 NTO adottate).</p> <p>Inoltre l'area ricade nei Terreni idonei a condizione A (Art. 14 NTO vigenti/art. 12 NTO adottate), è individuata nel Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) del Bacino Idrografico Scolante nella Laguna di Venezia come "P1 area a scolo meccanico",</p> <p>"Pericolosità idraulica moderata – P1" (Art. 15 NTO vigenti/art. 13 NTO adottate) e classificato come «Zona vulnerabile da nitrati di origine agricola» designata con deliberazione del consiglio regionale n. 62/2006 – Bacino scolante in laguna di Venezia (Art. 15 NTO vigenti/art. 13 NTO adottate). Nel Piano di gestione del rischio di alluvioni (PGRA) 2021/2027 l'area è classificata come "P1 - Pericolosità idraulica moderata" (Art. 4 e 14 NTA_PGRA) e "R2 - Rischio medio" (art. 4 NTA_PGRA).</p>



	Gli interventi all'interno delle aree dovranno rispettare le prescrizioni contenute nelle Norme di Attuazione del P.A.T. approvato, nelle Norme Tecniche Operative del PI (Variante generale vigente e adottata) e nel Regolamento Edilizio vigente.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Allegato 15 – certificato destinazione urbanistica Comune di Spinea (VE)

Descrizione
Appartamento con scoperto privato e garage

Trattasi di appartamento posto al piano terra di un più ampio edificio composto complessivamente da n.8 unità residenziali e n. 8 garage con uno scoperto condominiale in uso a tutte le unità (bene comune non censibile).

Attraverso il cancello carrabile o quello pedonale, si accede allo scoperto condominiale, si raggiunge quindi il retro dell'edificio sul quale insiste l'ingresso all'unità oggetto di pignoramento ed il garage di pertinenza.

L'appartamento è raggiungibile attraversando uno scoperto di proprietà esclusiva, recintato su tutti i lati ed è composto da, ingresso - soggiorno con angolo cottura, n.1 camera, disimpegno e bagno.

Il garage è posto anch'esso sul retro del condominio.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1

Ulteriori informazioni sul debitore :

In data 04/05/1991 la [REDACTED] ha contratto matrimonio con il [REDACTED]

In data 05/10/1998 i coniugi controscritti hanno presentato ricorso al Tribunale di Venezia per ottenere la separazione consensuale.

Con provvedimento del Tribunale di Venezia in data 29/01/1999 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi.

In data 13/04/2002 [REDACTED] ha presentato ricorso al Tribunale di Venezia per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Con sentenza del Tribunale di Venezia n. 974/2003 in data 21/03/2003 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio tra [REDACTED]

Eventuali comproprietari : nessuno



Superficie complessiva di circa m² **47,63** [abitazione] per complessivi m² **187,23** comprese aree esterne

E' posto al piano : terra

L'edificio è stato ristrutturato nel : ---

L'unità immobiliare è identificata con il numero : civ. 59/H ; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 m

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. ---

Stato di manutenzione generale : sufficiente

Condizioni generali dell'immobile : le condizioni generali dell'immobile sono da considerarsi discrete, ed in linea con l'epoca di edificazione in assenza di interventi di ristrutturazione o manutenzione.

Si evidenzia la necessità di interventi di manutenzione ordinaria, soprattutto per quanto riguarda la necessità di ripristinare le condizioni ottimali delle finiture in genere ed il puntuale ripristino della funzionalità degli impianti. - vedasi foto 18, allegato 16 *rilievo fotografico*.

Si segnala inoltre la presenza di macchie di umidità a soffitto nel bagno.

Di tutto quanto sopra indicato se ne terrà conto nel calcolo del prezzo unitario stimato €/m², che terrà conto delle condizioni di fatto dell'immobile.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali

Copertura tipologia: **a falde** ; materiale: **laterocemento** ; condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali materiale: **c.a.** ; condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive

Cancello tipologia: **anta singola a battente** ; materiale: **ferro** apertura: **elettrica** ;
condizioni: **sufficienti**
Riferito limitatamente a : cancello carrabile condominiale

Cancello tipologia: **anta singola a battente** ; materiale: **ferro** apertura: **elettrica** ;
condizioni: **sufficienti**
Riferito limitatamente a : cancello pedonale esclusivo

Infissi esterni tipologia: **basculante** ; materiale: **ferro** ; condizioni: **sufficienti**
Riferito limitatamente a: portone garage

Infissi esterni tipologia: **anta singola a battente** ; materiale: **legno** ; protezione:
scuretti ; condizioni: **sufficienti**
Riferito limitatamente a : bagno

Infissi esterni tipologia: **anta singola a battente** ; materiale: **pvc** ; protezione: **scuretti**
; materiale protezione: **pvc** ; condizioni: **sufficienti**
Riferito limitatamente a: porta-finestra camera



Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente ; materiale: pvc ; protezione: scuretti ; materiale protezione: pvc ; condizioni: scarse Riferito limitatamente a : porta-finestra, ingresso
Infissi interni	tipologia: a battente ; materiale: legno tamburato ; condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: porte interne
Infissi interni	tipologia: a battente ; materiale: legno tamburato ; condizioni: scarse Riferito limitatamente a: porta su sottoscala
Manto di copertura	materiale: coppi ; condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati ; condizioni: sufficienti
Pavimentazione esterna	materiale: mattonelle di cemento ; condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a : area scoperta di pertinenza
Pavimentazione interna	materiale: piastrelle di grès ; condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: ingresso / soggiorno / angolo cottura + disimpegno + bagno
Pavimentazione interna	materiale: parquet ; condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: camera
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente ; materiale: legno tamburato condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: bagno ; materiale: piastrelle grès ; condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: cucina ; materiale: pvc ; condizioni: sufficienti
<u>Impianti</u>	
Citofonico	tipologia: audio ; condizioni: scarse
Condizionamento	tipologia: autonomo ; alimentazione: elettrico ; diffusori: split condizioni: scarse
Elettrico	tipologia: sottotraccia ; tensione: 220V ; condizioni: sufficienti
Fognatura	rete di smaltimento: tubi in PVC ; ispezionabilità: sufficiente condizioni: sufficienti
Idrico	tipologia: sottotraccia ; alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: sufficienti



Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni**
condizioni: **sufficienti**

Allegato 16 – rilievo fotografico

Informazioni relative al calcolo della consistenza :

Il calcolo della superficie delle unità oggetto di valutazione, tiene conto della diversa destinazione d'uso dei locali e dei relativi coefficienti, dei vani principali, accessori diretti ed eventuali pertinenze. I balconi, le terrazze, i poggiali e similari vengono computate come pertinenze comunicanti con i vani principali nella misura del 30%, fino a 25 m² e il 10% per la parte eccedente. Le pertinenze esclusive accessorie non comunicanti con i vani principali, sono computate al 25%. La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare e al 2% per superfici eccedenti detto limite. Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 e alle indicazioni per la "determinazione della consistenza degli immobili urbani" dell'Agenzia delle Entrate. Il prezzo unitario stimato con importo pari a 1.100,00 €/m², tiene conto delle condizioni di fatto dell'immobile.

Destinazione	Parametro	Volume [m ³]	Superficie reale/potenziale [m ²]	Coeff.	Superficie equivalente [m ²]	Prezzo unitario
ABITAZIONE	superficie interna lorda	128,60	47,63	1,00	47,63	€ 1.100,00
AREA ESTERNA	superficie interna lorda	---	47,63	0,10	4,76	€ 1.100,00
AREA ESTERNA	superficie in eccedenza interna lorda	---	91,97	0,02	1,84	€ 1.100,00
			187,23		54,23	

Criteria estimativi O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria : Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 01-2023

Zona: SPINEA (VE)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1300

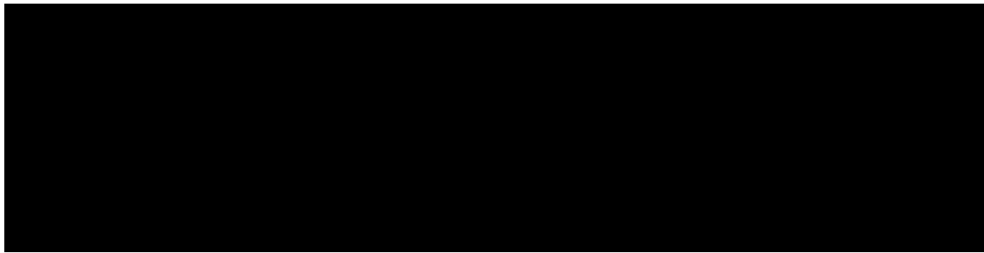


Accessori :

Garage Identificabile : sul retro del condominio
Posto al piano terra
Composto da 1 vano
Svilupa una superficie complessiva di 15,70 m² circa
Valore a corpo : € 4.000,00

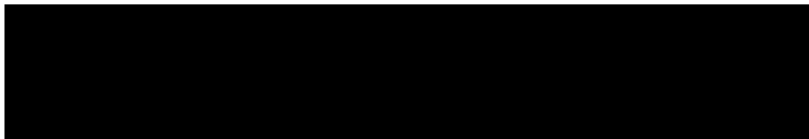
Risposta al quinto punto del quesito
Stato di possesso e atto di provenienza

■ Titolare / Proprietario :



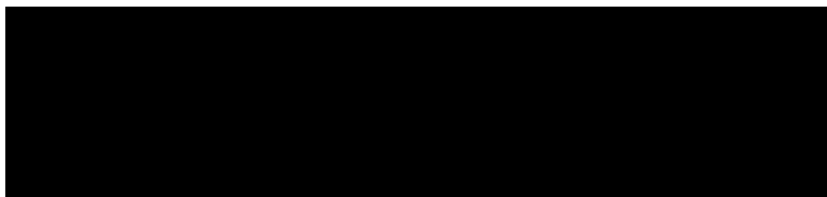
proprietari ante ventennio al 03/06/2003

■ Titolare/Proprietario :



In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Noto Nicolò in Chioggia (VE), in data 03/06/2003, ai nn. 82.549; trascritto presso Agenzia delle Entrate di Venezia, in data 20/06/2003, ai nn. 25397/16362.

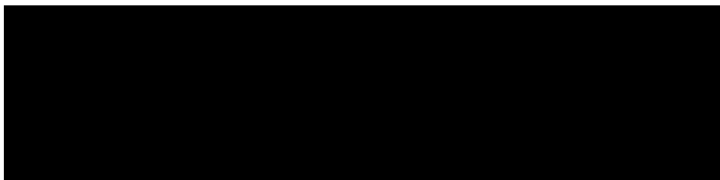
■ Titolare / Proprietario :



dal 23/09/2004 al 23/03/2006

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giuseppe Rasulo in Spinea (VE), in data 23/09/2004, ai nn. 46.860; trascritto presso Agenzia delle Entrate di Venezia, in data 05/10/2004, ai nn. 36893/23179.

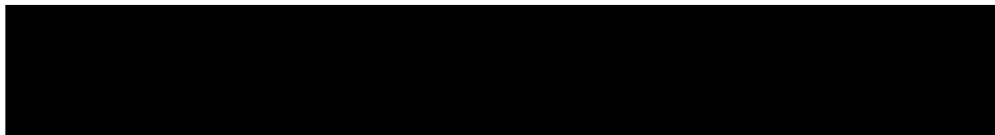
■ Titolare / Proprietario :



dal 23/03/2006 al 17/07/2006

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giuseppe Rasulo in Spinea (VE), in data 23/03/2006, ai nn. 49.760; trascritto presso Agenzia delle Entrate di Venezia, in data 04/04/2006, ai nn. 15058/8702.

■ **Titolare / Proprietario :**



In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Vincenzo Rubino in Mestre (VE), in data 17/07/2006, ai nn. 84.437; trascritto presso Agenzia delle Entrate di Venezia, in data 21/07/2006, ai nn. 33015/17023.

Occupato dal debitore.

Allegato 17 – atto compravendita - nn. 84.437 Notaio Vincenzo Rubino - Mestre (VE)

Risposta al sesto punto del quesito
Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli :

nessuna

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

nessuna

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico :

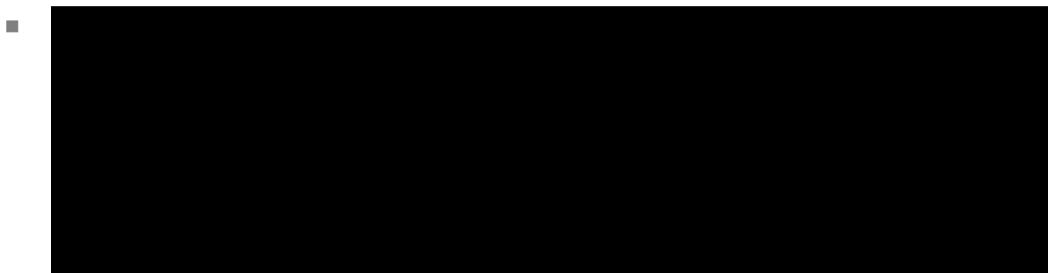
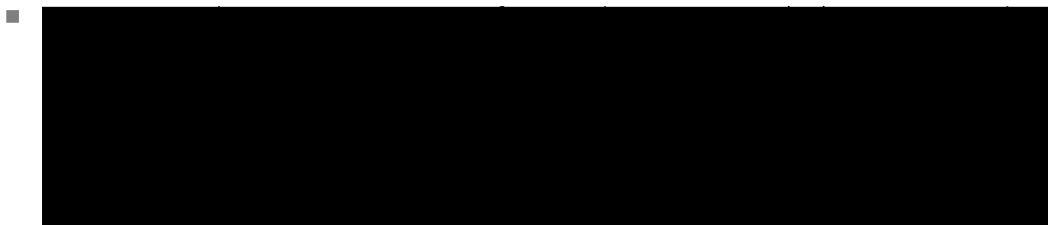
nessuna

6.1.4 Altre limitazioni d'uso :

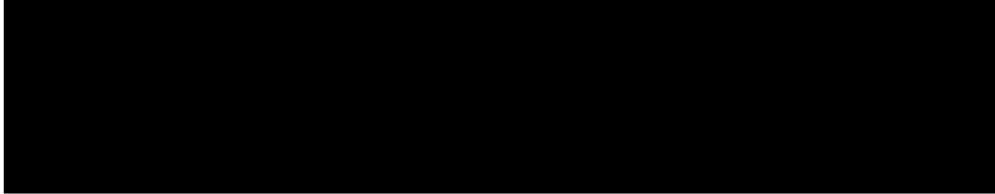

nessuna

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

6.2.1 Iscrizioni :



6.2.2 Pignoramenti:

- 
- Pignoramento a favore di INPS - Ente Pubblico contro  iscritto/trascritto a Trascritto presso Agenzia delle Entrate di Venezia in data 21/12/2023 ai nn. 43858/32769;

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: € 400,00 circa

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 226,12 alla data del 22/03/2024

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 1.619,89 alla data del 22/03/2024

Millesimi di proprietà: abitazione 83,114 ; garage 19,626

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Note sull'accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

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

Avvertenze ulteriori: ---

Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1 Criterio di stima

Per la stima dei beni si è ritenuto opportuno seguire il metodo per confronto diretto, Market Comparison Approach (MCA) o comparazione. Tale metodo si basa sui valori al m² di superficie, tenendo conto dell'ubicazione, della viabilità e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetti di valutazione e consente di comparare unità immobiliari simili al bene da valutare, apportando aggiustamenti sistematici sui prezzi rilevati, in base alle caratteristiche dell'immobile interessato.

Le fonti assunte per la stima si riferiscono a informazioni di mercato in considerazione dell'attuale periodo storico e la consultazione di riviste specializzate



nel settore soprattutto riferite ad agenzie immobiliari di zona.

Si sono confrontati altresì i valori dichiarati per compravendite di immobili simili nella medesima zona, periodo gennaio - maggio 2021, nel raggio di 500 m.

Si è voluto infine integrare il criterio di stima con il metodo del confronto di mercato seguendo così gli Standard Internazionali di Valutazione (IVS).

8.2 Fonti di informazione :

Catasto di VENEZIA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Spinea (VE);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: www.tecnocasa.it

www.gabetti.it

www.artediabitare.it;

Altre fonti di informazione: Borsino Immobiliare.

8.3 Valutazione corpi :

Appartamento con scoperto privato e garage

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 59.653,00.

Destinazione	Superficie Equivalente [m ²]	Valore Unitario	Valore Complessivo
ABITAZIONE	47,63	€ 1.100,00	€ 52.393,00
AREA ESTERNA	4,76	€ 1.100,00	€ 5.236,00
AREA ESTERNA [eccedenza]	1,84	€1.100,00	€ 2.024,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 59.653,00
Valore Corpo			€ 59.653,00
Valore Accessori			€ 4.000,00
Valore complessivo intero			€ 63.653,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 63.653,00
Valore di stima			€ 63.653,00

Riassunto :

ID	Immobile	Superficie lorda [m ²]	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Lotto 01	Appartamento con	54,23	€ 63.653,00	€ 63.653,00



scoperto privato e
garage

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 3%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 2.546,12

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 800,00

arrotondamento € 22,12

Giudizio di comoda divisibilità : non divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità :

Appartamento con scoperto privato e garage

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Legale	€ 294,00
Calcolo costo di cancellazione, per importi < 40.000,00€	
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Totale costi di cancellazione :	€ 917,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto :

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 60.000,00

8bis Classamento energetico dell'immobile :

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Indice di prestazione energetica: ---

Note indice di prestazione energetica : in assenza del certificato di "attestazione prestazione energetica" il costo indicativo per la redazione del certificato da parte di un professionista, per unità immobiliari fino a 100 m² è indicativamente pari a 350,00 €.

Qualora sia necessario il rilievo architettonico dell'unità immobiliare, per unità immobiliare fino a 100 m², l'importo aggiuntivo indicativo è pari a 150,00 € oltre all'importo per la redazione del "A.P.E.".

Risposta al nono punto del quesito	
Valutazione della sola quota indivisa	
ID	Valore diritti e quota
Giudizio di comoda divisibilità : non divisibile	



Risposta al decimo punto del quesito
Elenco Allegati

- Allegato 01 – certificato di residenza e stato di famiglia Comune di Venezia
 Allegato 02 – estratto per riassunto atto di matrimonio Comune di Venezia
 Allegato 03 – visure catastali
 Allegato 04 – planimetrie catastali
 Allegato 05 – estratto mappa catastale
 Allegato 06 - elenco immobili
 Allegato 07 - elenco subalterni
 Allegato 08 - elaborato planimetrico
 Allegato 09 – pratica n. 335/2003 - [REDACTED]
 Allegato 10 – pratica n.265/2004 - [REDACTED]
 Allegato 11 - convenzione urbanistica , opere di urbanizzazione
 Allegato 12 - pratica n. 280/2005 - [REDACTED]
 Allegato 13 – Agibilità n. 2 + allegati
 Allegato 14 - dichiarazione conformità impianti elettrici e meccanici
 Allegato 15 – certificato destinazione urbanistica Comune di Spinea (VE)
 Allegato 16 – rilievo fotografico
 Allegato 17 – atto compravendita - nn. 84.437 Notaio Vincenzo Rubino - Mestre (VE)

Risposta all'undicesimo punto del quesito
Specificare se immobile soggetto ad IVA

Regime fiscale della vendita: la vendita è soggetta ad imposta di registro in quanto trattasi di unità immobiliare intestata a persona fisica

Risposta al dodicesimo punto del quesito
Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto 001	Appartamento con scoperto privato e garage
Diritto reale staggito e quota proprietà	Appartamento con scoperto privato e garage 1/1 di Patrizia Sandri - Piena proprietà
Identificativo catastale	<u>Catasto Fabbricati</u> Fg. 10 particella 1171 sub. 5 [abitazione] [REDACTED] Diritto di Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1), [REDACTED] foglio 10, particella 1171, subalterno 5, indirizzo Via G.Rossini, piano T, comune Spinea, categoria A/2, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie 59 m ² *, rendita € 161,39 €



	<p>*escluse aree scoperte : 52 m²; Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 12/10/2005, prot. n. VE0209238 COSTITUZIONE del 12/10/2005 Pratica n. VE0209238in atti dal 12/10/2005 COSTITUZIONE (n. 3701.1/2005)</p> <p><u>Catasto Fabbricati</u> Fg. 10 particella 1171 sub. 18 [garage]</p> <div style="background-color: black; height: 20px; width: 100%;"></div> <p>Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1),</p> <div style="background-color: black; height: 20px; width: 100%;"></div> <p>foglio 10, particella 1171, subalterno 18, indirizzo Via G.Rossini, piano T, comune Spinea, categoria C/6, classe 8, consistenza ---, superficie 15 m², rendita € 50,35 €</p>
Valore	<p>Più probabile valore di mercato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova : 60.000,00 €</p>

Data generazione
26-03-2024 12:03

