

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA
Procedura di Esecuzione Immobiliare

Esecuzione Immobiliare n. 258 / 2023

promossa da
AXA ASSICURAZIONI S.p.A.
con l'Avv.to Luca GILBERTI

contro

N. Gen. Rep. 258 / 2023

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **23 / 04 / 2024**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Silvia BIANCHI**

Custode dei beni: **Avv. Luciana SALIN**

02 Aprile 2024

Esperto alla stima: Arch. Stefano Barbazza
Codice fiscale: BRBSFN63S27H823P
Studio in: Galleria Progresso n. 5 - 30027 San Donà di Piave
Telefono: 0421332720
Fax: 0421332720
Email: stefano.barbazza@virgilio.it
Email PEC: stefano.barbazza@archiworldpec.it

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Lotto Unico: Si tratta di un'abitazione composta da due piani fuori terra, facente parte di un edificio costituito da tre unità residenziali, in Comune di Musile di Piave (VE), Via XXIX Aprile n. 102, a circa un chilometro dal Municipio del Paese.

SCHEDE RIASSUNTIVA

1) Indicazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni con indicazione analitica dei creditori che hanno iscritto ipoteca o trascritto pignoramento sui beni pignorati

ISCRIZIONI

- In data 24/06/2010 ai nn. R.G. 21.692 e R.P. 4.844 – **Ipoteca Volontaria** per la complessiva somma di Euro 330.000,00 (Capitale Euro 165.000,00), derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario, Atto Notarile Pubblico datato 21/06/2010 rep. n. 13.161 e racc. n. 8.119 del Notaio Valeria Terracina di San Donà di Piave (VE), a favore di UNICREDIT BANCA S.p.A. – con sede a Bologna (BO) – codice fiscale 02843911203, contro [REDACTED] relativamente all'immobile oggetto della presente relazione per la quota di 1/1 della piena proprietà. Si evidenzia che l'identificativo catastale Subalterno 3, riportato nella Nota di Iscrizione, è stato soppresso nell'anno 2020 ed ha originato l'attuale Subalterno 8.

- In data 15/05/2023 ai nn. R.G. 16.269 e R.P. 2.275 – **Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione** per la complessiva somma di Euro 155.557,16 (Capitale Euro 77.778,58), derivante da Ruolo Avviso di Accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo, Atto datato 12/05/2023 rep. n. 4003/11923, Agenzia delle Entrate – Riscossione, a favore dell'Agenzia delle Entrate – Riscossione – con sede a Roma (RM) – codice fiscale 13756881002, contro [REDACTED] relativamente all'immobile oggetto della presente relazione per la quota di 1/1 della piena proprietà.

TRASCRIZIONI

- In data 20/11/2023 ai nn. R.G. 39.357 e R.P. 29.309 - **Verbale di Pignoramento Immobili**, Atto Giudiziario datato 09/10/2023 rep. n. 1053 dell'Ufficiale Giudiziario di Venezia, a favore di AXA ASSICURAZIONI S.p.A. – con sede a Milano (MI) – codice fiscale 00902170018, contro [REDACTED] relativamente all'immobile oggetto della presente relazione per la quota di 1/1 della piena proprietà. In allegato G4 si riporta la Nota di Trascrizione.

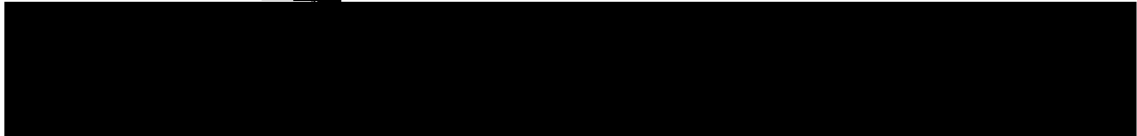
2) Indicazione se i beni sono pignorati per intero o solo pro quota, con specificazione, in tale ipotesi, delle generalità dei comproprietari

Si tratta di un'abitazione composta da piano terra e primo, facente parte di un edificio di complessive tre unità residenziali con area scoperta comune, in Musile di Piave (VE), Via XXIX Aprile n. 102.

Quota e tipologia del diritto

* Quota di 1/1 della piena proprietà (quota pignorata).

Generalità dell'esecutata



Eventuali comproprietari

Nessuno.

3) Indicazione del luogo in cui sono siti i beni pignorati

Abitazione in Comune di Musile di Piave (VE) – Via XXIX Aprile n. 102 – identificata al Catasto Fabbricati – Foglio 10 – Mappale 105 – Subalterno 8 - Categoria A/3 – Classe 5 – Consistenza 6,5 vani – Superficie Catastale 134 mq – Piani Terra e Primo.

4) Indicazione del prezzo di stima

| | | |
|---|-----|------------|
| Valore commerciale dell'immobile | | |
| mq 143 x € 1.050,00 = | € | 150.150,00 |
| <u>A tale valore vengono applicate le seguenti detrazioni/decurtazioni:</u> | | |
| - decurtazione del 5% per assenza di garanzie per vizi occulti: € 150.150,00 x 5% = arrotondato € 7.508,00 | - € | 7.508,00 |
| - costi per variazione catastale | - € | 700,00 |
| - costi per demolizione e smaltimento | - € | 1.000,00 |
| - costi per redazione di Certificazione Energetica | - € | 200,00 |
| Restano | € | 140.742,00 |

Valore finale arrotondato del Lotto Unico, al netto delle detrazioni e decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova
(euro-cento-quaranta-due-mila/00) **€ 141.000,00**

Sommario

| | |
|---|--------|
| 1. GENERALITÀ DELL'ESECUTATA | Pg 10 |
| 2. COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567..... | Pg 11 |
| 3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI E SUDDIVISIONE IN LOTTI..... | Pg 11 |
| 4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE..... | Pg 11 |
| 5. CONFINI..... | Pg 13 |
| 6. ATTI DI PROVENIENZA E SERVITÙ | Pg 14 |
| 7. STATO DI POSSESSO..... | Pg 15 |
| 8. DESTINAZIONE URBANISTICA | Pg 15 |
| 9. REGOLARITÀ EDILIZIA..... | Pg 18 |
| 10. GRAVAMI E ONERI | Pg 19 |
| 11. DESCRIZIONE DEI BENI..... | Pg 21 |
| 12. CONSISTENZA DEI BENI..... | Pg 23 |
| 13. VALUTAZIONE DEI BENI..... | Pg 24 |
| 14. SPESE CONDOMINIALI | Pg 27 |
| 15. REGIME FISCALE DELLE CESSIONI..... | Pg 27 |
| 16. VALUTAZIONE DELLA SOLA QUOTA INDIVISA | Pg. 27 |
| 17. ELENCO ALLEGATI | Pg. 27 |
| 18. SCHEMA IDENTIFICATIVO DEI BENI DA PORRE ALL'ASTA .. | Pg. 28 |

PREMESSA

* In data 28/11/2023 l'Ill.mo Signor Giudice Dott.ssa Silvia Bianchi ha nominato il sottoscritto Arch. Stefano Barbazza, con studio in San Donà di Piave (VE), Galleria Progresso n. 5, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia al n. 1784 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Venezia al n. 11, perito stimatore dell'immobile di cui alla Esecuzione Immobiliare in epigrafe;

* in data 29/11/2023 la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari ha provveduto alla notifica della suddetta nomina tramite pec;

* in data 30/11/2023 il sottoscritto, prima dell'inizio delle operazioni peritali, ha depositato il giuramento di rito per via telematica presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, veda allegato A;

* in data 20/02/2024 lo scrivente ha presentato istanza di breve proroga per il deposito dell'elaborato peritale che il G.E. Dott.ssa Silvia Bianchi ha concesso rinviando all'udienza del 23/04/2024.

ASSUNZIONI PRELIMINARI

Con riferimento alla presente perizia, lo scrivente CTU precisa che sono escluse dalla trattazione a seguire:

- verifiche inerenti raffronto dell'attuale confinamento dei lotti di terreno (superficie reale), su cui i beni immobili in esame insistono, rispetto ai sedimi di superficie catastale, come pertinentziali;

- analisi afferenti alle strutture degli immobili e/o dei sottosuoli su cui i beni insistono, tra cui, fra l'altro, verifiche di composizione fisico-chimica dei terreni/eventuali presenze di resti archeologici interrati/ecc.,

- nonché ogni ulteriore eventuale indagine/accertamento non precisamente richiesto in quesito dal Giudice e di cui non è fatta specifica menzione nella presente trattazione.

Ed inoltre:

- non risultano oggetto di verifica e pertanto non vengono esclusi, all'interno di tutto il compendio immobiliare posto sul Mappale n. 105 del Foglio 10 in Musile di Piave (VE) in tutte le sue componenti edilizie e non/pertinenze ed accessori entro terra e fuori terra, la presenza di eventuali sostanze / materiali nocivi – tossici – pericolosi (quali, solo a mero titolo d'esempio non esaustivo: amianto e suoi derivati / formaldeide / naftalene / idrocarburi / olio, ecc.), inquinamento e contaminazione di qualsiasi tipo, campi elettromagnetici, ecc., oltre a quanto eventualmente indicato in perizia.

Altresì si precisa:

che la consistenza degli immobili oggetto di pignoramento è stata determinata calcolando le varie superfici, deducendole sia dagli elaborati grafici presenti in atti e documenti reperiti presso la Pubblica Amministrazione, che sia seguito delle misurazioni sommarie, eseguite a campione, in sede di sopralluogo. Inoltre va fatto emergere che il più probabile valore di stima viene espresso, in via di determinazione finale, nella presente perizia, a corpo e non a misura.

L'esperto alla stima puntualizza inoltre che la determinazione della fattibilità e possibilità, di eventuali sanatorie edilizie, nonché la determinazione dei relativi costi, così come espressi in perizia, deve ritenersi di carattere meramente informativo e non vincolante (in quanto non può escludersi che un rilievo accurato e di dettaglio della consistenza allo stato di fatto degli immobili pignorati, con successiva sua restituzione grafica e comparazione con gli elaborati grafici legittimanti amministrativamente i beni e/o l'emergere di eventuali ulteriori pratiche edilizie, sanatorie, condoni, comunicazioni, ecc. possa comportare la constatazione di difformità, anche sostanziali, qui non evidenziate. Pertanto si sottolinea che, in caso di aggiudicazione dei beni all'asta, l'effettiva sanabilità o meno dei beni oggetto di pignoramento e gli eventuali importi per sanzioni/diritti comunali/oneri, ecc., come dovuti, saranno determinabili, in concreto, solo dall'amministrazione comunale, a fronte di precisa istruttoria, da elaborarsi su relativa istanza di sanatoria, depositata presso la Pubblica Amministrazione competente.

* * *

In adempimento all'incarico ricevuto il sottoscritto, dopo l'esame preliminare della documentazione in atti, ha eseguito le necessarie visure presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio e Pubblicità Immobiliare, presso il Comune di Musile di Piave (VE), e ha effettuato sopralluoghi allo scopo di esaminare l'immobile oggetto di stima. In base agli accertamenti compiuti, il Consulente ha redatto la presente relazione.



TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

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 precedente 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, 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 quelle 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:
 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 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.

Beni in Comune di Musile di Piave (VE)
Via XXIX Aprile n. 102

Descrizione generica

Si tratta di un'abitazione composta da piano terra e primo, facente parte di un edificio di complessive tre unità residenziali con area scoperta comune, in Musile di Piave (VE), Via XXIX Aprile n. 102, ubicata in zona urbanizzata a prevalente destinazione residenziale e a circa un chilometro dal Municipio del Paese. In allegato A1 si riporta l'estratto mappa catastale con evidenziato il Mappale 105 sul quale insiste l'edificio cui appartiene l'unità immobiliare pignorata.

Precisazione del C.T.U.

A miglior informazione dell'eventuale aggiudicatario del bene, si segnala che una parte della recinzione dell'edificio è stata costruita comprendendo porzione di area demaniale stradale, pertanto andrebbe arretrata a giusto confine catastale. Si fa presente che la [REDACTED] assieme ad altra proprietà, ha presentato al Comune di Musile di Piave richiesta di Permesso di Costruzione per la realizzazione di un edificio residenziale sul Mappale confinante. Tale Permesso di Costruire, datato 18/02/2021 al n. 3 (si veda allegato A2), alle pagine 4 e 5, riporta la seguente prescrizione: *"Considerato che dalle planimetrie allegate al presente permesso risulta che porzione dell'area individuata in catasto al mappale 105 (ora mappale 1681), risulta ricadere in area destinata a strada (via XXIX Aprile), mentre porzione dell'area catastalmente individuata come demanio stradale, risulta essere recintata e destinata ad area pertinenziale del fabbricato esistente, si prescrive (come già comunicato con nota comunale Prot. n. 16611 del 14/09/2020) che prima della presentazione della Segnalazione certificata di Agibilità del fabbricato in progetto, devono essere regolarizzati i regimi delle aree in questione con apposito atto notarile da stipulare tra le parti".* I suddetti lavori non sono mai iniziati, pertanto la prescrizione indicata nel Permesso di Costruire non ha trovato adempimento.

1) Generalità dell'esecutata

[redacted] si veda in allegato A3 il certificato storico di residenza e in allegato A4 il certificato di morte, rilasciati dagli Uffici Anagrafe e Stato Civile in data 11/03/2024.

Lo scrivente, in data 11/03/2024, ha richiesto all'ufficio competente, l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, dal quale si evince che la [redacted] con il [redacted] quali, all'atto del matrimonio, hanno scelto, ai sensi dell'art. 162 del C.C. il regime della separazione dei beni, si veda allegato A5. Nel suddetto documento sono riportate le seguenti annotazioni:

* in data [redacted] hanno presentato ricorso al Tribunale di Venezia per la separazione personale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto [redacted]

* in data [redacted] ha emesso Provv. d'inefficacia relativamente al ricorso per la separazione [redacted] di cui all'atto controscritto;

* in data [redacted] hanno presentato ricorso al [redacted] per la separazione personale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto [redacted]

* con provvedimento del [redacted] è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto;

* in data [redacted] hanno presentato ricorso al Tribunale di Venezia per ottenere la cessazione degli effetti del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto;

* con sentenza del Tribunale Ordinario di Venezia n. [redacted] è passata in giudizio la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.

Quota e tipologia del diritto

Quota di 1/1 della piena proprietà (quota pignorata).

Eventuali comproprietari

Nessuno.

2) Completezza dei documenti di cui all'Art. 567 c.p.c.

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. è risultata completa e lo scrivente ha potuto constatare la continuità delle trascrizioni.

3) Individuazione dei beni e suddivisione in lotti

Per la tipologia edilizia e per le caratteristiche funzionali si forma un Lotto Unico per la vendita.

4) Identificazione catastale

Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di **Venezia** – Territorio e Servizi Catastali, l'immobile è identificato come segue:

Intestato:

[REDAZIONE] - Proprietà 1/1 -

Catasto Fabbricati -

Comune di Musile di Piave – Via XXIX Aprile n. 102 -

- **Foglio 10 – Mappale 105 - Subalterno 8, Categoria A/3 (abitazione), Classe 5, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale 134 mq, Piani T - 1, Rendita Catastale Euro 453,19; in allegato B1 si riporta la visura catastale e in allegato B2 la planimetria catastale del 31/12/2020 protocollo n. VE0103437;**

la suddetta unità immobiliare, come riportato nella planimetria catastale, è dotata di un'area scoperta a uso comune ad altre unità. Si segnala che nella planimetria catastale lo scoperto comune viene rappresentato graficamente in modo errato, in quanto non conforme al lotto raffigurato nell'estratto mappa catastale; di conseguenza dovrà essere presentata in Catasto una pratica Docfa relativa a "~~variazione catastale per esatta~~ rappresentazione grafica". Si quantifica un costo di € 700,00 (settecento) per la redazione del suddetto documento.

Non risultano elaborati planimetrici depositati presso il Catasto di Venezia.

Si segnala che il Mappale 105 non è separato dal confinante Mappale 1680, di altra proprietà, da alcuna recinzione interna.

Al Catasto Terreni il Mappale 105, sul quale insiste l'unità immobiliare, oltre ad altre due unità non oggetto della presente relazione, risulta Ente Urbano di 581 mq, si veda in allegato B3 la visura catastale.

Inoltre, come già precedentemente segnalato, una parte della recinzione dell'edificio è stata costruita comprendendo porzione di area demaniale stradale, pertanto andrebbe arretrata a giusto confine catastale. Si fa presente che la [REDACTED] assieme ad altra proprietà, ha presentato al Comune di Musile di Piave richiesta di Permesso di Costruzione per la realizzazione di un edificio residenziale sul Mappale confinante. Tale Permesso di Costruire, datato 18/02/2021 al n. 3 (si veda allegato A2), alle pagine 4 e 5, riporta la seguente prescrizione: *"Considerato che dalle planimetrie allegate al presente permesso risulta che porzione dell'area individuata in catasto al mappale 105 (ora mappale 1681), risulta ricadere in area destinata a strada (via XXIX Aprile), mentre porzione dell'area catastalmente individuata come demanio stradale, risulta essere recintata e destinata ad area pertinenziale del fabbricato esistente, si prescrive (come già comunicato con nota comunale Prot. n. 16611 del 14/09/2020) che prima della presentazione della Segnalazione certificata di Agibilità del fabbricato in progetto, devono essere regolarizzati i regimi delle aree in questione con apposito atto notarile da stipulare tra le parti"*. I suddetti lavori non sono mai iniziati, pertanto la prescrizione indicata nel Permesso di Costruire non ha trovato adempimento.

Conformità catastale

In sede di sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità in riferimento alla Concessione Edilizia n. 25/95 rilasciata in data 06/04/1995 con prot. n. 350 e successiva variante autorizzata in data 31/01/1996 con prot. n. 13.240:

- (1) al piano terra, in continuità al portico sul lato ovest, è stata realizzata una copertura con struttura in legno, aumentando la superficie coperta del portico di circa mq 13,12 ;

- 2) al piano primo, nel vano guardaroba è stata installata una scala molto ripida (non a norma) per accedere alla superficie (di mq 4,88) che costituisce il solaio in legno del vano disimpegno; l'altezza sotto trave è di m. 1,27 e difficilmente accessibile.

Per le suddette difformità si ritiene più semplice demolire che procedere con la sanatoria, difficilmente approvabile in quanto l'ampliamento del portico risulta a confine con il Mappale 1680 intestato, anche questo, all'esecutata e ad altra proprietà.

Si quantifica un costo di € 1.000,00 (mille) per demolizione e smaltimento:

- a) dei materiali della copertura in legno al piano terra;
- b) della scala nel guardaroba al piano primo.

Per quanto riguarda il calcolo del volume urbanistico dell'immobile in esame, lo scrivente ha fatto presente all'ufficio tecnico comunale che l'altezza urbanistica dell'edificio, cui appartiene l'unità immobiliare, è stata considerata da piano terra a intradosso della trave inferiore dalle capriate in legno. Tuttavia la copertura dell'edificio ha falde a vista, pertanto l'altezza riportata nella planimetria catastale al piano primo di 2.70 metri è inferiore alle altezze medie rilevate dallo scrivente e indicate al "Capitolo 11 - Descrizione dei beni". Lo scrivente terrà conto di questa differenza nelle altezze al piano primo nella definizione del valore di stima.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale.

5) Confini

Con riferimento all'estratto mappa catastale (allegato A1) e alla situazione del Catasto Fabbricati, l'abitazione confina:

al piano terra:

- a nord con scoperto comune del Mappale 105;
- a est con altra unità residenziale Mappale 105 Subalterno 9;
- a sud con scoperto comune del Mappale 105;
- a ovest con edificio a confine sul Mappale 1680;

al piano primo:

- a nord con distacco su scoperto comune del Mappale 105;

- a est con altra unità residenziale Mappale 105 Subalterno 10;
- a sud con distacco su scoperto comune del Mappale 105;
- a ovest con edificio a confine sul Mappale 1680.

6) Atti di provenienza

La quota di 1/1 di proprietà è pervenuta alla [REDACTED] in forza dei seguenti atti notarili:

* quanto alla quota di 1/2 con atto di compravendita in data 22/09/1994 rep. n. 10.695 e racc. n. 2.480 del Notaio Luigi Loverre di Jesolo (VE), registrato a San Donà di Piave (VE) il 07/10/1994 al n. 1721 Serie IV e trascritto a Venezia in data 30/09/1994 ai nn. R.G. 19.854 e R.P. 13.741, mediante il quale la [REDACTED] ha acquistato, assieme al [REDACTED] coniugi in regime di separazione dei beni, a pari quote, porzione del fabbricato ad uso civile abitazione eretto sul Mappale 105 Subalterno 8 (appartamento composto da piani terra e primo, con porzione di area scoperta di pertinenza esclusiva posta allo spigolo nord – ovest dello stesso, che a seguito di denuncia di variazione catastale del 10/08/1994 prot. n. 11942 risultava Mappale 105 Subalterno 3). Nel suddetto atto viene riportato quanto segue:

- *“all’unità immobiliare in parola compete la comproprietà sulle parti comuni indivisibili dell’edificio a norma dell’art. 1117 del Codice Civile e tra queste l’area cortilizia comune quale meglio rappresentata nell’allegata scheda planimetrica;*
- *“quanto sopra viene compravenduto a corpo, nello stato attuale, con azioni, ragioni e diritti, accessioni e pertinenze, con le servitù attive e passive”;*

a miglior chiarimento in allegato C1 si riporta copia dell’atto notarile;

* quanto alla restante quota di 1/2 con atto di compravendita in data 22/10/1999 rep. n. 286.916 e racc. n. 44.929 del Notaio Pietro Maria De Mezzo di San Donà di Piave (VE), trascritto a Venezia in data 09/11/1999 ai nn. R.G. 33.120 e R.P. 20.344, mediante il quale la [REDACTED] sposata in regime di separazione dei beni, ha acquistato la predetta quota, divenendo così piena proprietaria, dal [REDACTED]

Nel suddetto atto viene riportato quanto segue:

- "alle unità immobiliari sopra descritte seguono e competono i relativi millesimi di comproprietà a norma di legge";

- "la vendita segue a corpo, nello stato di fatto e nella condizione giuridica in cui quanto trasferito si trova, con ogni inerente diritto, azione e ragione, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, apparenti e non, se ed in quanto esistenti, con l'immediato passaggio della proprietà e del possesso, giuridico e materiale, per ogni effetto utile ed oneroso, ivi compreso il carico delle relative imposte e con facoltà di voltura e trascrizione, ed in particolare con tutte le servitù, gli obblighi, i vincoli, gli oneri e le limitazioni contemplate negli atti di provenienza";

a miglior chiarimento, in allegato C2 si riporta la copia dell'atto notarile e della relativa Nota di Trascrizione.

* * *

Lo scrivente ritiene opportuno precisare che attualmente al confine ovest del Mappale 105, su cui insiste l'immobile oggetto di stima, si trova un edificio (a uso garage e magazzino), identificato al Catasto Fabbricati – Foglio 10 - Mappale 1680 Subalterni 2 e 3 graffato 4, di proprietà delle [REDACTED], ora

[REDACTED] Ad oggi si accede al suddetto edificio passando per l'area comune del Mappale 105, in quanto non esiste ancora recinzione tra i Mappali confinanti. In realtà l'accesso all'edificio sopra indicato dovrebbe avvenire da Via XXIX Aprile, attraverso un cancello carraio realizzato sui Mappali 1681 e 1680.

7) Stato di possesso

L'immobile risulta occupato, senza titolo, dal [REDACTED]
[REDACTED] si veda in allegato D1 il
Certificato di residenza rilasciato dall'Ufficio Anagrafe in data 11/03/2024.

Non sussistono contratti di locazione.

8) Destinazione Urbanistica

Lo strumento urbanistico vigente classifica l'edificio di cui fa parte l'abitazione in esame come specificato di seguito:

| | |
|--|--|
| <p>Strumento urbanistico Approvato:</p> | <p>La Legge Urbanistica Regionale n. 11 del 2004 "Norme per il Governo del Territorio" articola il Piano Regolatore Comunale in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (PI).</p> <p>Il Comune di Musile di Piave è dotato di PAT efficace, approvato dalla Conferenza dei Servizi decisoria con la Provincia di Venezia in data 12 Marzo 2013 e ratificato con DGP n.22 del 20/03/2013, pubblicata sul BUR n. 31 del 5 aprile 2013, in seguito al quale il PRG vigente ha acquisito valore ed efficacia di primo Piano degli Interventi.</p> |
| <p>Zona omogenea:</p> | <p>Art. 23 - Zona C1 – Completamento degli spazi residenziali a bassa densità. Le destinazioni d'uso ammesse sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Residenziale (R) - Direzionale (Tu) - Commerciale (Cv e Cm1) - Terziario (Tp) attività artigianali di servizio (Is), Turistico ricettive (TRh) palestre ed autorimesse. |
| <p>Norme tecniche di attuazione:</p> | <p>NORME TECNICHE OPERATIVE</p> <p>Art. 23</p> <p>Distanze dai confini ml. 5,00 o a confine, con consenso di terzi confinanti scritto e registrato, da strada secondo allineamenti esistenti e comunque almeno pari a:</p> <p>m. 5.00 o a m. 7,5 lungo le strade classificate M2, M6 e M7, elencate nell'allegato "repertorio tipi di strade – abaco sezioni stradali";</p> <ul style="list-style-type: none"> • da edifici Quando entrambe le pareti prospicienti siano cieche o qualora gli edifici non si fronteggino va comunque osservata una distanza minima di ml 5,00 (raggio minimo); è altresì consentita la medesima distanza di ml. 5,00 tra pareti prospettanti, anche se finestrate, quando: • le pareti prospettanti, collegate da strutture stimabili, ai sensi delle presenti NTO, in termini di SC e di larghezza almeno pari a 1/3 della parete più lunga, appartengano al medesimo edificio; • l'edificio sia di altezza non superiore a un piano oltre al piano terra e le finestre prospettanti appartengano alla stessa unità |

| | |
|---|---|
| | <p>immobiliare;</p> <p>È fatto salvo quanto disposto dal Regolamento Edilizio in materia di chiostrine. Tra edifici e pertinenze (legnaie, autorimesse, magazzini e simili) o tra le pertinenze stesse, di altezza non superiore a ml. 2,40, è consentita una distanza di ml. 3,00, ferma restando la distanza minima di ml. 5,00 da confine.</p> <p>Salvo eventuali specifiche disposizioni di zona o nello strumento urbanistico attuativo, ove previsto è consentita la costruzione in aderenza, nel rispetto delle norme del Codice Civile.</p> <p>Sono ammesse distanze diverse nel caso venga predisposto uno strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche.</p> <p>Altezza massima 10,20 m. salvo diversa indicazione prevista da norma specifiche</p> <p>Modalità di intervento Di norma si interviene con intervento diretto.</p> <p>Qualora dovessero essere previsti interventi tra edifici a confine per cui si rende necessario l'assenso di più proprietari gli stessi potranno presentare un piano attuativo di iniziativa privata ferme restando gli indici di cui al Repertorio allegato delle zone B1, B2 e C1.</p> <p>È facoltà dell'Amministrazione Comunale procedere con atto deliberativo all'individuazione di aree da sottoporre a intervento unitario e/o a Piano Urbanistico Attuativo.</p> <p>È facoltà dell'Amministrazione Comunale in sede di rilascio del ottenimento del titolo abilitativo richiedere un atto unilaterale d'obbligo per la realizzazione delle opere primarie necessarie per espletare il progetto di suolo.</p> |
| <p>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</p> | <p>NO</p> |
| <p>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</p> | <p>NO</p> |
| <p>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?</p> | <p>NO</p> |
| <p>Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:</p> | <p>SI</p> |

Si quantifica un costo di € 1.000,00 (mille) per demolizione e smaltimento:

- a) dei materiali della copertura in legno al piano terra;
- b) della scala nel guardaroba al piano primo.

Per quanto riguarda il calcolo del volume urbanistico dell'immobile in esame, lo scrivente ha fatto presente all'ufficio tecnico comunale che l'altezza urbanistica dell'edificio, cui appartiene l'unità immobiliare, è stata considerata da piano terra a intradosso della trave inferiore delle capriate in legno. Tuttavia la copertura dell'edificio ha falde a vista, pertanto l'altezza riportata nella planimetria catastale al piano primo di 2.70 metri è inferiore alle altezze medie rilevate dallo scrivente e indicate al "Capitolo 11 – Descrizione dei beni". Secondo il tecnico comunale, all'epoca della ristrutturazione (1995/1996), probabilmente il sistema di misurazione delle altezze da piano terra a intradosso della trave inferiore delle capriate in legno, era considerato corretto. Lo scrivente terrà conto di questa differenza delle altezze al piano primo nella definizione del valore di stima. Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia.

10) Gravami e Oneri

In allegato **G1** si riportano gli elenchi sintetici delle formalità richiesti con l'ausilio dei dati catastali e del nominativo:

➤ ISCRIZIONI

- In data 24/06/2010 ai nn. R.G. 21.692 e R.P. 4.844 – **Ipoteca Volontaria** per la complessiva somma di Euro 330.000,00 (Capitale Euro 165.000,00), derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario, Atto Notarile Pubblico datato 21/06/2010 rep. n. 13.161 e racc. n. 8.119 del Notaio Valeria Terracina di San Donà di Piave (VE), a favore di UNICREDIT BANCA S.p.A. – con sede a Bologna (BO) – codice fiscale 02843911203, contro [REDACTED] relativamente all'immobile oggetto della presente relazione per la quota di 1/1 della piena proprietà. Si evidenzia che l'identificativo catastale Subalterno 3, riportato nella Nota di Iscrizione, è stato soppresso nell'anno 2020 ed ha originato l'attuale Subalterno 8. In allegato **G2** si riporta la Nota di Iscrizione. Spese di cancellazione formalità pregiudizievole: Euro **35,00**

- In data 15/05/2023 ai nn. R.G. 16.269 e R.P. 2.275 – Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione per la complessiva somma di Euro 155.557,16 (Capitale Euro 77.778,58), derivante da Ruolo Avviso di Accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo, Atto datato 12/05/2023 rep. n. 4003/11923, Agenzia delle Entrate – Riscossione, a favore dell’Agenzia delle Entrate – Riscossione – con sede a Roma (RM) – codice fiscale 13756881002, contro [REDACTED] relativamente all’immobile oggetto della presente relazione per la quota di 1/1 della piena proprietà. In allegato G3 si riporta la Nota di Iscrizione.

Spese di cancellazione formalità: Euro 59,00 per imposta di bollo + Euro 35,00 per tassa ipotecaria + 0,50% da calcolarsi sul minor valore tra l’ammontare del credito garantito (Euro 155.557,16) ed il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti (cfr. circolare 8/E Agenzia delle Entrate del 04/03/2015). Per il prezzo di aggiudicazione si farà riferimento al prezzo stimato (Euro 141.000,00). Poiché il valore stimato è inferiore ad Euro 155.557,16 la percentuale, pertanto, si applicherà sul valore stimato di Euro 141.000,00. Dunque Euro 59,00 + Euro 35,00 Tassa ipotecaria + Euro 705,00 (0,50% su Euro 141.000,00 = Euro 705,00) = Euro 799,00.

Spese di cancellazione formalità pregiudizievole: Euro 799,00

➤ **TRASCRIZIONI**

- In data 20/11/2023 ai nn. R.G. 39.357 e R.P. 29.309 - Verbale di Pignoramento Immobili, Atto Giudiziario datato 09/10/2023 rep. n. 1053 dell’Ufficiale Giudiziario di Venezia, a favore di AXA ASSICURAZIONI S.p.A. – con sede a Milano (MI) – codice fiscale 00902170018, contro [REDACTED] relativamente all’immobile oggetto della presente relazione per la quota di 1/1 della piena proprietà. In allegato G4 si riporta la Nota di Trascrizione. Spese di cancellazione formalità pregiudizievole: Euro 294,00

Riepilogo

| Tipologia | Lotto | Costo |
|---|-------|----------|
| 1) - Iscrizione di ipoteca volontaria | Unico | € 35,00 |
| 2) – Iscrizione di ipoteca Conc. Amministrativa Riscossione | Unico | € 799,00 |

| | | |
|---|-------|------------|
| 3) – Trascrizione verbale di pignoramento | Unico | € 294,00 |
| TOTALE | - | € 1.128,00 |

Complessivamente i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli ammontano a circa ad € 1.128,00.

11) Descrizioni dei beni

DESCRIZIONE GENERALE

Il territorio di Musile di Piave si trova nella parte orientale della Provincia di Venezia e, più precisamente, è ubicato lungo la riva destra del Piave e confina con i Comuni di San Donà di Piave, Fossalta di Piave, Jesolo, Meolo, Quarto d'Altino e Venezia. Il Comune ha una superficie di 44,87 km² e consta di circa 11.000 abitanti. La posizione di Musile di Piave è favorevole per quanto concerne le comunicazioni tanto stradali quanto su rotaia. Dista appena cinque chilometri la stazione ferroviaria più vicina, San Donà di Piave, posta sull'importante linea Venezia - Trieste, e un servizio di autobus collega il Paese con San Donà di Piave e di conseguenza tutti i centri vicini.

L'edificio a cui appartiene il bene in esame è inserito in area urbanizzata con prevalenza a residenziale, dista circa un chilometro dal Municipio del Paese e circa 8 Km dal casello autostradale di Noventa di Piave.

L'immobile è stato edificato negli anni sessanta e il Permesso di Abitabilità reperito presso l'ufficio tecnico di Musile di Piave è stato rilasciato in data 23/10/1996 dopo i lavori di ristrutturazione e ampliamento dell'edificio già esistente. Complessivamente si può definire buona la posizione dell'immobile.

Principali componenti edilizie dell'edificio

Di seguito si elencano le principali componenti edilizie:

- fondazioni in cemento armato con sezione a T rovescia realizzate in opera;
- sottofondo in ghiaia per massetto di pavimentazione;
- pilastri realizzati in cemento armato collegati alle fondazioni;
- architravi e cordoli in cemento armato gettato in opera a sostegno del primo solaio;
- murature portanti da cm 25 in blocchi di laterizio intonacato;
- solaio tipo "bausta" con travetti armati e laterizi per alleggerimento con cappa soprastante in calcestruzzo armato;

- la scala interna è in legno con gradini a giorno (senza alzata);
- la copertura dell'edificio è a due falde con struttura portante in travi di legno e orditura secondaria in tavolato di legno con soprastante manto in coppi di laterizio;
- grondaie in lamiera pre-verniciata in buono stato di conservazione con pluviali esterni alla muratura, collegati alla rete di fognatura;
- murature divisorie intere in laterizio forato e intonacato;
- sono presenti linee per sotto-servizi quali fognatura; raccolta e smaltimento acque piovane; linee elettriche; condotte reti idriche e sanitarie; telefoniche ecc.;
- l'area esterna è adibita a giardino, marciapiedi ecc. comune alle altre due unità residenziali dello stesso edificio; si evidenzia che l'abitazione in esame è senza autorimessa ed è dotata solo di ingresso pedonale (marciapiede);
- recinzione con zoccolo in cemento e rete metallica sul fronte strada e con rete metallica plastificata nei confini perimetrali.

Finiture interne

L'abitazione consta della seguente Superficie Netta di Pavimento (S.N.P.):

- al **piano terra** (h=2.70) di:

| | |
|---------------------|----------|
| * Soggiorno | mq 30.54 |
| * cucina | mq 15.01 |
| * C.T. / lavanderia | mq 7.25 |
| * portico | mq 17.21 |

- al **piano primo** di:

| | |
|------------------------|----------------|
| * corridoio (h= 2.87) | mq 3.61 |
| * camera (hm=3.76) | mq 14.71 |
| * guardaroba (hm=3.66) | mq 10.20 |
| * camera (hm= 3.69) | mq 15.49 |
| * bagno (hm=3.69) | <u>mq 7.15</u> |

Totale mq 121,17

- i serramenti sono in legno con vetro camera e protezione esterna con scuri in legno verniciato;
- i pavimenti del piano terra sono in piastrelle di ceramica; al piano primo sono tavolato di legno ad eccezione del bagno che ha piastrelle;
- le porte interne sono in legno di abete;
- la scala interna è in legno con gradini a giorno;

- nel vano lavanderia al piano terra sono presenti un box doccia, un water, un lavatoio e la caldaia a gas, installata a parete;

- il bagno al piano primo consta di mobile in legno con due lavandini, water, bidet e vasca da bagno;

- l'impianto fognario è unico, a servizio delle tre abitazioni che formano l'edificio; la rete, composta da vasche, tubazioni e pozzetto di consegna, è ubicata nello scoperto e nord dell'edificio e si estende anche sul contiguo Mappale 1680 (si veda Allegato F5); il pozzetto di consegna, unico elemento visibile della rete fognaria, adiacente al cancello carraio, insiste proprio sul Mappale 1680 (si veda in Allegato L1 la documentazione fotografica).

- l'impianto elettrico è di tipo tradizionale, risulta completo e funzionante, con tubi in pvc sottotraccia, punti luce a parete e a soffitto, tuttavia necessita una verifica di conformità alle recenti normative;

- l'impianto di riscaldamento è completo e funzionante con caldaia a gas;

- l'abitazione ha accesso pedonale da Via XXIX Aprile e non è dotata di parcheggio privato, tuttavia nell'area adiacente su Via XXIX Aprile ci sono parcheggi a uso pubblico, di fronte all'edificio in esame, che possono essere utilizzati.

Lo scrivente ha effettuato una visura presso il sito della Regione Veneto riscontrando che non risulta alcun Certificato di Prestazione Energetica depositato. Si quantifica un costo di € 200,00 (duecento) per la redazione della suddetta Certificazione.

A completamento di quanto sin qui descritto, in allegato L1 si riporta la documentazione fotografica.

12) Consistenza dei beni

Per Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni immobiliari. Per calcolo della superficie vendibile degli immobili in esame, si fa riferimento al documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate).

Le superfici commerciali sono comprensive delle murature, calcolate al 100% quelle interne ed esterne e al 50% quelle a confine con altra proprietà

LOTTO Unico Abitazione ai piani terra e primoConsistenza (S.L.P.)

| | | | |
|-----------------------|-------------------|----------------------|-------|
| Piano terra | m 8.07 x m 3.21 = | mq 25.90 x 1,00 = mq | 25.90 |
| Piano terra | m 9.85 x m 4.35 = | mq 42.85 x 1,00 = mq | 42.85 |
| Piano terra (portico) | m 4.89 x m 3.52 = | mq 17.21 x 0,35 = mq | 6.02 |

Totale Piano Terra mq 74.77

| | | | |
|-------------|-------------------|----------------------|-------|
| Piano primo | m 8.05 x m 3.21 = | mq 25.84 x 1,00 = mq | 25.84 |
| Piano primo | m 9.83 x m 4.35 = | mq 42.76 x 1,00 = mq | 42.76 |

Totale Piano Primo mq 68.60

| Destinazione | Parametro | Volume | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|------------------------|------------------|--------|-----------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| Abitazione al Piano T | Superficie Lorda | 0 | 74,77 | 1,00 | 74,77 | € 1.050,00 |
| Abitazione al Piano 1° | Superficie Lorda | 0 | 68,60 | 1,00 | 68,60 | € 1.050,00 |
| | | | 143,37 | | 143,37 | |

➤ Superficie Commerciale Vendibile arrotondata mq 143

13) Valutazione dei beni

Si utilizza il criterio basato sulla comparazione diretta dei beni oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato.

Fonti di informazione assunte per la stima

Le indagini di mercato sono state effettuate avvalendosi di differenti fonti: indagini in loco presso operatori del settore immobiliare, professionisti e costruttori; esame di prezzi di immobili in vendita; confronto con valori commerciali unitari presso alcune agenzie immobiliari.

Le indagini sono state eseguite considerando anche i valori statistici rilevati su banche dati come l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e Borsino Immobiliare.

Di seguito si riportano i dati ottenuti dalle indagini svolte.

A) Valori rilevati su "Osservatorio Immobiliare" dell'Agenzia delle Entrate:

nel predetto Osservatorio, per il Comune di Musile di Piave, Via XXIX Aprile, nel Semestre 2/2023, in Zona Centro, Codice di zona B1, microzona catastale n. 1, Tipologia prevalente: Abitazioni civili; Destinazione Residenziale, vengono attribuiti, in normali condizioni di manutenzione, stato conservativo normale, i seguenti valori unitari:

- Abitazioni: minimo €/mq 1.050,00 – massimo €/mq 1.300,00

(Valore medio €/mq 1.175,00)

si veda allegato H1.

B) Valori rilevati su “Borsinoimmobiliare.it”

Per il Comune di Musile di Piave, in zona Capoluogo, Via XXIX Aprile, vengono attribuiti, in normali condizioni di manutenzione, stato conservativo buono, i seguenti valori unitari:

- Abitazioni in stabili di fascia media

- Valore minimo €/mq 1.016,00

- Valore medio €/mq 1.156,00

- Valore massimo €/mq 1.296,00

si veda allegato H2.

Nella valutazione sono stati considerati i seguenti fattori:

Fattori esterni

- zona urbanistica semi-centrale, ricadente in ambito con presenza di immobili a destinazione con prevalenza a residenziale;
- ubicazione e posizione rispetto ai servizi;
- sistema viario di accesso all'immobile;
- dinamica del sistema immobiliare;
- andamento generale dell'economia (in particolare del settore immobiliare);
- livello di appetibilità del bene;

Fattori specifici

- immobile a destinazione residenziale;

- vetustà dei beni immobili;
- abitazione con scoperto comune adibito a giardino;
- abitazione composta da piano terra (zona giorno) e piano primo (zona notte);
- accesso solo pedonale;
- assenza di parcheggio privato (garage e/o posto auto);
- porzione dello scoperto comune, a confine con Via XXIX Aprile, ricadente su area demaniale.

GIUDIZIO DI STIMA

Lo scrivente nella stima ha inteso valorizzare l'abitazione attribuendo il più probabile valore commerciale realizzabile in un contesto di vendita nel breve periodo, trattandosi di procedura esecutiva. Nel caso del bene in esame, considerati i fattori esterni e i fattori specifici, il valore di mercato medio unitario è stato così individuato:

– Valore commerciale €/mq **1.050,00**.

| |
|-----------------------------|
| VALUTAZIONE DEL BENE |
|-----------------------------|

- **Abitazione ai piani terra e primo**

Valore commerciale del Lotto

Valore: € **1.050,00/mq**

mq 143 x € 1.050,00 = € 150.150,00

A tale valore vengono applicate le seguenti detrazioni/decurtazioni:

- decurtazione del 5% per assenza di garanzie per vizi

occulti: € 150.150,00 x 5 % = - € 7.508,00

- costi per variazione catastale - € 700,00

- costi per demolizione e smaltimento - € 1.000,00

- costi per la redazione della Certificazione Energetica - € 200,00

Restano € 140.742,00

Valore finale arrotondato del Lotto, al netto delle detrazioni / decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova € **141.000,00**

(euro-cento-quaranta-uno-mila/00).

14) Spese condominiali

Non risulta costituito alcun condominio, pertanto non c'è amministratore e non ci sono spese condominiali.

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

La cessione dell'immobile sarà soggetta ad Imposta di Registro con l'applicazione della seguente aliquota:

Nel caso di richiesta di benefici prima casa (ai sensi dell'art. 1, nota 2 bis, della tariffa parte 1, annessa al T.U. approvato con D.P.R. n. 131 del 26/04/1986, così come modificata con Legge 23/12/1999 n. 488:

1) Prima casa e/o relative pertinenze – vendita da privato:

| | |
|----------------------|-----------------------------------|
| Imposta di Registro: | 2 % (con il minimo di € 1.000,00) |
| Imposta ipotecaria: | € 50,00 |
| Imposta catastale: | € 50,00 |
| Imposta di bollo: | esente |
| Tassa ipotecaria: | esente |
| Voltura catastale: | esente |

2) Fabbricato abitativo o non abitativo e/o relative pertinenze (diverso dalla Prima casa) – vendita da privato:

| | |
|----------------------|-----------------------------------|
| Imposta di Registro: | 9 % (con il minimo di € 1.000,00) |
| Imposta ipotecaria: | € 50,00 |
| Imposta catastale: | € 50,00 |
| Imposta di bollo: | esente |
| Tassa ipotecaria: | esente |
| Voltura catastale: | esente |

16) Valutazione della sola quota indivisa

L'immobile è pignorato per la quota di 1/1 della piena proprietà

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

17) Elenco Allegati

- A) Verbale di giuramento
- A1) Estratto mappa catastale
- A2) Permesso di Costruire n. 3 del 18/02/2021 con la prescrizione dell'area demaniale
- A3) Certificato storico di residenza dell'esecutata
- A4) Certificato di morte dell'esecutata
- A5) Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutata
- B1) Visura catastale – Catasto Fabbricati
- B2) Planimetria catastale dell'immobile

- B3) Visura catastale – Catasto Terreni
- C1-C2) Atti notarili
- D1) Certificato di residenza di chi occupa l'immobile senza titolo
- E1) Stralcio del Piano degli Interventi
- F1-F2-F3) Provvedimenti edilizi
- F4) Rilievo delle difformità
- F5) Schema fognario
- G1-G2-G3-G4) Ispezioni ipotecarie
- H1-H2) Quotazioni immobiliari
- L1) Documentazione fotografica

18) Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

| | |
|--|---|
| Lotto Unico | Abitazione composta da due piani fuori terra, facente parte di un edificio costituito da tre unità residenziali, in Comune di Musile di Piave (VE), Via XXIX Aprile n. 102, a circa un chilometro dal Municipio del Paese. |
| Diritto reale staggito e Quota proprietà | Quota di 1/1 della piena proprietà |
| Identificativo catastale | Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio Servizi Catastali: CATASTO FABBRICATI Comune di Musile di Piave – Via XXIX Aprile n. 102 - Foglio 10 – Mappale 105 – Subalterno 8, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale 134 mq, Piani T - 1, Rendita Catastale euro 453,19. |
| Valore di stima | Valore finale del Lotto, al netto delle detrazioni / decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova € 141.000,00 (cento-quaranta-uno-mila/00) |

Data generazione:
02 Aprile 2024

L'Esperto alla stima
Arch. Stefano Barbazza

