

Tribunale di Venezia

SEZIONE FALLIMENTARE

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

promossa da: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 2/2022

Giudice Delegato: Dott.ssa SILVIA BIANCHI

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

**Lotto UNICO
Casa a schiera con garage e scoperto**

Esperto alla stima: Arch. Anna Pizziolo
Codice fiscale: PZZ NNA 64R69 L 736 C
Studio in: Via Mestrina 62/b - 30170 Mestre
Tel: 041980838
Pec: anna.pizziolo@archiworldpec.it

Riassunto Perizia

Bene: via A. Canova n. 12 – Meolo, Venezia

Identificativo Lotto UNICO e descrizione generica: Diritto di usufrutto di abitazione su porzione di casa a schiera disposta su tre livelli con garage e scoperti privati

Quota e tipologia del diritto:

[REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Quota: 1/1 - **usufrutto** in regime di separazione dei beni

Comproprietario:

[REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: nuda proprietà in regime di separazione dei beni

Gravami e Oneri

- **Ipoteca volontaria** a favore di Banco di Desio e della Brianza Spa;

Derivante da: Mutuo fondiario;

Importo ipoteca: € 240.000,00; Importo capitale: € 120.000,00;

A rogito di Acconcia Oleg Nicola ai nn. 121449/25591 del 16.09.2015;

Iscritto/trascritto a Venezia ai nn. 27354/4605

- **Ipoteca conc. amministr./riscossione** a favore di Agenzia Entrate-Riscossione;

Derivante da: Ruolo e avviso di addebito esecutivo;

Importo ipoteca: € 197.158,96; Importo capitale: € 98.579,48;

Rep. Agenzia Entrate ai nn. 14414/9719 del 28.06.2019;

Iscritto a Venezia ai nn. 22507/3830

- **Ipoteca conc. amministr./riscossione** a favore di Agenzia Entrate-Riscossione;

Derivante da: Ruolo e avviso di addebito esecutivo;

Importo ipoteca: € 149.408,12; Importo capitale: € 74.704,06;

Rep. Agenzia Entrate ai nn. 2698/11919 del 09.10.2019;

Iscritto a Venezia ai nn. 33712/6034

- **Sentenza di apertura della procedura di liquidazione** del patrimonio n. 97/2022 Tribunale Venezia del 31.10.2022, a favore della massa dei creditori di [REDACTED] e a carico di [REDACTED] per la quota 1/1 usufrutto;

trascritta a Venezia in data 22.11.2022 ai nn. 42455/30163;

Valore lotto:

€ 111.563,36

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

Sommario

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

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

Quesiti

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

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

7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed 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 insolte, 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 attribuito.

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

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

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

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

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

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

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

INDICE

LOTTO UNICO

| | | |
|---|------|----|
| Riassunto | pag. | 2 |
| Sommario | pag. | 3 |
| Indice | pag. | 5 |
| Risposta al primo punto del quesito | pag. | 6 |
| Risposta al secondo punto del quesito | pag. | 6 |
| Risposta al terzo punto del quesito | pag. | 6 |
| Risposta al quarto punto del quesito | pag. | 7 |
| Risposta al quinto punto del quesito | pag. | 12 |
| Risposta al sesto punto del quesito | pag. | 12 |
| Risposta al settimo punto del quesito | pag. | 14 |
| Risposta all'ottavo punto del quesito | pag. | 14 |
| Risposta al nono punto del quesito | pag. | 15 |
| Risposta al decimo punto del quesito | pag. | 16 |
| Risposta all'undicesimo punto del quesito | pag. | 16 |
| Risposta al dodicesimo punto del quesito | pag. | 16 |

Beni in Meolo (VE) - via Antonio Canova n. 12
CF Fg 14 mapp. 158 sub 20 – casa a schiera - S1-T-1
CF Fg 14 mapp. 158 sub 48 – garage - S1
CF Fg 14 mapp. 158 sub 14 – BCNC ai subb. 20 e 48
Diritto di usufrutto

Lotto UNICO

Risposta al primo punto del quesito

Verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al procedimento risulta completa.

Risposta al secondo punto del quesito

Generalità del proprietario, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

[REDACTED]

[REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: via Antonio Canova, 12 Meolo (Ve) (v. certificato contestuale all.)

Stato Civile: coniugato con [REDACTED] [REDACTED] in data [REDACTED] in regime di separazione dei beni (v. estratto per riassunto atto di matrimonio all.).

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni oggetto di stima e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di unità immobiliare ubicata su porzione di edificio a schiera e distribuita su tre livelli di cui n. 2 fuori terra ed uno seminterrato, con scoperto esclusivo.

L'unità è dotata di garage al piano seminterrato. Un'ulteriore area scoperta è in comune tra le due unità (abitazione e garage).

Caratteristiche zona: residenziale

Area urbanistica: C1

Servizi presenti nella zona: Scuole, Biblioteca Comunale di Meolo, Palazzetto dello Sport, Stazione ferroviaria, Stadio comunale, casello autostradale Meolo-Roncade A4

Servizi offerti dalla zona: -

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: San Donà di Piave, Treviso

Attrazioni paesaggistiche:-

Attrazioni storiche: -Ville Veneziane sul fiume Meolo, tracciato storico via Annia

Principali collegamenti pubblici: autobus linea 27A

Identificativo corpi:

sito in via Antonio Canova n. 12 Meolo (Ve)

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] – c.f. [REDACTED]
Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: **usufrutto** in regime di separazione dei beni

[REDACTED] – c.f. [REDACTED]
Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: nuda proprietà in regime di separazione dei beni

Identificato al catasto Fabbricati:

Foglio 14, particella 158, subalterno 20

indirizzo via Antonio Canova n. 12, piano S1-T-1, Comune di Meolo, categoria A/2, classe 1, consistenza 7,5 vani, superficie mq totale 210 mq/totale escluse aree scoperte 200 mq, rendita € 464,81.

Derivante da: ultimazione fabbricato urbano prat. n. 20847 del 09.06.2000.

Confini: a Nord-est con sub 19 di altra proprietà, a sud-est con sub 14 b.c.n.c ai sub. 20-48 (corte comune), a sud ovest con spazio scoperto esterno (sub. 9) e portico (sub. 10) di altre proprietà, a nord ovest con mapp. 312 di altre proprietà.

Foglio 14, particella 158, subalterno 48

indirizzo via Antonio Canova n. 12, piano S1, Comune di Meolo, categoria C/6, classe 8, consistenza 34 mq, sup. catastale mq 41, rendita € 71,99.

Derivante da: ultimazione fabbricato urbano prat. n. 20847 del 9.06.2000

Confini: a Nord-est con sub 47 di altra proprietà, a sud-est con sub 14 b.c.n.c ai sub. 20-48 (rampa di accesso-corte comune), a sud ovest con piano seminterrato abitazione (sub. 20), a nord ovest con scoperto esclusivo abitazione (sub. 20).

Foglio 14, particella 158, subalterno 14

indirizzo via Antonio Canova n. 12, piano T, scoperto, Comune di Meolo, BCNC ai sub. 20 e 48,
Confini: a Nord-est con sub 15 di altra proprietà, a sud-est con sub 8 b.c.n.c a parecchi subalterni (corte comune), a sud ovest con spazio scoperto esterno (sub. 9) , a nord ovest con abitazione (sub. 20).

Note sulla conformità catastale: immobili conformi dal p. v. catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **83/1990**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Concessione Edilizia**

Per lavori: nuova costruzione

Oggetto: Costruzione di un nuovo edificio di n. 6 alloggi a schiera

Presentazione in data 05.04.1990 prot. 2295

Rilascio in data 31.07.1990

Numero pratica: **264/1990**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Concessione edilizia**

Per lavori: Variante alla Concessione Edilizia n. 83/90

Oggetto: Costruzione di un complesso residenziale di n. 14 alloggi

Presentazione in data 27.11.1990

Rilascio in data 19.02.1991

Numero pratica: **19/1992**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Concessione Edilizia**

Per lavori: Variante alla Concessione Edilizia n. 83/90

Oggetto: Costruzione di un complesso residenziale di n. 14 alloggi

Presentazione in data 20.01.1992

Rilascio in data 14.02.1992

Numero pratica: **26/94**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Concessione Edilizia**

Oggetto: Completamento lavori non ultimati di cui alla C. E. n. 83/90 del 31.07.1990

Presentazione in data 16.02.1994 prot. 1214

Rilascio in data 11.06.1994

Numero pratica: **prot.6985**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Abitabilità**

Oggetto: un alloggio a schiera

Presentazione in data 09.06.2000

Rilascio in data 29.07.2000

4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: minime difformità dimensionali interne, rientranti comunque nella tolleranza del 2%, lavatoio e doccia inseriti al piano seminterrato nel vano centrale termica e non previsti (da rimuovere), porta a soffietto allo sbarco scala piano seminterrato (da rimuovere).

Esternamente si riscontrano alcune difformità prospettiche (canna fumaria sul prospetto posteriore più larga di quella prevista, terrazza sul fronte principale al piano rialzato più larga del previsto, diversa dimensione scale esterne) e recinzione difforme con cancello di accesso allo scoperto posteriore, presente peraltro anche in altre u.i.

Interpellato un tecnico dell'ufficio comunale, è emerso che per tutte queste difformità potrà essere presentata istanza di Scia in sanatoria con pagamento di diritti pari ad € 150,00 e sanzione pari ad € 516,00.

La sottoscritta estimatrice allo stato attuale può solo ipotizzare un prudenziale costo di massima che dovrà tenere conto di: affidamento incarico a professionista per redazione rilievo completo con utilizzo di idonea strumentazione, restituzione grafica e presentazione dell'istanza, pagamento diritti e sanzioni comunali, redazione di variazione elaborato planimetrico e planimetrie catastali. Eventuale presentazione di SCIA per agibilità finale.

A corpo € 10.000,00 circa.

Note sulla conformità edilizia: immobile da regolarizzare.

4.1.2 Conformità urbanistica:

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano degli Interventi |
| Zona omogenea: | C1 |
| Norme tecniche di attuazione: | <p>art. 25 - ZTO C - ZONE RESIDENZIALI DESTINATE A NUOVI COMPLESSI INSEDIATIVI</p> <p>1. Le ZTO C si distinguono in ZTO C1 e C2; si applicano le norme generali del precedente articolo 24.</p> <p>2. Ai fini dell'edificazione nelle ZTO C1 valgono le seguenti norme:</p> <p>If = variabile da 1,00 a 1,25 mc/mq, secondo le indicazioni dei cartigli in grafia di PRG</p> <p>C = 40%</p> <p>H = 9,50 ml, per il Capoluogo</p> <p>H = 6,50 ml per le frazioni di Losson e Marteggia Ds = 1,2 h, con un minimo di 7,50 ml</p> <p>Dc = 0,5 h con un minimo di 5,00 ml</p> <p>Df = h del fabbricato più alto con un minimo di ml 10,00</p> <p>destinazioni d'uso ammesse: residenziale, direzionale, commerciale e turistico-ricettiva.</p> <p>3. L'edificazione è realizzata in queste zone mediante intervento edilizio diretto.</p> |

Descrizione: Casa a schiera disposta su 3 piani e garage

Trattasi di porzione di casa a schiera disposta su tre livelli (piano rialzato, primo e seminterrato) e dotata di due scoperti e garage.

Fg 14 mapp. 158 sub. 20 – abitazione

L'accesso avviene dal civico 12 di via Canova, attraversando lo scoperto ed una scala esterna (mq 1,80) con sbarco su una terrazza (mq 9,72) al piano rialzato, composto da: ingresso (mq 4,65) che immette a sinistra in un anti (mq 2,52) e wc (mq 3,83), e a destra nella cucina (mq 14,94), e da questa all'ampio soggiorno (mq 32,79); dal soggiorno si può accedere ad un'altra terrazza (mq 9,08) sul prospetto secondario e collegata alla sottostante area scoperta esclusiva mediante scala (mq. 2,10 circa).

L'altezza interna del piano rialzato è pari a ml. 2,71.

Dall'ingresso e dal soggiorno si accede al disimpegno (mq 6,69) con il vano scala che conduce sia al piano primo che al piano seminterrato.

Al piano primo si trova la zona notte le cui stanze si aprono sul disimpegno (mq 6,90): n. 3 camere da letto (mq rispettivamente 18,45-19,23-13,22) e un bagno (mq 10,38). Le prime due stanze sono affacciate sul retro con accesso al poggiolo (mq 4,26), mentre la terza stanza ed il bagno prospettano sulla pubblica via entrambe con accesso al poggiolo (mq 4,37).

L'altezza interna del piano primo è pari a ml. 2,71.

Al piano seminterrato superato il disimpegno (mq 7,76) con piccolo ripostiglio (mq 2,52) nel sottoscala, si trovano la centrale termica (mq 10,84), il magazzino (mq 16,36) ed il garage (sub. 48).

L'altezza interna del seminterrato è pari a ml. 2,17.

L'unità è dotata di uno scoperto esclusivo posto sul retro destinato in parte a verde e in parte pavimentato

di mq. 62,90 totali, dei quali utilizzabili mq 53 circa (escludendo la porzione sotto il terrazzo di altezza libera inferiore a ml. 1,50).

Fg 14 mapp. 158 sub. 48 - garage

L'accesso al garage avviene esternamente dalla rampa carrabile (mq 25,34) posta sul fronte principale e protetta da cancello in ferro e internamente al piano seminterrato dalla porta blindata posta nel disimpegno.

Il garage (mq 33,45) ha un'altezza utile interna pari a ml. 2,17 circa.

Fg 14 mapp. 158 sub. 14 – BCNC ai sub. 20 e 48

Le unità sono accomunate dallo spazio antistante che è suddiviso in due parti: sulla parte destra mq.25,34 destinati alla rampa per l'accesso al garage posto nel seminterrato e mq 37 circa in parte a marciapiede e in parte a giardino.

- La superficie netta complessiva dell'unità è pari a:

Sub 20: piano rialzato mq 65,42 e n. 2 terrazze e scalette di accesso di mq totali 18,80 + mq.4,00 circa; piano primo mq 68,18 con n. 2 poggioli mq complessivi 8,63, piano seminterrato mq 37,48 e scoperto esclusivo di mq 62,90.

Sub 48: piano seminterrato mq 33,45.

Sub 14: Scoperto di mq 37 circa + mq 25,34 di rampa.

- La superficie lorda di pavimento è di mq:

Sub 20: piano rialzato mq 87,30 e n. 2 terrazze + scalette mq 23,00;

piano primo mq 83,60 + n. 2 poggioli mq 8,63;

piano seminterrato mq 46,30 (solo abitazione)

scoperto esclusivo di mq 62,90.

Sub 48: piano seminterrato mq 36,90.

Sub 14: Scoperto di mq 37 circa + mq 25,34 di rampa.

È posto al piano: S1, T, 1

L'edificio è stato costruito nel: 1990

L'edificio è stato completato nel: 1994

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 12

Ha un'altezza utile interna di: appartamento: ml. 2,70 e garage ml. 2,17

Stato di manutenzione generale dei beni oggetto della procedura: buona

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi materiale: balaustra in metallo
condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello pedonale tipologia: anta a battente
materiale: metallo
apertura: manuale/elettrica
condizioni: buone

Cancello carrabile tipologia: due ante a battente

| | |
|---------------------|---|
| | <p>materiale: metallo apertura: manuale condizioni: buone</p> |
| Infissi esterni | <p>Tipologia: ante materiale: legno con vetrocamera protezione: oscuri materiale protezione: legno condizioni: buone Nota: <i>tende esterne al p. rialzato e primo</i></p> |
| Infissi interni | <p>Tipologia: ad anta (uno scorrevole in cucina) materiale: legno tamburato (alcune con specchiature vetrate) condizioni: buone</p> |
| Pavim. Interna | <p>Materiale: ceramica al piano terra e seminterrato, legno sulla scala e piano primo condizioni: buone</p> |
| Portone di ingresso | <p>Tipologia: ad anta materiale: legno accessori: maniglia condizioni: buone</p> |
| Rivestimento | <p>Ubicazione: cucina e servizi igienici materiale: ceramica condizioni: buone</p> |

Impianti:

| | |
|------------------|---|
| Citofonico | Tipologia: semplice, sui tre piani |
| Condizionamento | Split interno e unità esterna solo al piano primo |
| Elettrico/idrico | v. dichiarazione conformità impianti allegata |
| Fognatura | (v. tav. 1 progetto approvato 19/92) |
| Gas/termico | Caldaia a gas metano a camera stagna Unical con termosifoni v. dichiarazione conformità impianti allegata |

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale mq | Coeff. | Superficie equivalente mq | Prezzo unitario €/mq |
|--------------------------------------|-------------------------|--------------------------------|--------|---------------------------|----------------------|
| Fg 14 mapp. 158 sub 20 | | | | | |
| Piano rialzato | Sup. lorda di pavimento | 87,30 | 1 | 87,30 | 1.017 |
| terrazze + scale di accesso piano r. | Sup. esterna | 23,00 | 0,25 | 5,75 | |
| Scoperto esclusivo | Sup. esterna | 62,90 | 0,15 | 9,43 | |
| Piano primo | Sup. lorda di pavimento | 83,60 | 1 | 83,60 | |
| terrazze piano 1 | Sup. esterna | 8,63 | 0,25 | 2,16 | |
| Piano S1 (seminterrato) | Sup. lorda di pavimento | 46,30 | 0,40 | 18,52 | |
| Fg 14 mapp. 158 sub 48 | | | | | |
| garage – piano S1 | Sup. lorda di pavimento | 36,90 | 0,50 | 18,45 | 1.017 |
| Fg 14 mapp. 158 sub 14 | | | | | |

| | | | | | |
|--------------------------|-------------------------|---------------|------|---------------|-------|
| Scoperto BCNC - giardino | Sup. lorda di pavimento | 37,00 | 0,15 | 5,55 | 1.017 |
| Scoperto BCNC - rampa | Sup. lorda di pavimento | 25,34 | 0,15 | 3,80 | |
| TOTALE | | 410,97 | | 234,56 | |

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: residenziale

Sottocategoria: abitazioni civili

Valori relativi alla Agenzia del Territorio

Periodo: 2-2022

Zona: Meolo - Centrale/Capoluogo

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: ville e villini

Superficie di riferimento: lorda

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato min/max (€/mq): 1200/1400

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Proprietari: [REDACTED] [REDACTED] (usufrutto) e [REDACTED] [REDACTED] (nuda proprietà) dal 16.09.2015 ad oggi. in forza di atto di compravendita- a rogito notaio Acconcia Oleg Nicola, in data 16.09.2015, rep. n. 121448/25590;

trascritto a Venezia in data 01.10.2015, ai nn. 27353/18915

Note: I sigg. [REDACTED] [REDACTED] (usufrutto) e [REDACTED] [REDACTED] (nuda proprietà) hanno acquistato dai sigg. [REDACTED] [REDACTED] (usufrutto generale vitalizio) e [REDACTED] [REDACTED] (diritto nuda proprietà) i beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Meolo Fg 14 mapp. 158 sub. 20 (A/2) , 48 (C/6) e 14 (BCNC ai sub. 20 e 48).

Identificativo corpo:

sito in via A. Canova n. 12, Meolo (Ve)

Occupato dai signori [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED].

Non risultano infatti atti di locazione e/o comodato registrati presso l'ufficio Agenzia delle Entrate, come risulta dalla loro comunicazione Pec del 06.06.2023 (allegata).

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 nota alla scrivente

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

6.1.3 **Atti di asservimento urbanistico:** ignota

6.1.4 **Altre limitazioni d'uso:** Servitù di passaggio (v. trascrizioni)

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

6.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** a favore di Banco di Desio e della Brianza Spa;
Derivante da: Mutuo fondiario;
Importo ipoteca: € 240.000,00; Importo capitale: € 120.000,00;
A rogito di Acconcia Oleg Nicola ai nn. 121449/25591 del 16.09.2015;
Iscritto/trascritto a Venezia ai nn. 27354/4605
- **Ipoteca conc. amministr./riscossione** a favore di Agenzia Entrate-Riscossione;
Derivante da: Ruolo e avviso di addebito esecutivo;
Importo ipoteca: € 197.158,96; Importo capitale: € 98.579,48;
Rep. Agenzia Entrate ai nn. 14414/9719 del 28.06.2019;
Iscritto a Venezia ai nn. 22507/3830
- **Ipoteca conc. amministr./riscossione** a favore di Agenzia Entrate-Riscossione;
Derivante da: Ruolo e avviso di addebito esecutivo;
Importo ipoteca: € 149.408,12; Importo capitale: € 74.704,06;
Rep. Agenzia Entrate ai nn. 2698/11919 del 09.10.2019;
Iscritto a Venezia ai nn. 33712/6034

6.2.2 Trascrizioni:

- **Sentenza di apertura della procedura di liquidazione** del patrimonio n. 97/2022 Tribunale Venezia del 31.10.2022, a favore della massa dei creditori di [REDACTED] e a carico di [REDACTED] per la quota 1/1 usufrutto;
trascritta a Venezia in data 22.11.2022 ai nn. 42455/30163;

6.2.3 Altre trascrizioni:

- Servitù di passaggio con atto rep. 20795 Notaio F. C. Baravelli di Treviso del 21.06.1990 e trascritto a Venezia ai nn. 14030/9817 il 17.07.1990: "viene costituita servitù di passaggio con tutti i mezzi a favore della proprietà compravenduta (terreno edificabile mapp. 184 e area urbana mapp. 158 sub. 5) e a carico del terreno di proprietà venditori comune ai mappali 158 sub. 3 e 158 sub. 4. Detta servitù dovrà esercitarsi sulla fascia di terreno quale risulta identificata in col. rosso nella planimetria all. C." (v. all.)
- Servitù di passaggio con atto rep. 23398 Notaio F. C. Baravelli di Treviso del 13.06.1991 e trascritto a Venezia ai nn. 14828/10552 il 15.07.1991: "viene costituita servitù di passaggio con tutti i mezzi a carico della proprietà venduta ai signori ... mapp. 158 sub. 45 e a favore della proprietà venduta ai sigg. mapp. 158 sub. 44. Viene inoltre costituita servitù di passaggio con tutti i mezzi a carico del terreno di proprietà della società venditrice mapp. 58 sub. 9 e 10, a favore delle proprietà vendute ai sigg ... Tale servitù dovrà esercitarsi su una fascia di terreno larga ml. 3 (tre) lungo tutto il confine nord dei fondi serventi. Viene inoltre costituita servitù di passaggio pedonale a carico ... mapp. 158 sub. 19-20 e a carico del ... mapp. 158 sub. 18 e a favore del ... mapp. 158 sub. 18 -17." (v. all.)
- Servitù di passaggio con atto rep. 26477 Notaio F. C. Baravelli di Treviso del 09.07.1992 e trascritto a Venezia ai nn. 16838/12289 il 30.07.1992: "viene costituita servitù di passaggio con tutti i mezzi a favore degli immobili compravenduti e a carico di altra proprietà della Società venditrice mapp. 184. Detta servitù dovrà esercitarsi su una fascia di terreno larga m. 3 (tre) lungo tutto il confine ovest del fondo servente ... Viene inoltre costituita servitù di passaggio pedonale a carico mapp. 158 sub. 20 e

a favore del mapp. 158 sub. 19." (v. all.)

6.2.4 **Altre limitazioni d'uso:** Nessuna

6.3 **Misure Penali** Sconosciute

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: abitazione non in ambito condominiale.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no.

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: da adeguare mediante monta scale per il superamento gradini, sia esterni che interni all'abitazione.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: Non risultano pendenze relative al pagamento dei contributi consortili come da comunicazione del Consorzio Bonifica Piave pervenuta il 07.06.2023.

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Viene utilizzato il valore di mercato come più probabile prezzo di un immobile come punto d'incontro tra la domanda e l'offerta.

Un'indagine svolta attraverso gli annunci pubblicati da locali agenzie immobiliari ha permesso di determinare un valore al metroquadrato medio per immobili simili a quello in esame presenti sul territorio comunale, pari ad €/mq 1.125,00.

Partendo invece dal valore medio tra i parametri di zona previsti dall'OMI per destinazione principale abitativa di €/mq 1.200,00/1.400,00 (correlato alla tipologia e qualità della porzione di casa a schiera di cui si tratta) pari ad €/mq 1.300,00 ed applicando il coefficiente di vetustà pari allo 0,70 (edificio di tipo medio in buono stato di 23 anni d'età) si giunge ad un valore teorico al mq di €/mq 910,00.

La media tra i due valori è così calcolata $\text{€/mq } (910,00 + 1.125,00) / 2 = \text{€/mq } 1.017,50$ arrotondato ad €/mq 1.017,00 che viene utilizzato per la stima dell'immobile.

8.2.2 Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Ufficio tecnico del Comune di Meolo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): 1.200,00/1.400,00;

8.3.3 Valutazione corpi:

Casa a schiera con garage e scoperto

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente mq</i> | <i>Valore Unitario €/mq</i> | <i>Valore Complessivo €</i> |
|-----------------------------|--|---------------------------------|-------------------------------------|
| Abitazione e scoperti | 212,31 | 1.017,00 | 215.919,27 |
| Garage e rampa | 22,25 | 1.017,00 | 22.628,25 |
| – Valore corpo | | | € 238.664,80 |
| – Valore complessivo intero | | | € 238.664,80 |

8.4.4 Adeguali e correzioni della stima:

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 10.000,00
- Riduzione del valore del 10% per immediatezza vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi € 23.866,48

Giudizio di comoda divisibilità: non richiesto

Costi presunti di cancellazione oneri e formalità:

Casa a schiera con garage e scoperti

| <i>Tipologia</i> | <i>Costo</i> |
|---------------------------------------|--------------|
| Cancellazione di ipoteca - Volontaria | € 35,00 |
| Cancellazione di ipoteca – Conc. Amm. | € 1.079,80 |
| Cancellazione di ipoteca – Conc. Amm. | € 841,04 |

Totale costi presunti di cancellazione: € 1.955,84

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

- Valore complessivo diritto e quota – **1/1 usufrutto**
(data di nascita usufruttuario 30.04.1961 – **età=62 anni**)
Tabella - anno di riferimento 2023 - Età usufruttuario da 61-63:
coefficiente 11, % **usufrutto 55**, % nuda proprietà 45
- Valore di stima dell'usufrutto al netto delle decurtazioni: **€ 111.563,36**

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Fg 14 mapp. 158 sub. 20

Attestazione Prestazione Energetica: codice attestato 142781/2014 - redatto il 03.10.2014

Indice di prestazione energetica: E

Note Indice di prestazione energetica: valevole 10 anni dalla data di emissione salvo modifiche costruttive/impiantistiche

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: / non richiesto

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

1. Certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia, di Stato civile
2. Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
3. Estratto mappa
4. Elenco subalterni ed elaborato planimetrico Fg 14 mapp. 158
5. Visure storiche – Comune di Meolo Fg 14 mapp. 158 sub. 20 e 48
6. Planimetrie catastali Fg 14 mapp. 158 sub. 20 e 48
7. Atto di c/v rep. 121448 Notaio O. Acconcia del 16.09.2015 e APE cod. 142781/2014
8. Pratiche edilizie – Concessione 83/1990, Conc. 264/1990, Conc. 19/1992, Conc. 26/1994
9. Agibilità
10. Atto di c/v rep. 20795 Notaio Baravelli del 21.06.1990 - servitù
11. Atto di c/v rep. 23398 Notaio Baravelli del 13.06.1991 - servitù
12. Atto di c/v rep. 26477 Notaio Baravelli del 09.07.1992 - servitù
13. Estratto Piano Interventi Comune di Meolo
14. Comunicazione Ag. Entrate del 06.06.2023
15. Comunicazione Consorzio Bonifica Piave del 07.06.2023
16. Ispezioni ipotecarie
17. Documentazione fotografica

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Imposta di Registro**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni

| | |
|--|---|
| Lotto UNICO | Casa a schiera con garage |
| Diritto reale staggito e Quota proprietà | [REDACTED] – c.f. [REDACTED] Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: usufrutto in regime di separazione dei beni [REDACTED] – c.f. [REDACTED] Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: nuda proprietà in regime di separazione dei beni |
| Identificativo catastale | Foglio 14, particella 158, subalterno 20 indirizzo via Antonio Canova n. 12, piano S1-T-1, Comune di Meolo, categoria A/2, classe 1, consistenza 7,5 vani, superficie mq totale 210 mq / totale escluse aree scoperte 200 mq, rendita € 464,81. Foglio 14, particella 158, subalterno 48 indirizzo via Antonio Canova n. 12, piano S1, Comune di Meolo, categoria C/6, classe 8, consistenza 34 mq, sup. catastale mq 41, rendita € 71,99. Foglio 14, particella 158, subalterno 14 indirizzo via Antonio Canova n. 12, Comune di Meolo, categoria BCNC |
| Valore | Valore quota dell'usufrutto dell'immobile al netto delle decurtazioni nello |

| | | |
|--|--|---|
| | stato di fatto in cui si trova: 111.563,36 | € |
|--|--|---|

Data generazione:
13-06-2023

L'Esperta alla stima
Arch. Anna Pizziolo