

---

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

promossa da: **INTESA SAN PAOLO SPA**

contro:

N° Gen. Rep. **341/2021**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-04-2023 ore 09:40

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SILVIA BIANCHI**

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

**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Arch. Riccardo Nespolo  
**Codice fiscale:** NSPRCR69D08H823J  
**Studio in:** San Polo 1716 - 30125 Venezia  
**Telefono:** 0415225087  
**Fax:** 0415225087  
**Email:** legale@veneziaprogetti.it  
**Pec:** riccardo.nespolo@archiworldpec.it



## Riassunto Perizia

**Bene:** Via Roma 89 - Noventa Di Piave (VE) - 30020

**Descrizione generica:** Abitazione unifamiliare

**Identificativo Lotto:** 001

**Corpo A:** Via Roma 89

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di Piena proprietà

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

1/2 di Piena proprietà

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Gravami e Oneri**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di VENETO BANCA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI contro ; Importo ipoteca: € 234.000,00; Importo capitale: € 130.000,00- Pignoramento a favore di INTESA SAN PAOLO SPA contro ;

**Valore lotto:**

**€117.101,00**

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 valo-



re 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 attribuito.

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

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

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

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

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

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

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.





**Beni in Noventa Di Piave (VE)**  
Località/Frazione  
Via Roma 89

**Lotto: 001**

### **Risposta al primo punto del quesito**

Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si**  
**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si**

### **Risposta al secondo punto del quesito**

Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

**Esecutato/i:**



**Esecutato/i:**



### **Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### **3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

L'immobile è costituito da abitazione unifamiliare situata in Noventa di Piave (VE) Via Roma 89. E' disposta su tre piani: al piano rialzato vi sono due camere da letto e un bagno, il soggiorno e la cucina; al primo piano v'è una terrazza a cui si accede da una scala esterna e una soffitta, al piano interrato v'è una cantina. L'immobile è in sufficiente stato di conservazione.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** /

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste artigianali/industriali

**Importanti centri limitrofi:** San Donà di Piave.

**Attrazioni paesaggistiche:** /

**Attrazioni storiche:** /

**Principali collegamenti pubblici:** Autostrada 500 metri, Ferrovia 1 Km

**Identificativo corpo:** A.



Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Roma 89

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di Piena proprietà

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di Piena proprietà

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione:

1/2

PER 1/2, foglio 19, particella 1200, subalterno 1, indirizzo VIA ROMA 89, piano S1-T-1, comune NOVENTA DI PIAVE, sezione censuaria UNICA, categoria A3, classe 3, consistenza 6,5 VANI, superficie 109 MQ, rendita € 288,70 EURO

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Non è catastalmente conforme per i motivi esposti nella conformità edilizia (verande e parete divisoria ingresso-soggiorno).

**Risposta al quarto punto del quesito**

Regolarità urbanistica

**4.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: aut. 2582 del 1956

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Progetto di casa di abitazione ad un piano rialzato

Oggetto: nuova costruzione

**4.1 Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo economico [A3]



Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Esternamente: verande in alluminio su porte prospetto Sud Est e Nord Est. Internamente: traslazione della parete divisoria tra il vano stanza da lavoro (ora cucina) ed il vano retro cucina (ora disimpegno). Rimozione della parete interna divisoria tra ora stanza soggiorno ed Ingresso con la formazione di un unico vano soggiorno.

Regularizzabili mediante: CILA IN SANATORIA per opere interne

CILA IN SANATORIA oneri: € 1.500,00

CILA in Sanatoria sanzione: € 1.000,00

Rimozione Verande abusive: € 1.000,00

Oneri Totali: € 3.500,00

Note: le verande trattandosi di ampliamento volumetrico non risultano sanabili e, pertanto, devono essere rimosse.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

#### 4.1 Conformità urbanistica:

##### Abitazione di tipo economico [A3]

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	Piano regolatore generale
<b>In forza della delibera:</b>	n. 45 del 29/09/2022
<b>Zona omogenea:</b>	C1
<b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b>	NO
<b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</b>	NO
<b>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?</b>	NO
<b>Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:</b>	0.40 mq/mq
<b>Rapporto di copertura:</b>	30%
<b>Altezza massima ammessa:</b>	9.50 ml
<b>Volume massimo ammesso:</b>	S.N.P. x H
<b>Residua potenzialità edificatoria:</b>	NO
<b>Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:</b>	SI

##### Note sulla conformità:

Nessuna.



Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>guaina bituminosa</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>pannelli termo- assorbenti</b> rivestimento: <b>al rustico</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Note: La parete a Nord non è stata coibentata con la controfodera in cappotto da cm.5
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>klinker</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>klinker</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<b>Impianti:</b>	
Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>convettori</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>





Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
seminterrato	sup lorda di pavimento	0	28,00	0,30	8,40	€ 1.200,00
terrazzo	sup lorda di pavimento	0	47,50	0,15	7,13	€ 1.200,00
abitazione	sup lorda di pavimento	0	85,00	1,00	85,00	€ 1.200,00
			<b>160,50</b>		<b>100,53</b>	

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Risposta al quinto punto del quesito**

Stato di possesso e atto di provenienza

**Identificativo corpo: A**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Noventa Di Piave (VE), Via Roma 89 **Occupato da** [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile**Note:** L'immobile è occupato dalla [REDACTED]**Risposta al sesto punto del quesito**

Pag. 11

Ver 3.2.1

Edicom Finance srl



## 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:**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di VENETO BANCA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI  
contro \_\_\_\_\_ importo  
ipoteca: € 234.000,00; Importo capitale: € 130.000,00

**6.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di INTESA SAN PAOLO SPA contro \_\_\_\_\_

**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:** Nessuna. **Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**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:** NO

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

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

**Avvertenze ulteriori:** /

### Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

**Criterio di stima:**

SINTETICO-COMPARATIVO SU BENI SIMILI

**Fonti di informazione:**

Catasto di VENEZIA; Conservatoria dei Registri Immobiliari di VENEZIA; Uffici del registro di VENEZIA-SAN DONA' DI PIAVE; Ufficio tecnico di COMUNE DI NOVENTA DI PIAVE; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare; Osservatorio del mercato immobiliare e agenzie immobiliari del territorio.; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valori di mercato per beni in normale stato di conservazione € 1.000,00 a mq minimo - € 1.300,00 a mq massimo; Altre fonti di informazione: Conoscenze ed esperienze dirette sul territorio..

**Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 120.636,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
seminterrato	8,40	€ 1.200,00	
terrazzo	7,13	€ 1.200,00	
abitazione	85,00	€ 1.200,00	

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

Valore corpo

Valore accessori

Valore complessivo intero

Valore complessivo diritto e quota

Valore di stima

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>
A	Abitazione di	100,53	€ 120.636,00



	tipo economico [A3]		
--	---------------------	--	--

**Adeguamenti e correzioni**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.500,00  
 Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile non è divisibile.  
 Costi di cancellazione oneri e formalità:

A

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	

Totale costi di cancellazione: € 329,00

**Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 117.101,00

**Classamento energetico dell'immobile:**

Identificativo corpo: A

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

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

**Risposta al decimo punto del quesito**

Elenco Allegati



**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

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

**Regime fiscale della vendita:** Immobile soggetto ad imposta di registro.**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A: 1/2 di Piena proprietà 1/2 di Piena proprietà
Identificativo catastale	<b>Corpo A:</b> <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> PER 1/2 PER 1/2, foglio 19, particella 1200, subalterno 1, indirizzo VIA ROMA 89, piano S1-T-1, comune NOVENTA DI PIAVE, sezione censuaria UNICA, categoria A3, classe 3, consistenza 6,5 VANI, superficie 109 MQ, rendita € 288,70 EURO
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>117.101,00€</b>

Data generazione:  
22-12-2022 17:12L'Esperto alla stima  
**Arch. Riccardo Nespolo**



Arch. Riccardo Nespolo  
Santa Croce 270/A  
30135 VENEZIA

E.I. 341/2021 SAN PAOLO SPA/  
G.E. D.SSA SILVIA BIANCHI  
PROSSIMA UDIENZA: 19.04.2022

Il sottoscritto Arch. Riccardo Nespolo, CTU nell'E.I. in oggetto:

Premesso che in data 22.12.2022 è stata depositata la relazione di perizia nella esecuzione immobiliare in oggetto, dimette la seguente

**NOTA DI PRECISAZIONE**

Come attestato nella certificazione notarile (**allegata alla perizia**) si rileva:

**atto giudiziario – provvedimenti provvisori in ordine ad assegnazione casa coniugale ex art. 155 quater c.c. emesso dal Tribunale di Venezia in data 18.07.2013 rep. n. 2273 e trascritto il 19.09.2013 ai n.ri 24863/17143 in favore di**  
**\_\_\_\_\_ nata il \_\_\_\_\_ in I \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_**  
**contro \_\_\_\_\_ nato il \_\_\_\_\_**  
**\_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_, con il quale il Giudice**  
**assegna la casa familiare alla signora \_\_\_\_\_**

Per quanto possa occorrere.

Venezia 03.01.2023

Arch. Riccardo Nespolo\_



