
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **1/2023**

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

Giudice Delle Esecuzioni: **dott.ssa Silvia BIANCHI**

Custode giudiziario: **dott.ssa Claudia MOROSIN**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto unico - appartamento e garage

Esperto alla stima: arch. Andrea Venturini
Codice fiscale: VNTNDR65H16L736R
Studio in: Cannaregio 3381 - 30121 Venezia
Telefono: 041721703
Fax: 041721703
Email: andrea@studioventurini.net
Pec: info@pec.studioventurini.net



Riassunto Perizia

Bene: via Verdi - Noventa Di Piave (VE) - 30020

Descrizione generica: Trattasi di un appartamento e di un garage

Identificativo Lotto: appartamento e garage

Corpo appartamento e garage: Noventa Di Piave (VE) CAP: 30020 frazione: Noventa di Piave, Via Vivaldi (indicato via Verdi in visura e planimetria)

Quota e tipologia del diritto

- piena proprietà
residenza: \

Eventuali comproprietari:

quota ½ di piena proprietà
residenza via Vivaldi (indicato via Verdi in visura e planimetria), Noventa di Piave;

Gravami e Oneri

- ipoteca volontaria attiva a favore di contro
derivante da Concessione ; importo ipoteca: €
importo capitale: rogito del notaio Giacomo Pecorelli in data
15/10/2010 ai r ; iscritto/trascritto all'Agenzia del Territorio di Venezia in data
02/11/2010 ai nn.
- ipoteca giudiziale attiva a favore di contro
derivante del Tribunale di Venezia - r , impor-
to ipoteca: ; importo capitale: critto/trascritto all'Agenzia del Territo-
rio di Venezia in data 29/11/2018
- pignoramento a favore di contro I , derivante
da verbale degli Ufficiali Giudiziari di Venezia
ufficiali giudiziari di Venezia in data 2 ai n. ,
scritto/trascritto all'Agenzia del Terri-
torio di Venezia in data

Valore lotto:

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

€73.614,03



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 insolite, 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 staggiato
 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 Noventa di Piave
via Vivaldi (indicata via Verdi su visura e planimetria catastale)
Lotto: 1 - appartamento e garage

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:

residenza:

stato civili

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'unità immobiliare si trova nelle immediate vicinanze del casello autostradale di Noventa di Piave, in prossimità del centro commerciale Noventa Designer Outlet. Si tratta di una zona di recente espansione residenziale, con la realizzazione di diversi piani di lottizzazione.

Caratteristiche zona: residenziale di espansione normale

Area urbanistica: mista residenziale/commerciale a traffico sostenuto con parcheggi riservati ai residenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali

Importanti centri limitrofi: nessuno.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: nessuna.

Principali collegamenti pubblici: linea di trasporto pubblico ATVO - Oderzo/Noventa 400 mt

Identificativo corpo: appartamento.

abitazione di tipo economico [A3] sito in Noventa Di Piave (VE) CAP: 30020 frazione: Noventa di Piave, Via Vivaldi (indicata via Verdi in visura e planimetria catastale)

Quota e tipologia del diritto

..... piena proprietà, residenza:
Noventa di Piave, stato civile:



Eventuali comproprietari:

½ di piena proprietà ..
residenza

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: .. nato a .. c.f.
.. proprietario ;
.. c.f. .. proprietaria ;
.. foglio 11, particella 533, subalterno 16, indirizzo via Verdi, piano 1°, comune Noventa di Piave, categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie 98,00 mq., rendita € 180,76
Derivante da: atto del 15.10.2010, notaio Giacomo Pecorelli di Treviso,

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

note: si dichiara la regolarità catastale in quanto, pur essendo presente una difformità relativa alla realizzazione di un vano scala interno per l'accesso al sottotetto (dove sono state realizzate due stanze ed un bagno), lo stesso non ha caratteristiche di abitabilità; pertanto, le opere realizzate dovranno necessariamente essere rimosse.

Identificativo corpo: garage.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Noventa Di Piave (VE) CAP: 30020 frazione: Noventa di Piave, via Vivaldi (indicata via Verdi in visura e planimetria catastale)

Quota e tipologia del diritto

piena proprietà, .. idenza:
.. ato civile:

Eventuali comproprietari:

.. quota ½ di piena proprietà ..
.. residenza

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: .. nato .. c.f.
.. proprietario per ..
.. c.f. .. proprietaria ;
.. foglio 11, particella 533, subalterno 17, indirizzo via Verdi, piano Terra, comune Noventa di Piave, categoria C/6, classe 9, consistenza 16 mq., superficie 20 mq., rendita € 36,36

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: nessuna irregolarità



Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica:

Intestazione: Cooperativa Edilizia Piave s.c.a.r.l.

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: opere di urbanizzazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/03/2007 al n. di prot.

Numero pratica: 13/03/2007

Intestazione: Cooperativa Edilizia Piave s.c.a.r.l.

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: nuova costruzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/03/2007 al n. di prc

Rilascio in data 13/06/2007 al n. di prot.

Numero pratica

Intestazione: Cooperativa Edilizia Piave s.c.a.r.l.

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: nuova costruzione

Oggetto: variante

Presentazione in data 16/10/2007 al n. di pro

Rilascio in data 19/02/2008 al n. di prot.

Numero pratica:

Intestazione: Cooperativa Edilizia Piave s.c.a.r.l.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: nuova costruzione

Oggetto: variante

Presentazione in data 17/01/2011 al n. di prot

Abitabilità/agibilità in data 29/09/2011 al n. di prot. :

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento e garage

4.1.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Come detto in precedenza, rispetto al progetto autorizzato sono state realizzate alcune opere non autorizzate, consistenti nella creazione di una rampa di accesso al sottotetto (non abitabile), con la costruzione di 2 stanze (camera da letto e soggiorno) ed un bagno. Tali opere, non avendo i locali caratteristiche di abitabilità, dovranno essere rimosse.

Regolarizzabili mediante: rimozione delle opere abusivamente realizzate

demolizione opere abusive: € 5.000,00

Oneri Totali: **€ 5.000,00**

note: si specifica che l'ammontare delle opere è prudenzialmente stimato in €. 5.000 in quanto sarà

Pag. 7

Ver 3.2.1

Edicom Finance srl



quantomeno necessario rimuovere e smaltire la scala di accesso al sottotetto, rimuovere i sanitari e isolare le tubazioni del locale bagno.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: garage

4.1.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	delibera di presa d'atto e ratifica da parte della Giunta Provinciale n.3 del 17.01.2014, pubblicata sul B.U.R. n.21 del 21.02.2014.
Zona omogenea:	C1/21
Norme tecniche di attuazione:	art. 14 e 36 delle N.T.O.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione Edilizia Comune di Noventa di Piave - Progetto Norma 3
Estremi delle convenzioni:	stipulato in data 08.03.2007 n°629 di repertorio Segretario Comunale
Obblighi derivanti:	/
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.



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

note: come specificato nel capitolo relativo alla regolarità edilizia, sono presenti difformità non sanabili (trasformazione del sottotetto non abitabile in locali ad uso abitativo) che costituiscono anche difformità urbanistica.

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	delibera di presa d'atto e ratifica da parte della Giunta Provinciale n.3 del 17.01.2014, pubblicata sul B.U.R. n.21 del 21.02.2014.
Zona omogenea:	C1/21
Norme tecniche di attuazione:	art. 14 e 36 delle N.T.O.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione Edilizia Comune di Noventa di Piave - Progetto Norma 3
Estremi delle convenzioni:	stipulato in data 08.03.2007 n°629 di repertorio Segretario Comunale
Obblighi derivanti:	/
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

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

note: come specificato nel capitolo relativo alla regolarità edilizia, sono presenti difformità non sanabili (trasformazione del sottotetto non abitabile in locali ad uso abitativo) che costituiscono anche difformità urbanistica.

Dati precedenti relativi ai corpi: garage



Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto appartamento

Trattasi di un piccolo appartamento al 1° piano del complesso condominiale edificato su area oggetto di convenzione urbanistica con il Comune di Noventa di Piave per la realizzazione del piano attuativo Progetto Norma 3, giusto atto del Comune di Noventa di Piave del 08.03.2007, n°629 di repertorio. L'immobile si trova in prossimità dell'infrastruttura autostradale, a poca distanza dal casello autostradale di Noventa di Piave.

L'unità immobiliare è posta al primo piano del complesso individuato dal lotto I.4, a cui si accede da una scala a due rampe comune anche ad altra unità immobiliare. L'orientamento dell'abitazione non è particolarmente favorevole in quanto rivolto prevalentemente a nord e a sud. A completamento del primo piano vi sono due terrazze, una davanti all'ingresso e l'altra con accesso dalla camera da letto. Si specifica che in sede di sopralluogo si è verificata la presenza di alcune difformità rispetto ai titoli edilizi. In particolare, è presente una scala interna, non autorizzata, che conduce al sottotetto dove sono stati ricavati due locali (una camera da letto ed un altro locale ad uso soggiorno, illuminati naturalmente da lucernari posti in copertura), oltre ad un ulteriore servizio igienico. Si specifica che tali modifiche non sono sanabili per l'assenza dei requisiti previsti dal Regolamento Edilizio del Comune di Noventa di Piave, oltre che per essere state espressamente escluse in sede di presentazione del Permesso di Costruire.

1. Quota e tipologia del diritto

c.f.: **piena proprietà**
piena proprietà
 residenza:

Eventuali comproprietari:

, quota ½ di piena proprietà
 , residenza

Superficie complessiva di circa mq **109,28**

E' posto al piano: 1°

L'edificio è stato costruito nel: 2008

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata senza numero civico, ed ha un'altezza utile interna di circa ml. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui 2 fuori terra e nessun interrato

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: come detto in precedenza, si tratta di un'unità residenziale facente parte di una lottizzazione di recente realizzazione (anni compresi dal 2008 al 2011), pertanto in buone condizioni di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi **materiale: misto acciaio-c.a.**
condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello **tipologia: anta singola a battente**
materiale: acciaio
apertura: manuale
condizioni: buone



Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: legno e vetro protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: impossibile da verificare condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: impossibile da verificare rivestimento: intonaco condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: elementi autobloccanti condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: buone
Plafoni	materiale: cartongesso condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: portoncino blindato materiale: ferro e legno accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Scale	posizione: esterna rivestimento: marmo condizioni: buone



Impianti:

Citofonico

tipologia: **audio**
condizioni: **buone**
conformità: **non verificabile**

Condizionamento

tipologia: **autonomo**
alimentazione: **condensato ad aria**
rete di distribuzione: **tubi in rame**
diffusori: **convettori**
condizioni: **buone**
conformità: **non verificabile**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**
tensione: **220V**
condizioni: **buone**
conformità: **non verificabile**

Gas

tipologia: **sottotraccia**
alimentazione: **metano**
rete di distribuzione: **impossibile da verificare**
condizioni: **buone**
conformità: **non verificabile**

Idrico

tipologia: **sottotraccia**
alimentazione: **diretta da rete comunale**
rete di distribuzione: **non verificabile**
condizioni: **buone**
conformità: **non verificabile**

Termico

tipologia: **autonomo**
alimentazione: **metano**
rete di distribuzione: **tubi in rame**
diffusori: **sistema radiante a pavimento**
condizioni: **buone**
conformità: **non verificabile**
note: si specifica che è presente in soggiorno anche una stufa a pellet, ad integrazione dell'impianto di riscaldamento a pavimento

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
appartamento piano 1°	sup lorda di pavimento	0	97,78	1,00	97,78	€ 1.300,00
terrazze	sup lorda di pavimento	0	11,50	0,30	3,45	€ 1.300,00
			109,28		101,23	



Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2023

Zona: Noventa di Piave - centrale - capoluogo

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: lorda

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1.450,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.600,00

Accessori:

appartamento

1. beni comuni non censibili

posto al piano terra

destinazione urbanistica: Beni Comuni Non Censibili

Valore a corpo: € **15.000,00**

note: si tratta delle particelle individuate al C.F. come beni comuni non censibili (foglio 11, mappale 533, subb. 7-18-26). In particolare, si tratta delle parti comuni ad altre unità relative al piano di lottizzazione quali vano scale e scoperto, oltre all'area di accesso al garage a piano terra.

Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto garage

Trattasi del garage di pertinenza dell'immobile descritto in precedenza. Tale unità è strettamente collegata all'unità abitativa grazie alla presenza del vano scala interno di collegamento tra piano terra e primo. Per quanto riguarda la descrizione generale del complesso immobiliare si rimanda a quanto indicato nella parte relativa all'appartamento.

1. Quota e tipologia del diritto

piena proprietà

, residenza:

Eventuali comproprietari:

quota ½ di piena proprietà i

, residenza \

Superficie complessiva di circa mq **18,00**

E' posto al piano: Terra



L'edificio è stato costruito nel: 2008

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 ml.

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui n.2 fuori terra e nessun interrato

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: come detto in precedenza, si tratta di un'unità residenziale facente parte di una lottizzazione di recente realizzazione (anni compresi dal 2008 al 2011), pertanto in buone condizioni di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: basculante materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: alluminio condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Plafoni	materiale: cartongesso condizioni: buone
Scale	posizione: interna rivestimento: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: non verificabile

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
garage	sup lorda di pavimento	0	18,00	0,60	10,80	€ 1.300,00
			18,00		10,80	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box



Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2023

Zona: Noventa di Piave - centrale - capoluogo

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: lorda

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1.450,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.600,00

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: _____, nata _____ (VE) il _____ c.f. _____
 proprietaria per 1/1 piena proprietà **proprietario ante ventennio al 22/11/2006**.
 In forza di _____ a rogito del notaio Antonio Bianchini di San Donà di Piave, in data _____
 i nr. _____ trascritto a Agenzia delle Entrate di Venezia, in data _____ ai nn. _____

Note: si tratta della rinuncia a titolo gratuito da parte della signora _____ o all'usufrutto
 sui terreni edificabili ed agricoli in Comune di Noventa di Piave, ricevuti in eredità da _____
 riguarda, oltre ad altri, i mappali del Catasto Terreni n° 170, 261 e 153 (da cui è
 stato derivato il mappale 411 a seguito di frazionamento del 26.11.2004) oggetto della successiva
 compravendita a favore della _____

Titolare/Proprietario: _____: proprietaria per 1/1 di
 piena proprietà **dal 22/11/2006 al 15/10/2010** in forza di atto di compravendita a rogito del notaio
 Angelo Sergio Vianello di San Donà di Piave, in data _____, ai r. _____; trascritto all'Agenzia
 delle Entrate di Venezia, in data _____, ai nn. _____

Note: si tratta della compravendita relativa ai terreni individuati al foglio 11, mappali 170, 216 e 411
 del Comune di Venezia, oggetto di realizzazione del piano di lottizzazione all'interno del quale è
 presente l'immobile oggetto di pignoramento

Titolare/Proprietario: _____, nato a _____
 _____, proprietario per 1/2 di piena proprietà _____ ni
 _____, nata a _____
 _____, proprietaria per 1/2 di piena proprietà i _____ n
 _____ i (**attuali proprietari**) in forza di atto di assegnazione a
 rogito del notaio Giacomo Pecorelli di Treviso, in data _____ ai nn. _____ trascritto
 all'Agenzia delle Entrate di Venezia, in data _____ ai nn. _____

Note: si tratta dell'atto di assegnazione ai soci da parte della _____

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento e garage**Identificativo corpo: appartamento**

Pag. 15

Ver 3.2.1

Edicom Finance srl



Abitazione di tipo economico [A3] sito in Noventa Di Piave (VE), Via Vivaldi (indicata via Verdi in visura e planimetria catastale) occupato

Identificativo corpo: garage

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Noventa Di Piave (VE), via Vivaldi (indicata via Verdi in visura e planimetria catastale) occupato

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

6.2.1 Iscrizioni:

- ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da: Concessione a garanzia di mutuo [redacted], Importo ipoteca: [redacted]; Importo capitale: € [redacted]; A rogito di notaio Giacomo Pecorelli in data [redacted] ai nn. [redacted] iscritto/trascritto all'Agenzia del Territorio di Venezia in data [redacted] ai nn. [redacted]
- ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted] s.r.l. contro [redacted] derivante da: [redacted] Tribunale di Venezia [redacted] Importo ipoteca: [redacted] Importo capitale: [redacted] Iscritto/trascritto all'Agenzia del Territorio di Venezia in data [redacted] ai nn. [redacted]

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento e garage

6.2.2 Pignoramenti:

- pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da: verbale degli ufficiali giudiziari di Venezia del [redacted] repertorio [redacted]; A rogito di ufficiali giudiziari di Venezia in data [redacted] ai nn. [redacted] iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data [redacted] ai nn. [redacted]

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento e garage



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:

Identificativo corpo: appartamento e garage

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Noventa Di Piave (VE), via Vivaldi; Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Noventa Di Piave (VE), via Vivaldi (indicata via Verdi in visura e planimetria catastale)

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non specificato.

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: non specificato

Millesimi di proprietà: non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: non accessibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

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

Avvertenze ulteriori: nessuna

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Per la valutazione complessiva dei beni viene utilizzato un metodo sintetico comparativo parametrico, assumendo come parametro la superficie commerciale effettuata secondo la norma UNI 10750 D.P.R. n° 138/98 allegato C. Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria. Rispetto al valore delle fonti di seguito indicate, si è ritenuto opportuno correggere il valore di riferimento in base alle caratteristiche intrinseche del bene (stato di conservazione, condizioni degli impianti presenti, posizione rispetto alla strada, ecc.).

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Noventa di Piave;



Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari e Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio; Borsino Immobiliare. Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Agenzia del Territorio attribuisce una valutazione di mercato del 1° semestre 2023 compresa tra €. 1.450,00/mq ed €. 1.600,00/mq. di superficie lorda per abitazioni civili in ottimo stato di conservazione. I parametri medi per la zona indicati dal Borsino Immobiliare per la tipologia abitazioni in stabili di fascia media sono compresi tra un minimo di €. 1.135,00/mq., un valore medio di €. 1.291,00 mq. ed un valore massimo di €. 1.447,00/mq.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Rispetto ai valori medi indicati dai vari osservatori, in considerazione del valore di compravendita di immobili aventi caratteristiche simili nella stessa zona, della posizione e dello stato di conservazione e di manutenzione, per l'immobile oggetto di stima si può considerare un valore attendibile pari ad €. 1.300,00/mq..

8.3.3 Valutazione corpi:

appartamento: abitazione di tipo economico [A3] con annesso beni comuni non censibili

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 131.599,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento P. 1°	97,78	€ 1.300,00	€ 127.114,00
terrazze	3,45	€ 1.300,00	€ 4.485,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 131.599,00
Valore corpo			€ 131.599,00
Valore accessori			€ 15.000,00
Valore complessivo intero			€ 146.599,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 73.299,50
Valore di stima			€ 73.299,50

garage. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 14.040,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
garage	10,80	€ 1.300,00	€ 14.040,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 14.040,00
Valore corpo			€ 14.040,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 14.040,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.020,00
Valore di stima			€ 7.020,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
appartamento	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso beni comuni non censibili	101,23	€ 146.599,00	€ 73.299,50
garage	Stalle,scuderie, rimesse,autorimesse[C6]	10,80	€ 14.040,00	€ 7.020,00



8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 5% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 8.031,95
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.000,00
Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile	

Costi di cancellazione oneri e formalità:

appartamento e garage

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 344,00
Trascrizione pregiudizievole – Pignoramento (cancellazione a cura della procedura)	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 673,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 73.614,03
---	-------------

8bis Classamento energetico dell'immobile:**Identificativo corpo: appartamento****Attestazione Prestazione Energetica:** non presente

Indice di prestazione energetica:

note Indice di prestazione energetica: a seguito di interrogazione del database della Regione Veneto relativamente alla presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica l'esito è stato negativo. Il costo per il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica può essere valutato in €. 250,00

Identificativo corpo: garage**Attestazione Prestazione Energetica:** non presente

Indice di prestazione energetica:

note Indice di prestazione energetica: non necessario, trattandosi di unità immobiliare non residenziale, priva di impianto di riscaldamento.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
appartamento	73.299,50
garage	7.020,00



Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

- ALL.1: COPIA CERTIFICATO DI RESIDENZA-STATO CIVILE
 ALL.2: COPIA ESTRATTO ATTO DI MATRIMONIO
 ALL.3: CERTIFICATO DI ATTRIBUZIONE CODICE FISCALE
 ALL.4: VISURA CATASTALE STORICA APPARTAMENTO
 ALL.5: VISURA CATASTALE STORICA GARAGE
 ALL.6: PLANIMETRIA CATASTALE APPARTAMENTO
 ALL.7: PLANIMETRIA CATASTALE GARAGE
 ALL.8: CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
 ALL.9: COPIA PERMESSO DI COSTRUIRE 49-2007
 ALL.10: COPIA PERMESSO DI COSTRUIRE 13-2008
 ALL.11: COPIA D.I.A. 587/2011
 ALL.12: COPIA ESTRATTO REG.EDILIZIO NOVENTA
 ALL.13: COPIA CERTIFICATO AGIBILITA'
 ALL.14: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
 ALL.15: COPIA ISPEZIONI IPOTECARIE
 ALL.16: COPIA ATTO DI ASSEGNAZIONE
 ALL.17: COPIA VERBALE GIURAMENTO
 ALL.18: VERIFICA PRESENZA ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: vendita soggetta ad imposta di registro

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	1 - appartamento e garage
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo appartamento: : ena proprietà Corpo garage: - piena proprietà
Identificativo catastale	<p>Corpo appartamento: <u>Identificato al catasto Fabbricati</u>: f nato a l c.f. I proprietario per ½ nata 2, c.f. proprietaria per 1/2 il foglio 11, particella 533, subalterno 16, indirizzo via Vivaldi (indicato via Verdi in visura e planimetria), piano 1°, comune Noventa di Piave, categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie mq. 98,00, rendita € 180,76</p> <p>Corpo garage: <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : , nato c.f. proprietario per ½</p>

Pag. 20

Ver 3.2.1

Edicom Finance srl



	proprietaria per $\frac{1}{2}$ i , foglio 11, particella 533, subalterno 17, indirizzo via Verdi, piano Terra, comune Noventa di Piave, categoria C/6, classe 9, consistenza 16 mq., superficie 20 mq., rendita € 36,36
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €. 73.614,03

Data generazione:
06-03-2024 12:03

L'Esperto alla stima
arch. **Andrea Venturini**

