

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

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. 290/2023

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13/11/2024 ore 11.00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Sara Pitinari**

Custode nominato: **Dott.ssa Laretta Pol Poletto**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**Perizia di stima immobiliare**  
**Lotto unico (001)**  
**UNITA' RESIDENZIALE E LABORATORIO PER ARTI E**  
**MESTIERI**  
**CON TERRENO DI PERTINENZA**  
Beni ubicati nel comune di Quarto d'Altino  
(Città Metropolitana di Venezia)  
Via Roma civ.116  
**QUOTA PIGNORATA DEI BENI:**  
**QUOTA DELL'INTERO (1/1)**  
**DIRITTO DI PIENA PROPRIETA'**

**Esperto alla stima:** Ing. Marco Sbrogiò

**Codice fiscale:**

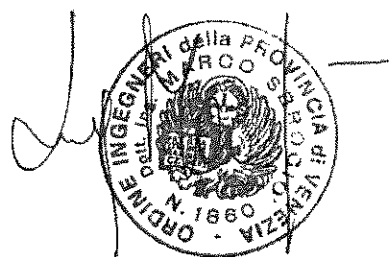
**Partita IVA:**

**Studio in:** Via Bissuola 79/A - 30173 Mestre

**Telefono:**

**Email:**

**Pec:**



## RIASSUNTO PERIZIA

**Bene:** Comune di Quarto d'Altino (H117) 30020 -Città Metropolitana di Venezia-- Via Roma civ. 116 piano terra-primo

**Descrizione generica:** Lotto unico (001) UNITA' RESIDENZIALE (abitazione di tipo civile posta a piano terra e primo)+ LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI ( piano terra e primo/soppalco) + SCOPERTO COMUNE ( terreno di pertinenza)

Beni ubicati nel comune di Comune di Quarto d'Altino -Città Metropolitana di Venezia-  
Via Roma civ. 116

QUOTA PIGNORATA DEI BENI: QUOTA DELL'INTERO (1/1) DIRITTO DI PIENA PROPRIETA'

### 1. INDICAZIONE DEI VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI CON INDICAZIONE ANALITICA DEI CREDITORI CHE HANNO ISCRITTO IPOTECA O TRASCRITTO PIGNORAMENTO SUI BENI PIGNORATI: ISCRIZIONE N°1

Nota di iscrizione-Registro generale n. 35743-Registro particolare n. 8024 Presentazione n. 105 del 02/11/2010 all'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Venezia-Territorio

DATI RELATIVI AL TITOLO

DESCRIZIONE ATTO NOTARILE PUBBLICO

DATA 21/10/2010 NUMERO DI REPERTORIO 90651/24299

NOTAIO RUBINO VINCENZO CODICE FISCALE

SEDE MESTRE (VE)

SPECIE DELL'IPOTECA O DEL PRIVILEGIO IPOTECA VOLONTARIA

DERIVANTE DA 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

CAPITALE € 148.960,00 TASSO INTERESSE ANNUO 2,2%

INTERESSI - SPESE - TOTALE € 223.440,00

IMPORTI VARIABILI SI VALUTA ESTERA - SOMMA ISCRITTA DA AUMENTARE AUTOMATICAMENTE -DURATA 20 ANNI

RICHIEDENTE

CODICE FISCALE

DOMICILIO IPOTECARIO ELETTO

Sezione B - Immobili

**Unità negoziale n. 1**

**Immobile n. 1**

Comune H117 - QUARTO D'ALTINO (VE)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 1 Particella 107 Subalterno 6

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Consistenza 8,5 vani

Indirizzo VIA ROMA N. civico -

Piano T

**Immobile n. 2**

Comune H117 - QUARTO D'ALTINO (VE)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 1 Particella 107 Subalterno 7

Natura C3 - LABORATORI PER ARTI E MESTIERI

Consistenza 114 metri quadri

Indirizzo VIA ROMA N. civico -

Piano T

**Immobile n. 3**

Comune H117 - QUARTO D'ALTINO (VE)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 1 Particella 107 Subalterno 8

Natura E - ENTE COMUNE Consistenza -

Indirizzo VIA ROMA N. civico -

Piano T

**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO  
Denominazione o ragione sociale  
Sede  
Codice fiscale 05140920017 Domicilio ipotecario eletto  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

**Contro**

Soggetto n. 1  
IN QUALITÀ DI DEBITORE IPOTECARIO  
COGNOME : NOME  
NATO IL A  
SESSO CODICE FISCALE  
RELATIVAMENTE ALL'UNITÀ NEGOZIALE N. 1 PER IL DIRITTO DI PROPRIETA'  
PER LA QUOTA DI 1/1

**ISCRIZIONE N°2**

Nota di iscrizione-Registro generale n. 5847-Registro particolare n. 916 Presentazione n. 1 del 25/02/2020 all'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Venezia-Territorio

DATI RELATIVI AL TITOLO

DESCRIZIONE ATTO GIUDIZIARIO

DATA 15/06/2018 NUMERO DI REPERTORIO 1732

AUTORITÀ EMITTENTE TRIBUNALE A CODICE FISCALE 940 478 50279

SEDE VENEZIA (VE)

SPECIE DELL'IPOTECA O DEL PRIVILEGIO IPOTECA GIUDIZIALE

DERIVANTE DA 0281 DECRETO INGIUNTIVO

CAPITALE € 9.012,28

INTERESSI - SPESE - TOTALE € 12.000,00

RICHIEDENTE

CODICE FISCALE

INDIRIZZO

Sezione B - Immobili

**Unità negoziale n. 1**

Immobile n. 1

Comune H117 - QUARTO D'ALTINO (VE)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 1 Particella 107 Subalterno 6

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Consistenza 9 vani

Indirizzo VIA ROMA N. civico 116

Piano 1 T

Immobile n. 2

Comune H117 - QUARTO D'ALTINO (VE)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 1 Particella 107 Subalterno 10

Natura C3 - LABORATORI PER ARTI E MESTIERI

Consistenza 59 metri quadri

Indirizzo VIA ROMA N. civico 116

Piano 1 T

Immobile n. 3

Comune H117 - QUARTO D'ALTINO (VE)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 1 Particella 107 Subalterno 9

Natura E - ENTE COMUNE Consistenza -

Indirizzo VIA ROMA N. civico 116

A FAVORE

SOGGETTO N. 1 IN QUALITÀ DI FAVORE

COGNOME NOME

SESSO NATO IL A

CODICE FISCALE DOMICILIO IPOTECARIO ELETTO -

RELATIVAMENTE ALL'UNITÀ NEGOZIALE N. 1 PER IL DIRITTO DI PROPRIETÀ

PER LA QUOTA DI 1/1

CONTRO

SOGGETTO N. 1 IN QUALITÀ DI CONTRO

COGNOME NOME

NATO IL A

SESSO CODICE FISCALE

RELATIVAMENTE ALL'UNITÀ NEGOZIALE N. 1 PER IL DIRITTO DI PROPRIETÀ

PER LA QUOTA DI 1/1

ULTERIORI INFORMAZIONI

L'IPOTECA VIENE ISCRITTA PER UN IMPORTO RIDOTTO RISPETTO A QUELLO INDICATO NEL TITOLO ESECUTIVO A SEGUITO DI AVVENUTA COMPENSAZIONE (TRA DEBITI/CREDITI) DI CUI ALLA RACCOMANDATA 22.5.2019, RICEVUTA IN DATA 5.6. 2019. I DATI ANAGRAFICI SONO A CURA E RESPONSABILITÀ DEL RICHIEDENTE. SI PRECISA CHE IL SIG. \_\_\_\_\_ È TITOLARE DELLA DITTA INDIVIDUALE \_\_\_\_\_ CORRENTE IN \_\_\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_).

### ISCRIZIONE N°3

Nota di iscrizione-Registro generale n. 11419-Registro particolare n. 1614 Presentazione n. 19 del 06/04/2023 all'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Venezia-Territorio

DATI RELATIVI AL TITOLO

DESCRIZIONE ATTO GIUDIZIARIO

DATA 15/01/2017 NUMERO DI REPERTORIO 275

AUTORITÀ EMITTENTE TRIBUNALE DI TREVISO CODICE FISCALE 800 279 50262

SEDE TREVISO (TV)

SPECIE DELL'IPOTECA O DEL PRIVILEGIO IPOTECA GIUDIZIALE

DERIVANTE DA 0281 DECRETO INGIUNTIVO

CAPITALE € 5.300,00

INTERESSI € 2.000,00- SPESE € 2.700,00- TOTALE € 10.000,00

RICHIEDENTE

CODICE FISCALE

INDIRIZZO

Sezione B - Immobili

**Unità negoziale n. 1**

Immobile n. 1

Comune H117 - QUARTO D'ALTINO (VE)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 1 Particella 107 Subalterno 10

Natura C3 - LABORATORI PER ARTI E MESTIERI

Consistenza 59 metri quadri

Indirizzo VIA ROMA N. civico 116

Piano T-1

Immobile n. 2

Comune H117 - QUARTO D'ALTINO (VE)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 1 Particella 107 Subalterno 6

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Consistenza 9 vani

Indirizzo VIA ROMA N. civico 116

Piano T-1

Immobile n. 3

Comune H117 - QUARTO D'ALTINO (VE)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 1 Particella 107 Subalterno 9

Natura E - ENTE COMUNE Consistenza -

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale .

Sede

Codice fiscale Domicilio ipotecario eletto -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome Nome

Nato il a

Sesso Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Ulteriori informazioni

SI PRECISA CHE I DATI ANAGRAFICI DEI SOGGETTI SONO STATI INSERITI A CURA DEL RICHIEDENTE, MANLEVANDO IN TAL MODO IL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA'.

## TRASCRIZIONI

Nota di trascrizione Registro generale n. 41007 Registro particolare n. 30539 Presentazione n. 3 del 01/12/2023

### Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 30/10/2023 Numero di repertorio 5982

Autorità emittente UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI VENEZIA

Codice fiscale 800 120 70274

Sede VENEZIA (VE)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Capitale N.D.

Totale N.D.

Voltura catastale automatica NO

Richiedente

Indirizzo

Sezione B - Immobili

### Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune H117 - QUARTO D'ALTINO (VE)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 1 Particella 107 Subalterno 6

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Consistenza 8,5 vani

Indirizzo VIA ROMA N. civico -

Piano 1

Immobile n. 2

Comune H117 - QUARTO D'ALTINO (VE)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 1 Particella 107 Subalterno 10

Natura C3 - LABORATORI PER ARTI E

MESTIERI

Consistenza 114 metri quadri

Indirizzo VIA ROMA N. civico -

Piano 1

Immobile n. 3

Comune H117 - QUARTO D'ALTINO (VE)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 1 Particella 107 Subalterno 8  
 Natura E - ENTE COMUNE Consistenza -  
 Indirizzo VIA ROMA N. civico -

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome Nome

Nato il a

Sesso Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

\*\*\*\*\*

**INDICAZIONE SE I BENI SONO PIGNORATI PER INTERO O SOLO PRO QUOTA, CON SPECIFICAZIONE, IN TALE IPOTESI, DELLE GENERALITÀ DEI COMPROPRIETARI.**

I Beni Immobili di interesse sono stati pignorati per la QUOTA COMPLESSIVA DELL'INTERO (1/1) DEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETA', come in capo all'esecutato di seguito indicato:

COGNOME

NOME

NATO IL IN

ATTO N. PARTE SERIE - ANNO - COMUNE DI

(C.F.

Il quale risulta all'anagrafe del Comune di Quarto d'Altino.

Tuttavia la famiglia anagrafica registrata al Comune di Quarto d'Altino come residente negli immobili oggetto di Esecuzione immobiliare all'indirizzo di Via Roma n. 116 risulta composta, oltre che dall'esecutato, anche dai seguenti soggetti non coinvolti ed estranei alla procedura in oggetto:

COGNOME

NOME

NATO IL IN

ATTO N. PARTE SERIE - ANNO - COMUNE DI

(C.F.

COGNOME

NOME

NATA IL IN

ATTO N. PARTE SERIE - ANNO - COMUNE DI

(C.F.

RISULTA ISCRITTO ALL'INDIRIZZO:

VIA ROMA N. 116

COMUNE QUARTO D'ALTINO (VE).

**2. INDICAZIONE DEL LUOGO IN CUI SONO UBICATI I BENI IMMOBILI PIGNORATI LOTTO DI VENDITA N. 001:**

Il bene: trattasi di **Lotto unico (001)** composto di unità immobiliari facenti parte di un unico compendio immobiliare:

➤ **Immobile 1**

**Catasto FABBRICATI**

**Dati identificativi: Comune di QUARTO D'ALTINO (H117) (VE)**

**Foglio 1 Particella 107 Subalterno 6**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

**Comune di QUARTO D'ALTINO (H117) (VE)**

**Foglio 1 Particella 107**

**Classamento:**

**Rendita: Euro 581,01**

**Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 9 vani**

**Foglio 1 Particella 107 Subalterno 6**

**Indirizzo: VIA ROMA n. 116 Piano T-1**

**Dati di superficie: Totale: 184 m2 Totale escluse aree scoperte b): 183 m2**

➤ **Immobile 2**

Dati identificativi: Comune di QUARTO D'ALTINO (H117) (VE)  
 Foglio 1 Particella 107 Subalterno 10 (ex sub.7)  
 Particelle corrispondenti al catasto terreni  
 Comune di QUARTO D'ALTINO (H117) (VE)  
 Foglio 1 Particella 107  
 Classamento:  
 Rendita: Euro 54,85  
 Categoria C/3a), Classe 3, Consistenza 59 m2  
 Foglio 1 Particella 107 Subalterno 10  
 Indirizzo: VIA ROMA n. 116 Piano T-1  
 Dati di superficie: Totale: 73 m2

➤ **Immobile 3**

Dati identificativi: Comune di QUARTO D'ALTINO (H117) (VE)  
 Foglio 1 Particella 107 Subalterno 8  
 Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C  
 Indirizzo: VIA ROMA Piano T  
 Variazione in soppressione del 06/09/2013, pratica n. VE0113256, in atti dal 06/09/2013 - VARIAZIONE -VARIAZIONE SCOPERTO (n.32866.1/2013)  
 La dichiarazione di Variazione ha:  
 Comune: QUARTO D'ALTINO (H117) (VE)  
 - costituito i seguenti immobili: Foglio 1 Particella 107 Subalterno 9  
 - soppresso i seguenti immobili: Foglio 1 Particella 107 Subalterno 8

**immobile 3 attuale derivato**

Dati identificativi: Comune di QUARTO D'ALTINO (H117) (VE)  
 Foglio 1 Particella 107 Subalterno 9  
 Bene comune non censibile - Partita speciale A  
 Particelle corrispondenti al catasto terreni  
 Comune di QUARTO D'ALTINO (H117) (VE)  
 Foglio 1 Particella 107  
 Indirizzo: VIA ROMA n. 116 Piano T

**3. INDICAZIONE DEL PREZZO DI STIMA.**

**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (Comprese parti comuni, come per legge, esclusi mobili) :**

Lotto	Diritto reale staggito e Quota	Identificativo catastale	Valore diritto e quota
LOTTO UNICO (001)	Immobile 1 piena proprietà Quota: 1/1	Catasto FABBRICATI Dati identificativi: Comune di QUARTO D'ALTINO (H117) (VE) Foglio 1 Particella 107 Subalterno 6 Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di QUARTO D'ALTINO (H117) (VE) Foglio 1 Particella 107 Classamento: Rendita: Euro 581,01 Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 9 vani Foglio 1 Particella 107 Subalterno 6 Indirizzo: VIA ROMA n. 116 Piano T-1 Dati di superficie: Totale: 184 m2 Totale escluse aree scoperte b): 183 m2	Piena Proprietà 1/1

	<b>Immobile 2</b>  piena proprietà Quota: 1/1	Dati identificativi: Comune di QUARTO D'ALTINO (H117) (VE) Foglio 1 Particella 107 Subalterno 10 (ex sub.7) Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di QUARTO D'ALTINO (H117) (VE) Foglio 1 Particella 107 Classamento: Rendita: Euro 54,85 Categoria C/3, Classe 3, Consistenza 59 m2 Foglio 1 Particella 107 Subalterno 10 Indirizzo: VIA ROMA n. 116 Piano T-1 Dati di superficie: Totale: 73 m2	<b>Piena Proprietà 1/1</b>
	<b>Immobile 3</b>  piena proprietà Quota: 1/1	attuale derivato Dati identificativi: Comune di QUARTO D'ALTINO (H117) (VE) Foglio 1 Particella 107 Subalterno 9 Bene comune non censibile - Partita speciale A Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di QUARTO D'ALTINO (H117) (VE) Foglio 1 Particella 107 Indirizzo: VIA ROMA n. 116 Piano T	<b>Piena Proprietà 1/1</b>

**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" (esclusi mobili):**

Lotto	Diritto reale staggito e Quota	Identificativo	Valore diritto e quota
<b>LOTTO UNICO (001)</b>	<b>Immobile 1: abitazione civile            piena proprietà Quota: 1/1            Immobile 2: laboratorio per arti e            mestieri            piena proprietà Quota: 1/1            Immobile 3: Ente Comune            (B.C.N.C. terreno)            piena proprietà Quota: 1/1</b>	<b>Valore diritto con detrazioni e quota            libero</b>  <b>Piena Proprietà 1/1</b>	<b>€ 262.000,00</b>

**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (esclusi mobili):**

Lotto	Diritto reale staggito e Quota	Identificativo	Valore diritto e quota
<b>LOTTO UNICO (001)</b>	<b>Immobile 1: abitazione civile            piena proprietà Quota: 1/1            Immobile 2: laboratorio per arti e            mestieri            piena proprietà Quota: 1/1            Immobile 3: Ente Comune            (B.C.N.C. terreno)            piena proprietà Quota: 1/1</b>	<b>Valore diritto con detrazioni e quota            occupato</b>  <b>Piena Proprietà 1/1</b>	<b>€ 196.500,00</b>

**-cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni+copia in bollo decreto trasferimento = € 1.200,00 a carico procedura**

\*\*\*\*\*



## Sommario

Pag. 10- Premessa

Pag. 12- Indicazione dei quesiti sottoposti all'esperto incaricato alla stima degli immobili pignorati

Pag. 14- Risposta al primo punto del quesito- Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

Pag. 16- Risposta al secondo punto del quesito- Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

Pag. 28- Risposta al terzo punto del quesito- Individuazione dei beni pignorati, generalità di eventuali comproprietari, Formazione dei lotti- descrizione beni

Pag. 41- Risposta al quarto punto del quesito- Regolarità edilizia ed urbanistica

Pag. 42- Risposta al quinto punto del quesito- Stato di possesso e atto di provenienza

Pag. 48- Risposta al sesto punto del quesito- Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Pag. 29- Risposta al punto settimo del quesito- Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese con dominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso

Pag. 48- Risposta al punto ottavo del quesito valutazione complessiva dei beni- indicazione dei criteri di stima utilizzati- fonti delle informazioni assunte per la stima

Pag. 57- Risposta al punto ottavo-bis del quesito- classamento energetico eventuale certificato

Pag. 57- Risposta al nono punto del quesito- Valutazione della sola quota indivisa-divisibilità del bene

Pag. 59- Risposta al decimo punto del quesito- Elenco Allegati

Pag. 59- Risposta all'undicesimo punto del quesito- Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro

Pag. 60- Risposta al dodicesimo punto del quesito- Schema identificativo dei beni da porre all'asta

\*\*\*\*\*

## PREMESSA

Si premette che:

-l'Ill.mo Sig. G.E. del Tribunale di Venezia, dott.ssa Sara Pitinari , in data 13/03/2024 nominava per la stima degli immobili nell'esecuzione indicata in epigrafe lo scrivente dott. Ing. Marco Sbrogiò in sostituzione del dimissionario dott. Ing. nominato con provvedimento del 10/01/2024 restando fissata udienza ai sensi art. 569 C.P.C. per l'originario giorno 21/05/2024 ad ore 11.20 ;

-con lo stesso dispositivo del 10/01/2024 il G.E. nominava quale custode dell'immobile la dott.ssa Laretta Pol Bodetto con studi in Mestre VE via Cecchini 16/18 e Portogruaro VE via Spiga, 2;

- il sottoscritto Esperto riceveva notifica del provvedimento di nomina solo il 28 marzo 2024 con comunicazione PEC inoltrata da parte della Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari;

- lo scrivente CTU provvedeva quindi a raccordarsi con il nominato custode dott.ssa Laretta Pol Poletto, in ossequio alle disposizioni di cui alla circolare in materia di custodia giudiziaria ex L.8/2020 del Tribunale di Venezia di cui al prot. 3594/20, concordando il primo sopralluogo presso gli immobili di cui è Esecuzione per la data del 10 aprile 2024 ;

- in data 15 aprile 2024 lo scrivente CTU depositava nel fascicolo telematico il giuramento e l'accettazione dell'incarico;

- di seguito si effettuava richiesta di accesso atti al Comune di Quarto d'Altino per prendere visione della documentazione autorizzativa degli immobili;

- considerato che:

a) il primitivo provvedimento di nomina dell'ing. emesso dall'Ill.mo Sig. G.E. in data 10 gennaio 2024 fissava udienza ex art. 569 e art. 600 cpc per il giorno 21 maggio 2024 e che l'Esperto Estimatore avrebbe dovuto consegnare la relazione di stima almeno 30 giorni prima di tale data e quindi il 21/22 aprile p.v.;

b) il sottoscritto CTU aveva ricevuto comunicazione della nomina solo in tempi recenti;

c) si dovevano ancora completare i rilievi degli immobili di cui alla esecuzione in ragione delle non agevoli condizioni di accessibilità degli spazi esterni come rilevati in sede di primo sopralluogo alla presenza del custode nominato;

d) l'accesso agli atti del Comune di Quarto d'Altino non sarebbe stato consentito prima di almeno trenta giorni;

lo scrivente CTU comunicava pertanto all'Ill.mo Sig. G.E. di essere impossibilitato, per ragioni oggettive, a rispettare i termini di deposito della Relazione estimativa riferiti all'originaria data dell'udienza ossia il 21/05/2024 e chiedeva pertanto una proroga di 60 giorni delle attività peritali in data 15 aprile 2024;

- l'Ill.mo Sig. G.E., con provvedimento del 18/04/2024 autorizzava la proroga richiesta e rinviava per i medesimi incumbenti alla data del 13/11/2024 ad ore 11.00.

Gli immobili individuati di cui al suddetto procedimento, come descritti in atto di pignoramento, sono i seguenti:

### ➤ Immobile 1

**Catasto FABBRICATI**

**Dati identificativi: Comune di QUARTO D'ALTINO (H117) (VE)**

**Foglio 1 Particella 107 Subalterno 6**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

**Comune di QUARTO D'ALTINO (H117) (VE)**

**Foglio 1 Particella 107**

**Classamento:**

**Rendita: Euro 581,01**

**Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 9 vani**

**Foglio 1 Particella 107 Subalterno 6**

**Indirizzo: VIA ROMA n. 116 Piano T-1**

**Dati di superficie: Totale: 184 m2 Totale escluse aree scoperte b): 183 m2**

➤ **Immobile 2**

Dati identificativi: Comune di QUARTO D'ALTINO (H117) (VE)

Foglio 1 Particella 107 Subalterno 10 (ex sub.7)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di QUARTO D'ALTINO (H117) (VE)

Foglio 1 Particella 107

Classamento:

Rendita: Euro 54,85

Categoria C/3a), Classe 3, Consistenza 59 m2

Foglio 1 Particella 107 Subalterno 10

Indirizzo: VIA ROMA n. 116 Piano T-1

Dati di superficie: Totale: 73 m2

➤ **Immobile 3 originario**

Dati identificativi: Comune di QUARTO D'ALTINO (H117) (VE)

Foglio 1 Particella 107 Subalterno 8

Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C

Indirizzo: VIA ROMA Piano T

Variazione in soppressione del 06/09/2013, pratica n. VE0113256, in atti dal 06/09/2013 - **VARIAZIONE -VARIAZIONE SCOPERTO (n.32866.1/2013)**

La dichiarazione di Variazione ha:

Comune: QUARTO D'ALTINO (H117) (VE)

- costituito i seguenti immobili: Foglio 1 Particella 107 Subalterno 9

- soppresso i seguenti immobili: Foglio 1 Particella 107 Subalterno 8

**immobile 3 attuale derivato**

Dati identificativi: Comune di QUARTO D'ALTINO (H117) (VE)

Foglio 1 Particella 107 Subalterno 9

Bene comune non censibile - Partita speciale A

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di QUARTO D'ALTINO (H117) (VE)

Foglio 1 Particella 107

Indirizzo: VIA ROMA n. 116 Piano T

A conclusione di tutti gli accertamenti nonché valutazioni effettuate, si è provveduto a redigere la presente relazione di stima, mediante la creazione di un unico lotto di vendita.

Si precisa inoltre, preliminarmente, che i beni appresi alla procedura sono stati pignorati, per la quota di 1/1 dell'intero del diritto di PIENA PROPRIETA', come in capo, al signor

**Assunzioni preliminari e precisazioni:**

Con riferimento alla presente perizia, la scrivente CTU precisa che:

- Sono escluse, dalla trattazione a seguire:

- verifiche inerenti l'attuale confine del lotto (superficie reale mappale 107), sia con riferimento all'unità immobiliare che del terreno di pertinenza BCNC, rispetto i sedimi di superficie catastale dichiarati;

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

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

Ed inoltre:

NON risulta oggetto di verifica e pertanto non viene a priori esclusa, all'interno di tutto il compendio immobiliare individuabile nella particella n. 107 (fg. 1 -Comune di Quarto d'Altino) in tutte le sue componenti edilizie e non, ovvero pertinenze ed accessori entro terra e fuori terra, di

eventuali sostanze/materiali nocivi-tossici-pericolosi (quali, solo a mero titolo d'esempio non esaustivo: amianto e suoi derivati/formaldeide/naftalene/ecc.), inquinamento e contaminazione di qualsiasi tipo, campi elettromagnetici, ecc., oltre a quanto eventualmente indicato in perizia.

Altresì si precisa:

che la consistenza degli immobili oggetto di pignoramento, è stata determinata calcolando le varie superfici deducendole sia dagli elaborati grafici presenti in atti e documenti reperiti presso PP.AA., che a seguito delle misurazioni eseguite a campione, in loco, a mezzo sopralluogo effettuato. In ogni caso le misure indicate devono intendersi al netto di eventuali errori e/o tolleranze strumentali.

L'esperto estimatore precisa inoltre che la determinazione della fattibilità e possibilità, di eventuali sanatorie edilizie, nonché la determinazione dei relativi costi, così come espressi in perizia, deve ritenersi di carattere meramente informativo e non vincolante attesa la necessità operativa di rapportarsi all'evoluzione, anche interpretativa, della normativa urbanistica ed edilizia vigente nonché rispetto ad eventuali modifiche in corso della normativa nazionale e dei regolamenti comunali in quanto non può escludersi che un rilievo accurato e di dettaglio della consistenza allo stato di fatto degli immobili pignorati, con successiva sua restituzione grafica e comparazione con gli elaborati grafici legittimanti amministrativamente i beni e/o l'emergere di eventuali ulteriori pratiche edilizie, sanatorie, condoni, comunicazioni, ecc., possa comportare la constatazione o valutazione di ulteriori difformità, anche sostanziali, non qui evidenziate. Pertanto si sottolinea che, in caso di aggiudicazione dei beni all'asta, l'effettiva sanabilità o meno dei beni oggetto di pignoramento e gli eventuali importi per sanzioni/diritti comunali/oneri, ecc., come dovuti, saranno determinabili, in concreto, solo rapportandosi con l'amministrazione comunale di Quarto d'Altino e con l'Ente Parco Naturale Regionale del Fiume Sile a fronte di precisa istruttoria, da elaborarsi su relativa istanza di sanatoria, depositata nei termini di Legge e di normativa presso la P.A. competente .

\*\*\*\*\*

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

##### 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 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. allegghi 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.

\*\*\*\*\*

**Beni in Comune di Quarto d'Altino (Città Metropolitana di Venezia)  
Località S.Michele Vecchio  
Via Roma civ. 116**

**Lotto: unico (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**

Il sottoscritto esperto espletava il richiesto controllo effettuando:

- a) l'esame del certificato notarile prodotto agli atti dal patrocinio del creditore ex art. 567 CPC;
- b) il controllo delle trascrizioni in banca dati ipotecaria;
- c) visure catastali ed ipotecarie degli immobili successivamente la data dell'incarico e riferiti al mese di aprile e agosto 2024 (vedasi allegati alla presente relazione di stima);

S è riscontrata la regolarità.

Pertanto:

- la documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa;
- la trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa.

**Nota:** Dall'esame indicato si rileva che la proprietà per 1/1 degli immobili oggetto di esecuzione all'esecutato è pervenuta con Atto del 21/10/2010 Pubblico ufficiale RUBINO VINCENZO Sede MESTRE (VE) Repertorio n. 90650 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 21560.1/2010 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 02/11/2010. Venditore il Sig. (CF ) nato a il

Il Sig. (CF ) aveva acquisito a propria volta la piena proprietà degli immobili seguenti:

1) quelli già identificati al Catasto Fabbricati in Comune di Quarto d'Altino Fg. 1 particella 107 sub. 1 e sub. 2 con decreto di trasferimento n° 142/2007 cron. 299 rep. 598 del 12/10/2007 del Tribunale di Venezia in procedura esecutiva RE n° 76/06 Trascrizione n. 24548.1/2007 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 24/10/2007 contro (CF ) nato a il

2) quelli già identificati al Catasto Terreni in Comune di Quarto d'Altino Fg. 1 particella 560 appezzamento di terreno di are 8 ca 86 con decreto di trasferimento cron. 426 rep. 80 del 10/02/2009 del Tribunale di Venezia Sezione distaccata di San Donà di Piave in procedura esecutiva RE n° 7561/08 Trascrizione n. 10836/6612 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 01/04/2009 contro CF nato a

A la quota di piena proprietà degli immobili era pervenuta a seguito di:

- successione legittima in morte di giusta denuncia successione registrata presso Ufficio del Registro di San Donà di Piave al N. 52 vol. 84 trascritta in data 11/07/1975 ai nn. 7831/6815;
- atto di divisione da comproprietà con redatto da Notaio Sandi rep. 33562 in data 12/01/1976 trascritto in data 24/01/1976 ai nn. 1372/1103;
- 2. riongiungimento di usufrutto del 30/08/2006 - R. U. di Voltura n. 4379.1/2007 - Pratica n. VE0094382 in atti dal 13/03/2007

Non risulta trascritta l'accettazione della suddetta eredità.

L'attuale particella 107 costituente l'attuale area di sedime e lo scoperto degli Immobili per una superficie di mq 1415,00 deriva dalla fusione delle originarie particella 107 di mq 529,00 e particella 560 di mq 886,00 a seguito della presentazione di Tipo Mappale del 07/05/2009 Pratica n. VE0095207 in atti dal 07/05/2009 (n. 95207.1/2009)

\*\*\*\*\*



**Risposta al terzo punto del quesito**

**Individuazione dei beni pignorati - generalità di eventuali comproprietari  
Formazione dei lotti-descrizione beni**

**3.1 ACCESSI AGLI IMMOBILI alla presenza del Custode Giudiziale**

Sono stati effettuati dallo scrivente CTU-Esperto alla stima 2 accessi presso le unità immobiliari oggetto di esecuzione al fine di effettuare gli opportuni rilievi/confronti/verifiche.

Il primo accesso è avvenuto il giorno 15 aprile 2024, data concordata con il dott.ssa Lauretta Pol Bodetto nominato dal Tribunale di Venezia custode del bene pignorato il quale ha contattato preventivamente l'esecutato ai fini di una prima ricognizione dei luoghi. Successivamente lo scrivente CTU, con proprio collaboratore, si è recato in loco il giorno 16 luglio 2024 per completare rilievi ed ispezioni, recuperando anche documentazione di interesse per la presente esecuzione immobiliare conservata presso l'abitazione.

**3.2 ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

Il pignoramento immobiliare eseguito da \_\_\_\_\_ per tramite de l'Avv. \_\_\_\_\_ è riferito agli immobili sito in Comune di Quarto d'Altino di seguito così descritti nella Nota di trascrizione Registro generale n. 41007 Registro particolare n. 30539 Presentazione n. 3 del 01/12/2023 all' Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Venezia-Territorio eseguita da Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI VENEZIA Repertorio 5982 del 30/10/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI :

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 30/10/2023 Numero di repertorio 5982

Autorità emittente UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI VENEZIA

Codice fiscale 800 120 70274

Sede VENEZIA (VE)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Capitale N.D.

Totale N.D.

Voltura catastale automatica NO

Richiedente .

Indirizzo

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

**Immobile n. 1**

Comune H117 - QUARTO D'ALTINO (VE)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 1 Particella 107 Subalterno 6

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Consistenza 8,5 vani

Indirizzo VIA ROMA N. civico -

Piano 1

Nota Bene: la trascrizione erroneamente non riporta anche l'indicazione del Piano Terra

**Immobile n. 2**

Comune H117 - QUARTO D'ALTINO (VE)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 1 Particella 107 Subalterno 10

Natura C3 - LABORATORI PER ARTI E MESTIERI

Consistenza 114 metri quadri



Indirizzo VIA ROMA N. civico -  
Piano 1

Nota Bene: la trascrizione erroneamente non riporta anche l'indicazione del Piano Terra

### **Immobile n. 3**

Comune H117 - QUARTO D'ALTINO (VE)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 1 Particella 107 Subalterno 8  
Natura E - ENTE COMUNE Consistenza -  
Indirizzo VIA ROMA N. civico -

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome                      Nome

Nato il                      a

Sesso      Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

A seguito delle opportune verifiche e recupero di documentazione:

- di ispezione ipotecaria delle note di trascrizione;
- di banca dati catastale (visure e planimetrie);
- dei certificati notarili e di atti di C/V significativi recuperati presso la parte;
- di progetto e atti autorizzativi conservati presso Comune di Quarto d'Altino VE;

nonché sulla base dei sopralluoghi ed ispezioni dirette dell'immobile effettuati in loco (vedi paragrafo 3.1), il sottoscritto Esperto alla Stima ha provveduto alla esatta individuazione dell'immobile oggetto di pignoramento come sopra indicati, rilevando tuttavia che l'Immobile n. 3 Foglio 1 Particella 107 Subalterno 8 è stato oggetto di soppressione per modifiche con l'individuazione della nuova particella derivata Foglio 1 Particella 107 Subalterno 9 come di seguito indicato:

### **Immobile n. 3 originario**

Dati identificativi: Comune di QUARTO D'ALTINO (H117) (VE)

Foglio 1 Particella 107 Subalterno 8

Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C

Indirizzo: VIA ROMA Piano T

Variazione in soppressione del 06/09/2013, pratica n. VE0113256, in atti dal 06/09/2013 - VARIAZIONE -VARIAZIONE SCOPERTO (n.32866.1/2013)

La dichiarazione di Variazione ha:

Comune: QUARTO D'ALTINO (H117) (VE)

- costituito i seguenti immobili: Foglio 1 Particella 107 Subalterno 9

- soppresso i seguenti immobili: Foglio 1 Particella 107 Subalterno 8

### **immobile n. 3 attuale derivato**

Dati identificativi: Comune di QUARTO D'ALTINO (H117) (VE)

Foglio 1 Particella 107 Subalterno 9

Bene comune non censibile - Partita speciale A

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di QUARTO D'ALTINO (H117) (VE)

Foglio 1 Particella 107

Indirizzo: VIA ROMA n. 116 Piano T

Gli ambiti e la disposizione planimetrica con indicate le dimensioni di massima della unità effettivamente pignorata, come rilevate nei limiti della tolleranza strumentale e delle possibilità consentite dagli oggetti ingombranti lasciati sul terreno da parte dell'esecutato nonché dell'incuria dei luoghi, sono individuati nella già citata tavola di restituzione del rilievo allegata alla presente stima alla lettera A, nonché nella scheda catastale e nell'allegato planimetrico estratta agli atti dell'Agenzia del Territorio di Venezia ( con riserva sulla effettiva esatta corrispondenza degli elaborati ivi rinvenuti).

**Trattasi di :**

**-Immobile 1: edificio unifamiliare su due piani, oltre accessori e pertinenze comuni con Immobile 2 ;**

**-Immobile 2: Officina/Laboratorio su due piani (soppalco) e magazzino e pertinenze comuni con Immobile 1;**

**-Immobile 3: terreno recintato posto sul fronte ovest-sud-est-nord degli edifici costituente scoperto di pertinenza Immobili 1 e 2. La parte ovest di detto terreno, posta oltre la recinzione, costituisce sia una servitù di passaggio a favore degli edifici adiacenti di proprietà di terzi che punto di accesso al cancello carraio a servizio degli immobili oggetto di esecuzione; tale servitù si sviluppa nella forma di una stradina sterrata che si sviluppa perpendicolarmente a partire dalla via Roma.**

### **3.3 FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA**

**Visionati gli immobili oggetto di pignoramento sopra indicati, preso atto dello stato dei luoghi e delle circostanze come esposte al precedente paragrafo 3.2, il sottoscritto esperto alla stima ritiene concretamente individuabile un unico lotto di vendita 001 costituito sia dall'unità immobiliare oggetto di esecuzione con pertinenze ed accessori , sia dal laboratorio/officina (assai prossimo all'edificio residenziale) che dal terreno di pertinenza circostante comprendente la servitù di passaggio sulla quale è ubicato il cancello carraio a servizio del compendio immobiliare. Il cancello pedonale è posto sul fronte di via Roma.**

Il lotto viene rappresentato nelle seguenti successive schede dei vari corpi componenti individuati con il numerico unico 001. Per la rappresentazione grafico-dimensionale di massima ( nei limiti della tolleranza dimensionale) si rimanda all'allegato sub. A alla presente perizia di stima derivata da rilievo in sito ( parziale per i limiti oggettivi di misurazione rinvenuti in loco).

#### **LOTTO DI VENDITA UNICO (001)**

**Identificativo corpo 001 composto da:**

##### **Immobile n. 1**

Comune H117 - QUARTO D'ALTINO (VE)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 1 Particella 107 Subalterno 6

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Consistenza 8,5 vani

Indirizzo VIA ROMA N. civico -

Piano T-1

##### **Immobile n. 2**

Comune H117 - QUARTO D'ALTINO (VE)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 1 Particella 107 Subalterno 10

Natura C3 - LABORATORI PER ARTI E MESTIERI

Consistenza 114 metri quadri

Indirizzo VIA ROMA N. civico -

Piano T-1

##### **immobile n. 3 (attuale derivato-ex subalterno 8)**

Dati identificativi: Comune di QUARTO D'ALTINO (H117) (VE)

Foglio 1 Particella 107 Subalterno 9

Bene comune non censibile - Partita speciale A

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di QUARTO D'ALTINO (H117) (VE)

Foglio 1 Particella 107

Indirizzo: VIA ROMA n. 116 Piano T

**Intestatario:****Cognome**                      **Nome****Nato il**                      **a****Sesso**    **Codice fiscale****Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'****Per la quota di 1/1****3.4 DESCRIZIONE GENERALE COMPLESSIVA DEL CORPO COSTITUENTI IL LOTTO UNICO DI VENDITA****Immobile 1.**

L'unità immobiliare residenziale oggetto di pignoramento ( Sezione urbana - Foglio 1 Particella 107 Subalterno 6) è costituita da un edificio unifamiliare disposto su 2 piani di forma rettangolare con copertura di tetto a padiglione con manto di copertura in coppi. Sul lato nord è addossato un corpo accessorio ad uso cantina/magazzino. A livello di primo piano si sviluppa una pensilina a sbalzo sui lati ovest, sud ed est. Su detta pensilina, sul fronte sud, è stato creato un piccolo poggiolo raggiungibile da stanza del primo piano.

L'edificio ha caratteristiche architettoniche di tipo tradizionale e semplice, con aperture di finestra di dimensioni di tipo tradizionale ( larghezza minore dell'altezza) e chiusure con oscuri in legno essendo inserito in zona di vincolo ambientale.

Il fronte edilizio principale dell'edificio si trova affacciato a sud sulla via Roma in località denominata San Michele Vecchio di Quarto d'Altino, dove è allocato il cancello di ingresso pedonale al civico 116.

L'immobile è circondato su tutti i lati da una trascurata area scoperta di pertinenza ( vedi descrizione successivo immobile 3) comune con l'Immobile 2 , completamente recintata e parzialmente alberata, ingombra di materiali di risulta di tutti i tipi e dimensioni ( anche autoveature abbandonate). Su detta area, localizzato in posizione nord-ovest, trovasi il cancello carraio.

L'edificio è inserito in un contesto poco densamente abitato, a carattere prevalentemente rurale e residenziale composto perlopiù di edifici unifamiliari ed è posto a 600 m circa dal centro di Quarto d'Altino e non distante da ansa del Fiume Site verso nord.

Sul lato ovest , a distanza di circa 2 metri, è ubicato l'Immobile 2 ( vedi successiva descrizione).

**Immobile 2**

Trattasi di laboratorio/officina sviluppato a piano terra e a piano primo soppalcato raggiungibile con scala non fissa.

E' una costruzione rettangolare semplice, finestrata solo a piano terra e composta di due corpi di diversa altezza addossati. Il tetto è a falda unica con tetto in lamiera grecata, inclinata verso nord per il corpo più alto, mentre il corpo più basso l'inclinazione è verso l'immobile 1, posto in prossimità

**Immobile 3**

Trattasi del terreno circostante gli immobili 1 e 2 in precedenza descritti costituente l'area di pertinenza e giardino in comune attualmente identificato catastalmente quale Bene Comune Non Censibile. Complessivamente corrisponde alla particella 107 del Fg. 1.

A seguito di presentazione di Tipo Mappale per modifica dello scoperto ha assunto il subalterno 9 in luogo del precedente subalterno 8.

Tale terreno risulta completamente recintato sui fronti ovest-sud-est-nord degli edifici . La parte ovest di detto terreno, posta oltre la recinzione, costituisce sia una servitù di passaggio a favore degli edifici adiacenti di proprietà di terzi che punto di accesso al cancello carraio a servizio degli immobili oggetto di esecuzione localizzato in posizione nord-ovest; tale servitù si sviluppa nella forma di una stradina sterrata che si sviluppa perpendicolarmente a partire dalla via Roma.

L'attuale particella 107 costituente l'attuale area di sedime e lo scoperto degli Immobili per una

superficie di mq 1415,00 deriva dalla fusione delle originarie particella 107 di mq 529,00 e particella 560 di mq 886,00 a seguito della presentazione di Tipo Mappale del 07/05/2009 Pratica n. VE0095207 in atti dal 07/05/2009 (n. 95207.1/2009)

Il mappale 107 con gli edifici ivi costruiti è soggetto a vincolo ambientale essendo inserito nel Parco naturale Regionale del Fiume Sile.

### **3.5 MILLESIMI DI PROPRIETA'/SERVITU'**

**Non esistono millesimi di proprietà stabiliti sulle parti comuni con riferimento a ciascuno dei subalterni costituenti il mappale 107. Trattasi di area/ corte/ giardino comune catastalmente identificata con Bene Comune non Censibile.**

**La servitù di passaggio costituita sulla parte a strada posta ad ovest risulta dall'elaborato planimetrico e dalla planimetria catastale. Non si conosce l'atto costitutivo di riferimento.**

### **3.6 Caratteristiche ZONA:**

**Tipologia:** periferica-suburbana;

**Area urbanistica:** zona ad urbanizzazione controllata; zona di vincolo culturale-paesaggistico; area rischio alluvionale;

**Parcheggi:** pubblici assenti;

**Caratteristiche zona:** normale;

**Traffico:** limitato;

**Servizi offerti dalla zona:** La zona in cui è inserito gli immobili oggetto di esecuzione è decentrata ma dotata dei principali servizi di urbanizzazione primaria. Nei dintorni (centro di Quarto d'Altino- raggio 600 m circa si trovano i seguenti servizi: negozi, banche, chiese, farmacie, uffici postali, scuole dell'infanzia, primarie, secondarie di primo grado.

### **3.7-Caratteristiche ZONE LIMITROFE:**

**Zone limitrofe:** residenziali-industriali-agricole

**Importanti centri limitrofi:** Mestre 20 km circa-Venezia 33 km circa-Mogliano Veneto 16 km circa-Treviso a circa 18 Km circa.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco del Sile- il mare Adriatico a circa 35 Km (Lido di Jesolo), colline di Valdobbiadene a circa 55 km

**Attrazioni storiche:** I centri storici di Venezia, Treviso, Ville del Terraglio

**Principali collegamenti pubblici:** risultano attive linee urbane ed extraurbane ACTV su ramo via Roma coincidente con SP 67 che attraversa il centro di Quarto d'Altino immobili alla distanza di circa 350 m; Stazione ferroviaria a Quarto d'Altino (Ve), a circa 2,0 Km di distanza. L'aeroporto di Venezia dista dai beni pignorati circa km 25.

### **3.8 DESCRIZIONE CATASTALE (attualità)**

**Identificativo corpo: LOTTO DI VENDITA UNICO (001)**

➤ **Immobile 1-Unità negoziale n° 1**

**PIGNORATO PER L'INTERO 1/1**

**Catasto FABBRICATI**

**Dati identificativi: Comune di QUARTO D'ALTINO (H117) (VE)**

**Foglio 1 Particella 107 Subalterno 6**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

**Comune di QUARTO D'ALTINO (H117) (VE)**

**Foglio 1 Particella 107**

**Classamento:**

**Rendita: Euro 581,01**

**Categoria A/2 a), Classe 2, Consistenza 9 vani**

**Foglio 1 Particella 107 Subalterno 6**

**Indirizzo: VIA ROMA n. 116 Piano T-1**

**Dati di superficie: Totale: 184 m2 Totale escluse aree scoperte b): 183 m2**

**Legenda**

a) A/2: Abitazioni di tipo civile

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

**Intestati**

1. (CF )  
nato a il  
dal 21/10/2010  
Diritto di: Proprietà per 1/1

➤ **Immobile 2-Unità negoziale n° 1**

**PIGNORATO PER L'INTERO 1/1**

Dati identificativi: Comune di QUARTO D'ALTINO (H117) (VE)

Foglio 1 Particella 107 Subalterno 10 (ex sub.7)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di QUARTO D'ALTINO (H117) (VE)

Foglio 1 Particella 107

Classamento:

Rendita: Euro 54,85

Categoria C/3a), Classe 3, Consistenza 59 m2

Foglio 1 Particella 107 Subalterno 10

Indirizzo: VIA ROMA n. 116 Piano T-1

Dati di superficie: Totale: 73 m2

Legenda

a) C/3: Laboratori per arti e mestieri

**Intestati**

1. (CF )  
nato a il  
dal 21/10/2010  
Diritto di: Proprietà per 1/1

➤ **Immobile 3-Unità negoziale n° 1**

**PIGNORATO PER L'INTERO 1/1**

Dati identificativi: Comune di QUARTO D'ALTINO (H117) (VE)

Foglio 1 Particella 107 Subalterno 9

Bene comune non censibile - Partita speciale A

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di QUARTO D'ALTINO (H117) (VE)

Foglio 1 Particella 107

Indirizzo: VIA ROMA n. 116 Piano T

**Intestati**

1. CF  
nato a il  
dal 21/10/2010  
Diritto di: Proprietà per 1/1

Nota:

L'originaria unità Foglio 1 Particella 107 Subalterno 8 risulta Unità immobiliare soppressa per  
Variazione in soppressione del 06/09/2013, pratica n. VE0113256, in atti dal 06/09/2013 - VARIAZIONE -  
VARIAZIONE SCOPERTO (n.32866.1/2013)

\*\*\*\*\*

**STORIA CATASTALE**

➤ **Immobile 1-Unità negoziale n° 1**

**PIGNORATO PER L'INTERO 1/1**

Catasto FABBRICATI

Dati identificativi: Comune di QUARTO D'ALTINO (H117) (VE)

Foglio 1 Particella 107 Subalterno 6

**Dati identificativi**

dal 15/05/2009

Immobile attuale

Comune di QUARTO D'ALTINO (H117) (VE)

Foglio 1 Particella 107 Subalterno 6

VARIAZIONE del 15/05/2009 Pratica n. VE0101800 in atti dal 15/05/2009 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 14938.1/2009)

immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: QUARTO D'ALTINO (H117) (VE)

Foglio 1 Particella 107 Subalterno 4

Foglio 1 Particella 107 Subalterno 5

**Indirizzo**

- dal 15/05/2009 al 12/07/2019

Immobile attuale

Comune di QUARTO D'ALTINO (H117) (VE)

Foglio 1 Particella 107 Subalterno 6

VIA ROMA Piano T-1

VARIAZIONE del 15/05/2009 Pratica n. VE0101800 in atti dal 15/05/2009 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 14938.1/2009)

immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: QUARTO D'ALTINO (H117) (VE)

Foglio 1 Particella 107 Subalterno 4

Foglio 1 Particella 107 Subalterno 5

- dal 12/07/2019

Immobile attuale

Comune di QUARTO D'ALTINO (H117) (VE)

Foglio 1 Particella 107 Subalterno 6

VIA ROMA n. 116 Piano T-1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/07/2019 Pratica n. VE0067749 in atti dal 12/07/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.25363.1/2019)

**Dati di classamento**

dal 15/05/2009 al 15/05/2010

Immobile attuale

Comune di QUARTO D'ALTINO (H117) (VE)

Foglio 1 Particella 107 Subalterno 6

Rendita: Euro 548,74

Categoria A/2a), Classe 2, Consistenza 8,5 vani

VARIAZIONE del 15/05/2009 Pratica n. VE0101800 in atti dal 15/05/2009 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 14938.1/2009)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.701/94)

dal 15/05/2010 al 02/09/2013

Immobile attuale

Comune di QUARTO D'ALTINO (H117) (VE)

Foglio 1 Particella 107 Subalterno 6

Rendita: Euro 548,74

Categoria A/2a), Classe 2, Consistenza 8,5 vani

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/05/2010 Pratica n. VE0080073 in atti dal 15/05/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8314.1/2010)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

dal 02/09/2013 al 02/09/2014

Immobile attuale

Comune di QUARTO D'ALTINO (H117) (VE)

Foglio 1 Particella 107 Subalterno 6

Rendita: Euro 581,01

Categoria A/2a), Classe 2, Consistenza 9,0 vani

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 02/09/2013 Pratica n. VE0111585 in atti dal 02/09/2013 DIVERSA

DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 32624.1/2013)  
Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

dal 02/09/2014

Immobile attuale

Comune di QUARTO D'ALTINO (H117) (VE)

Foglio 1 Particella 107 Subalterno 6

Rendita: Euro 581,01

Categoria A/2a), Classe 2, Consistenza 9,0 vani

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/09/2014 Pratica n. VE0177792 in atti dal 02/09/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 104321.1/2014)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

#### Dati di superficie

dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di QUARTO D'ALTINO (H117) (VE)

Foglio 1 Particella 107 Subalterno 6

Totale: 184 m2

Totale escluse aree scoperte : 183 m2

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 02/09/2013, prot. n. VE0111585

#### Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di QUARTO D'ALTINO (H117)(VE) Foglio 1 Particella 107 Sub. 6

1. (CF )

nato a il

dal 15/05/2009 al 21/10/2010

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE del 15/05/2009 Pratica n. VE0101800 in atti dal 15/05/2009 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 14938.1/2009)

1. (CF )

nato a il

dal 21/10/2010

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 21/10/2010 Pubblico ufficiale RUBINO VINCENZO Sede MESTRE (VE) Repertorio n. 90650 -COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 21560.1/2010 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 02/11/2010

#### **STORIA CATASTALE**

➤ **Immobile 2-Unità negoziale n° 1**

**PIGNORATO PER L'INTERO 1/1**

**Dati identificativi: Comune di QUARTO D'ALTINO (H117) (VE)**

**Foglio 1 Particella 107 Subalterno 10**

#### Dati identificativi

dal 15/05/2009 al 06/09/2013

Immobile predecessore

Comune di QUARTO D'ALTINO (H117) (VE)

Foglio 1 Particella 107 Subalterno 7

VARIAZIONE del 15/05/2009 Pratica n. VE0101800 in atti dal 15/05/2009 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 14938.1/2009)

immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: QUARTO D'ALTINO (H117) (VE)

Foglio 1 Particella 107 Subalterno 4

Foglio 1 Particella 107 Subalterno 5

dal 06/09/2013

Immobile attuale

Comune di QUARTO D'ALTINO (H117) (VE)  
Foglio 1 Particella 107 Subalterno 10  
DEMOLIZIONE PARZIALE del 06/09/2013 Pratica n. VE0113262 in atti dal 06/09/2013 DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 32867.1/2013)

**Indirizzo**

dal 15/05/2009 al 06/09/2013

Immobile predecessore

Comune di QUARTO D'ALTINO (H117) (VE)

Foglio 1 Particella 107 Subalterno 7

VIA ROMA Piano T-1

VARIAZIONE del 15/05/2009 Pratica n. VE0101800 in atti dal 15/05/2009 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 14938.1/2009)

dal 06/09/2013 al 12/07/2019

Immobile attuale

Comune di QUARTO D'ALTINO (H117) (VE)

Foglio 1 Particella 107 Subalterno 10

VIA ROMA Piano T-1

DEMOLIZIONE PARZIALE del 06/09/2013 Pratica n.VE0113262 in atti dal 06/09/2013 DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 32867.1/2013)

dal 12/07/2019

Immobile attuale

Comune di QUARTO D'ALTINO (H117) (VE)

Foglio 1 Particella 107 Subalterno 10

VIA ROMA n. 116 Piano T-1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/07/2019 Pratica n. VE0067751 in atti dal 12/07/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 25365.1/2019)

**Dati di classamento**

dal 15/05/2009 al 15/05/2010

Immobile predecessore

Comune di QUARTO D'ALTINO (H117) (VE)

Foglio 1 Particella 107 Subalterno 7

Rendita: Euro 105,98

Categoria C/3a), Classe 3, Consistenza 114 m2

VARIAZIONE del 15/05/2009 Pratica n. VE0101800 in

atti dal 15/05/2009 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 14938.1/2009)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.701/94)

dal 15/05/2010 al 06/09/2013

Immobile predecessore

Comune di QUARTO D'ALTINO (H117) (VE)

Foglio 1 Particella 107 Subalterno 7

Rendita: Euro 105,98

Categoria C/3a), Classe 3, Consistenza 114 m2

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/05/2010 Pratica n. VE0080073 in atti dal 15/05/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8314.1/2010)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

dal 06/09/2013 al 28/04/2014

Immobile attuale

Comune di QUARTO D'ALTINO (H117) (VE)

Foglio 1 Particella 107 Subalterno 10

Rendita: Euro 54,85

Categoria C/3a), Classe 3, Consistenza 59 m2



DEMOLIZIONE PARZIALE del 06/09/2013 Pratica n.VE0113262 in atti dal 06/09/2013 DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 32867.1/2013)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

dal 28/04/2014

Immobile attuale

Comune di QUARTO D'ALTINO (H117) (VE)

Foglio 1 Particella 107 Subalterno 10

Rendita: Euro 54,85

Categoria C/3a), Classe 3, Consistenza 59 m2

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/04/2014 Pratica n. VE0114214 in atti dal 28/04/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 75992.1/2014)

Annotazioni: classamento e rendita validati

#### Dati di superficie

dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di QUARTO D'ALTINO (H117) (VE)

Foglio 1 Particella 107 Subalterno 10

Totale: 73 m2

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 06/09/2013, prot. n. VE0113262

#### Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di QUARTO D'ALTINO (H117)(VE) Foglio 1 Particella 107 Sub. 7

1. (CF )

nato a il

dal 15/05/2009 al 21/10/2010

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE del 15/05/2009 Pratica n. VE0101800 in atti dal 15/05/2009 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 14938.1/2009)

1. (CF )

nato a il

dal 21/10/2010 al 06/09/2013

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 21/10/2010 Pubblico ufficiale RUBINO VINCENZO Sede MESTRE (VE) Repertorio n. 90650 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 21560.1/2010 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 02/11/2010

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di QUARTO D'ALTINO (H117)(VE) Foglio 1 Particella 107 Sub. 10

1. (CF )

nato a il

dal 06/09/2013

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)

3. Atto del 21/10/2010 Pubblico ufficiale RUBINO VINCENZO Sede MESTRE (VE) Repertorio n. 90650 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 21560.1/2010 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 02/11/2010

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale QUARTO D'ALTINO (H117) (VE) Foglio 1 Particella 107 Subalterno 7

#### **STORIA CATASTALE**

➤ **Immobile 3-Unità negoziale n° 1**

**PIGNORATO PER L'INTERO 1/1**

**Catasto FABBRICATI**

**Dati identificativi: Comune di QUARTO D'ALTINO (H117) (VE)**

**Foglio 1 Particella 107 Subalterno 9**

**Dati identificativi**

dal 15/05/2009 al 06/09/2013

Immobile predecessore

Comune di QUARTO D'ALTINO (H117) (VE)

Foglio 1 Particella 107 Subalterno 8

VARIAZIONE del 15/05/2009 Pratica n. VE0101800 in atti dal 15/05/2009 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 14938.1/2009)

immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: QUARTO D'ALTINO (H117) (VE)

Foglio 1 Particella 107 Subalterno 4

Foglio 1 Particella 107 Subalterno 5

dal 06/09/2013

Immobile attuale

Comune di QUARTO D'ALTINO (H117) (VE)

Foglio 1 Particella 107 Subalterno 9

VARIAZIONE del 06/09/2013 Pratica n. VE0113256 in atti dal 06/09/2013 VARIAZIONE SCOPERTO (n. 32866.1/2013)

**Indirizzo**

dal 15/05/2009 al 06/09/2013

Immobile predecessore

Comune di QUARTO D'ALTINO (H117) (VE)

Foglio 1 Particella 107 Subalterno 8

VIA ROMA Piano T

Bene comune non censibile - Partita speciale A

VARIAZIONE del 15/05/2009 Pratica n. VE0101800 in atti dal 15/05/2009 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 14938.1/2009)

dal 06/09/2013 al 12/07/2019

Immobile attuale

Comune di QUARTO D'ALTINO (H117) (VE)

Foglio 1 Particella 107 Subalterno 9

VIA ROMA Piano T

Bene comune non censibile - Partita speciale A

VARIAZIONE del 06/09/2013 Pratica n. VE0113256 in atti dal 06/09/2013 VARIAZIONE SCOPERTO (n. 32866.1/2013) dal 12/07/2019

Immobile attuale

Comune di QUARTO D'ALTINO (H117) (VE)

Foglio 1 Particella 107 Subalterno 9

VIA ROMA n. 116 Piano T

Bene comune non censibile - Partita speciale A

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/07/2019 Pratica n. VE0067750 in atti dal 12/07/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 25364.1/2019)

**Dati di classamento**

dal 15/05/2009 al 06/09/2013

Immobile predecessore

Comune di QUARTO D'ALTINO (H117) (VE)

Foglio 1 Particella 107 Subalterno 8

Bene comune non censibile - Partita speciale A

VARIAZIONE del 15/05/2009 Pratica n. VE0101800 in atti dal 15/05/2009 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 14938.1/2009)

dal 06/09/2013

Immobile attuale

Comune di QUARTO D'ALTINO (H117) (VE)

Foglio 1 Particella 107 Subalterno 9

Bene comune non censibile - Partita speciale A

VARIAZIONE del 06/09/2013 Pratica n. VE0113256 in atti dal 06/09/2013 VARIAZIONE SCOPERTO (n. 32866.1/2013)

\*\*\*\*\*

### 3.8 REGOLARITA' CATASTALE

Le schede catastali più recenti cui fare riferimento per le unità immobiliari:

- Immobile 1-Unità negoziale n° 1

PIGNORATO PER L'INTERO 1/1

Catasto FABBRICATI

Dati identificativi: Comune di QUARTO D'ALTINO (H117) (VE)

Foglio 1 Particella 107 Subalterno 6

- Immobile 2-Unità negoziale n° 1

PIGNORATO PER L'INTERO 1/1

Dati identificativi: Comune di QUARTO D'ALTINO (H117) (VE)

Foglio 1 Particella 107 Subalterno 10

- Immobile 3-Unità negoziale n° 1

PIGNORATO PER L'INTERO 1/1

Catasto FABBRICATI

Dati identificativi: Comune di QUARTO D'ALTINO (H117) (VE)

Foglio 1 Particella 107 Subalterno 9

sono state richieste in copia alla Direzione Provinciale di Venezia Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali sono prodotte in allegato alla presente assieme all'ultimo elaborato planimetrico redatto; esse risultano realizzate nell'anno 2013 e furono presentate all'epoca per dichiarata diversa distribuzione degli spazi interni e variazione dello scoperto comune.

La scheda di cui al sub. 6 non risulta conforme allo stato dei luoghi per: a) non esatta rappresentazione del sottoscala di accesso al piano primo in locale disimpegno b) mancata indicazione dell'ispessimento della parete nord per installazione di isolamento a cappotto in eps ; c) mancata indicazione della pensilina che si sviluppa sui lati est-sud-ovest;d) mancata indicazione stufa fissa che occupa porta di passaggio fra cucinino e disbrigo a piano terra.

La scheda di cui al sub. 10 non rileva l'estensione ( invero non formalmente autorizzata) del soppalco a piano primo nella parte centrale del corpo di fabbrica.

**Rimedi alle irregolarità catastali sopra evidenziate:**

**Identificativo corpo 001: Immobile 1-Unità negoziale n° 1 PIGNORATO PER L'INTERO 1/1 Catasto FABBRICATI Dati identificativi: Comune di QUARTO D'ALTINO (H117) (VE) Foglio 1 Particella 107 Subalterno 6**

Necessita realizzare variazione DOCFA per esatta rappresentazione dei luoghi. Al fine di regolarizzare la planimetria catastale dell'immobile nella sua consistenza attuale, si computano costi tecnici, nonché oneri connessi, a carico dell'aggiudicatario, pari a circa € 500,00.

**Identificativo corpo 001: Immobile 2-Unità negoziale n° 1 PIGNORATO PER L'INTERO 1/1 Dati identificativi: Comune di QUARTO D'ALTINO (H117) (VE) Foglio 1 Particella 107 Subalterno 10**

Necessita realizzare variazione DOCFA per esatta rappresentazione dei luoghi. Al fine di regolarizzare la planimetria catastale dell'immobile nella sua consistenza attuale, si computano costi tecnici, nonché oneri connessi, a carico dell'aggiudicatario, pari a circa € 500,00.

**Per quanto sopra, NON si dichiara la conformità catastale del corpo 001 nel suo complesso delle unità costituenti n° 1 e 2.**

**Totale costi catastali complessivi per il Lotto di Vendita 001: € (500,00+€ 500,00)=€1.000,00**

**Nota:** Il costo della regolarizzazione catastale come sopra indicato è stato stimato al fine dell'aggiornamento/correzione della sola documentazione relativa alle unità immobiliari oggetto di perizia.

Restano quindi esclusi gli eventuali oneri aggiuntivi (costi professionali, diritti catastali, ecc.) connessi a particolari casi di censimento catastale, al momento non valutabili e quantificabili sotto i profili tecnico ed economico, che eventualmente potrebbero insorgere in corso di definizione, redazione e presentazione della pratica catastale di cui sopra e/o per richieste provenienti direttamente dall'ufficio catastale, in corso di istruttoria e risolvibili mediante la redazione di ulteriori e diverse pratiche/planimetrie catastali a carico di altre ditte intestate e/o afferenti a beni comuni, ecc. e/o con l'eventuale stipula anche di successivi atti notarili (per difformità di intestati/difformità di pregresse identificazioni, eventualmente scaturenti da titoli qui non presi in esame, ecc.).

\*\*\*\*\*

## **Risposta al quarto punto del quesito**

### **Regolarità sotto il profilo urbanistico ed edilizio**

#### **4.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Il sottoscritto esperto nominato ha inoltrato richiesta di visura e copia di documentazione di progetto e copia di certificati di abitabilità al Comune di Quarto d'Altino. È stato eseguito accesso agli Uffici Comunali in data 13 giugno 2024 prendendo visione della documentazione relativa agli immobili di oggetto di Esecuzione e facendone parziale estratto di quanto ritenuto più significativo. Tale documentazione si produce in allegato alla presente stima ed è stata rilasciata dal Comune di Quarto d'Altino nel mese di luglio 2024.

Altresì ha visionato il Piano Regolatore Generale/Piano degli Interventi ed il Piano di Assetto Territoriale comunale.

#### **Nota:**

Il sottoscritto CTU, con riferimento alla richiesta di accesso ad atti edilizi effettuata presso il comune di Quarto d'Altino ed alle pratiche messe a disposizione dai funzionari comunali e visionate, come sopra indicate, non può escludere, a priori, la sussistenza di altre ed ulteriori pratiche edilizie (relative a quanto oggetto di perizia), depositate negli archivi comunali, rispetto a quelle effettivamente consegnate/trasmesse allo scrivente, dal medesimo ufficio. Inoltre si evidenzia che l'archivio comunale in generale, potrebbe non essere stato opportunamente e correttamente aggiornato con tutte le pratiche edilizie, condoni, ecc. protocollati nel tempo e presenti negli archivi comunali e/o queste potrebbero essere state archiviate in maniera incompleta e/o diversa rispetto all'effettiva ditta/ditte proprietaria/e e/o con riferimenti toponomastici/catastali errati, o non giacere in archivio per altre diverse ragioni. Si evidenzia, infatti, che lo scrivente CTU non ha avuto accesso diretto alla ricerca delle pratiche edilizie della P.A. rispondendo la stessa unicamente via email alle richieste di accesso riferite all'individuazione dell'immobile inoltrate dallo scrivente.

Con riferimento all'unico lotto di vendita come sopra individuato, composto da 3 unità immobiliari, si darà conto di seguito dei provvedimenti autorizzativi relativi all'edificio realizzato sull'attuale mappale 107 come messi a disposizione dal Comune di Quarto d'Altino ed integrati e completati con invio in data 29/07/2024.

**a) Pratica: Autorizzazione n° 010/1953 inerente "costruzione di fabbricato ad uso abitazione su terreno di proprietà in via Roma"**

**Intestazione: proprietà**

**Tipo pratica: Autorizzazione con condizioni**

**Oggetto effettivo: costruzione rurale su terreno di proprietà**

**Presentazione in data: 19/09/1953**

**Rilascio in data: 29/09/1953**

**Abitabilità: 20/07/1954**

**(vedi all. )**

**b) Pratica: Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili 162/1959 , inerente "ampliamento ad uso stalla e fienile con annessa tettoia" via Roma Fg. 1 mapp 108**

**Intestazione:**

**Tipo pratica: Nulla Osta con condizioni**

**Oggetto: ampliamento e riatto di fabbricato rurale**

**Presentazione in data: 15/05/1959**

**Rilascio in data: 06/06/1959**

**Abitabilità: 21/11/1969**

**(vedi all. )**

**c) Pratica: Concessione edilizia n°66/79 del 24/07/1979 , inerente "Ristrutturazione fabbricato" Fg. 1 mapp. 107-25**

**Intestazione:**

**Tipo pratica: Concessione Edilizia**

**Oggetto: ristrutturazione fabbricato ad uso civile abitazione**

**Presentazione in data: 18/06/1979**

**Rilascio in data: 24/07/1979**

**Abitabilità: richiesta in data 06/02/1985 ma non rilasciata per mancato completamento dei lavori e successivamente per individuati abusi edilizi**

**(vedi all. )**

**d) Pratica: Concessione edilizia n°131/87 del 23/08/1988 , inerente "Costruzione di una recinzione" Via Roma FG. 1 mapp. 106-107**

**Intestazione:**

**Tipo pratica: Concessione edilizia con condizioni previa approvazione Amm.ne Prov. Beni AA. N° 615 del 26/05/1988**

**Oggetto: costruzione di recinzione di lotto di terreno**

**Presentazione in data: 29/12/1987**

**Rilascio in data: 23/08/1988**

**Abitabilità: -----**

**(vedi all. )**

**e) Pratica: Accoglimento di domanda di autorizzazione edilizia n°A010A prot. 4452/91 del 20/11/1991 inerente "installazione di serbatoio GPL" in via Roma 68**

**Intestazione:**

**Tipo pratica: Autorizzazione edilizia Edilizia condizionata con parere contrario C.E.**

**Presentazione in data: 14/05/1991**

**Rilascio in data: 20/11/1991**

**Abitabilità: -----**

**(vedi all. )**

**f) Pratica: Concessione edilizia in sanatoria pratica n°242S/86 prot. 05098 del 06/04/2010 ai sensi L. 28/02/1985 , inerente " Nuova Costruzione magazzino-cambio di destinazione d'uso-modifiche esterne" Via Roma FG. 1 mapp. 107 sub. 1 e 2 ( ex 107-25-106)**

**Intestazione:**

**Tipo pratica: Concessione edilizia in sanatoria per opere non autorizzate**

**Oggetto: Variazione di forometria-cambio di destinazione d'uso del barco ricovero attrezzi agricoli in officina con creazione di soffitta/soppalco-costruzione di prefabbricato in lamiera**

**Presentazione in data: 19/08/1986 a nome**

**Rilascio in data: 06/04/2010**

**Abitabilità: -----**

**(vedi all. )**

g) Pratica: Permesso di Costruire in sanatoria 18C/2010 del 21/03/2013 ai sensi art.69 RE , inerente " Sanatoria delle opere realizzate difformemente dai precedenti titoli edilizi" Via Roma civ. 116 FG. 1 mapp. 107 -560

Intestazione:

Tipo pratica: PdC in sanatoria previo aut. Paesistica in sanatoria n° 2774 del 24/02/2012

Oggetto: sanatoria di difformità con particolare riferimento a pratica di condono edilizio 2686/86 del 30/04/1986

Presentazione in data: 18/06/2020 a nome

Rilascio in data: 21/03/2013

Abitabilità: domanda presentata il 28/01/2014 a nome riferita alle unità Fg. 1 mapp. 107 sub. 6 residenziale e Fg. 1 mappa. 107 sub. 10 artigianale ritenuta accettata per decorrenza dei termini come riferito a voce dai funzionari comunali  
(vedi all. )

Si segnalano inoltre le seguenti Concessioni edilizie per costruzioni da realizzarsi sugli originari lotti Fg. 1 mappali 106-25-107 a cui non si è dato corso per decadenza dei termini di validità (mancato ritiro o mancata esecuzione)

- Pratica: Concessione edilizia n°19C/94 del 18/01/1995 inerente " Costruzione di edificio bifamiliare" Via Roma FG. 1 mapp. 106-25-107

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione edilizia

Presentazione in data: 16/04/1994 a

Rilascio in data: 18/01/1995

- Pratica: Concessione edilizia n°1C/2002, del 22/10/2002 inerente " demolizione edificio esistente con ricostruzione di n° 2 edifici bifamiliari" Via Roma FG. 1 mapp. 107-560

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione edilizia

Presentazione in data: 07/02/2002

Rilascio in data: 22/10/2002

#### 4.2 CONFORMITA' URBANISTICA

L'edificio Immobile 1 deriva dalla trasformazione ed ampliamento di un originale di un fabbricato di tipo rurale.

All'attualità il PI-PRG individua l'ambito del mappale 107 in ZTO B2.1 residenziale di completamento e all'interno dell'ambito fluviale del Parco Fluviale del Fiume Sile. Gli articoli che regolano tali ambiti sono il numero 38-39-40-41 del NTO.

In particolare si evidenzia l'articolo 42 laddove si indica che nelle zone B2.1 sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con o senza ricostruzione, nuova costruzione, variazioni delle destinazioni di uso secondo i tipi edilizi definiti dalle classi dell'Allegato A1 delle NTO, di seguito elencati :

Sottozona B2.1:

- Classe R1 – Ville;
- Classe R2 – Case singole;
- Classe R3 – Case binate;

Sul mappale 107 è altresì presente una officina/laboratorio per arti e mestieri identificata come Immobile 2 evidentemente a carattere non residenziale ed autorizzata con provvedimento in sanatoria

( vedi precedente paragrafo). Per le tipologie edilizie esistenti non conformi a quelle previste per le singole sottozone ancora l'art. 42 comma 2b prevede gli interventi di:

- manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia, al solo fine di adeguare l'edificio alla tipologia prevista.

**Nota:** per la compatibilità urbanistica ed il mantenimento dell'attività dell'immobile 2, in ragione delle prescrizioni generali dell'art. 38 NTO, si ritiene indispensabile un confronto diretto con gli Uffici Comunali.

#### 4.3.1 CONFORMITA' EDILIZIA

➤ Immobile 1-Unità negoziale n° 1

PIGNORATO PER L'INTERO 1/1

Catasto FABBRICATI

Dati identificativi: Comune di QUARTO D'ALTINO (H117) (VE)

Foglio 1 Particella 107 Subalterno 6

Mettendo a confronto la consistenza rilevata in loco degli immobili con quanto descritto negli atti edilizio-urbanistici, legittimanti la costruzione/trasformazione del bene, come forniti dalla P.A. e di cui sopra ( vedasi in particolare ultimo PdC in sanatoria anno 2013 ) ,nonché con riferimento alle schede catastali visionate, in via di massima, indicativa, non esaustiva, **sono state riscontrate le seguenti irregolarità:**

a) non esatta rappresentazione del sottoscala di accesso al piano primo in locale disimpegno b) mancata indicazione dell'ispessimento della parete nord per installazione di isolamento a cappotto in eps ; c) presenza di una fontana di arredo in cemento sulla porzione di giardino fronte strada; d) modifiche forometriche e/o mancata individuazione in prospetto di finestrate segnate in pianta ( vedi bagno piano terra); e)mancata presenza di ringhiera su terrazzino a piano primo; f) modifiche in corrispondenza al camino; g) presenza di stufa fissa(tipo stube) a cavallo di porta fra cucinino e disbrigo a p.t.

Con ulteriore riserva riguardo esistenza di autorizzazioni riguardanti le recinzioni perimetrali (sia verso altri lotti limitrofi che verso strada), nonché accessi e passi carrai . In particolare si evidenzia che l'autorizzazione per la recinzione rilasciata nell'anno 1988, prevedeva un andamento sul fronte di via Roma parallelo alla stessa, mentre ora si ha un andamento convergenti dalle estremità del lotto verso il cancello pedonale ( vedi oltre descrizione in Immobile 3).

Nota: Lievi, ulteriori, scostamenti di misure in pianta ed in altezza (come misurate a campione), oltre quanto sopra evidenziato, potrebbero rientrare nelle tolleranze ammesse, ex art. 34/bis del DPR n. 380/2001 e smi.

**Le suddette irregolarità risultano o meno regolarizzabili secondo le indicazioni seguenti:**

**Opere interne all'unità immobiliare:** l'aggiudicatario dei beni dovrà provvedere, a sua cura e spese, alla presentazione avanti il Comune di Quarto d'Altino, di pratica di CILA tardiva( c.d. in sanatoria) per l'unità residenziale pignorata, atta alla regolarizzazione delle difformità sopra evidenziate, ossia relativamente alla consistenza del bene allo stato attuale, rispetto quanto licenziato e/o concesso, con ammontare di spesa, a suo carico, per diritti di segreteria e sanzione correlata, oltre costi tecnici

**Opere esterne:** Per le modifiche esterne si dovrebbe provvedere con ulteriore PdC o SCIA condizionata in sanatoria trattandosi di ambito soggetto a tutela ambientale. In particolare si evidenzia che nel Permesso di Costruire in sanatoria 18C/2010 del 21/03/2013 ai sensi art.69 RE , inerente " Sanatoria delle opere realizzate difformemente dai precedenti titoli edilizi" Via Roma civ. 116 FG. 1 mapp. 107 - 560 la recinzione appare rappresentata ( senza misure) con l'attuale andamento fronte strada, ma nella relazione tecnica tale difformità rispetto l'autorizzazione iniziale non viene citata come difformità da sanare.

Necessita confronto preliminare con Ufficio Tecnico del Comune di Quarto d'Altino.

**Quanto sopra descritto ( opere esterne ed interne) al costo complessivo, forfettario, stimato in via indicativa, pari a circa € 6.000,00. A parte costo eventuale sanatoria recinzione ( vedi Immobile 3).**

**CERTIFICAZIONE DI AGIBILITA' dell'ABITAZIONE PIGNORATA**

E' stata presentata domanda il 28/01/2014 a nome riferita alle unità Fg. 1 mapp. 107 sub. 6 residenziale e Fg. 1 mappa. 107 sub. 10. A seguito di verifica verbale con funzionari del Comune di Quarto d'Altino essa risulterebbe accettata per decorrenza dei termini, ma non esiste una dichiarazione formale, né sono state indicate le spunte specifiche (vedi allegato ...)

Si evidenzia comunque che, una volta sanate le opere irregolari sopra elencate, rinvenute nella abitazione pignorata (ed altre, eventualmente emergenti a mezzo approfondito rilievo metrico in loco da eseguire, secondo risultanze messe a confronto con lo stato regolarizzato dei luoghi), dovrà essere presentata in Comune nuova attestazione di agibilità del bene, avendo cura di realizzare, preliminarmente, adeguate opere di adeguamento degli impianti tecnologici in opera, che andranno opportunamente aggiornati, con messa in sicurezza/prove di funzionamento/collaudo/certificazione finale di conformità/ecc.) poiché non sono disponibili certificati di collaudo e/o conformità aggiornati.

Per certificare nella realtà l'agibilità complessiva, manca inoltre la balaustra di protezione del terrazzino di primo piano, essendo perciò, allo stato attuale, detta parte dell'immobile da considerarsi impraticabile per ragioni di sicurezza. L'edificio risulta inoltre allacciato alla fognatura comunale ma nella domanda di agibilità sopra citata viene dichiarato certificato di regolare esecuzione delle opere di scarico acque reflue non recapitanti nella pubblica fognatura. Circostanza quindi da chiarire con il Comune di Quarto d'Altino.

Non è presente libretto di impianto termico.

Si profilano pertanto, costi aggiuntivi, cautelativi (data la complessità della materia coinvolgente anche il fabbricato nel suo complesso), stimati in via forfetaria pari a circa € 5.500,00. Cifra adeguata a coprire, in termine di costi, spese tecniche correlate ed anche l'eventuale necessità di provvedere alle opere di verifica ed eventuale adeguamento tecnologico degli impianti necessarie, all'attualità, come a cura e spese dell'assegnatario dei beni (tenuto anche conto dell'importo a detrarre sul valore dei beni, a titolo di garanzia, che si evidenzierà nel proseguo della trattazione).

In ogni caso si rileva che l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata comunale, potrà, secondo proprie valutazioni di merito (qui non precisamente determinabili), avanzare anche eventuali richieste di ulteriori pratiche/opere integrative, con costi, quindi, non definibili nella presente perizia, determinabili esclusivamente al momento dell'effettiva presentazione della pratica edilizia di regolarizzazione, sopra indicata e nel mentre della successiva fase istruttoria, condotta dalla P.A. e di elaborazione tecnica, di ogni correlata valutazione, da parte di professionista tecnico-incaricato.

Qui si richiamano anche le considerazioni espresse riguardo le incertezze riguardo la conformità edilizia complessiva.

**Costo di ottenimento agibilità, ovvero mantenimento della stessa : € 6.000,00**

In conclusione l'unità immobiliare oggetto della presente consulenza di stima (A- abitazione e accessori annessi), può considerarsi legittima.

- **Per quanto sopra, NON si attesta la conformità edilizia dell'unità immobiliare Immobile 1-Unità negoziale n° 1 pignorata.**

(V. scheda planimetrica catastale di riferimento in allegati, tavole grafiche di pratiche edilizie di riferimento in allegati e Documentazione fotografica Lotto n. 1-unico in Appendice).

**4.3.2 CONFORMITA' EDILIZIA**

- **Immobile 2-Unità negoziale n° 1**

**PIGNORATO PER L'INTERO 1/1**

**Dati identificativi: Comune di QUARTO D'ALTINO (H117) (VE)**

**Foglio 1 Particella 107 Subalterno 10**

Mettendo a confronto la consistenza rilevata in loco, degli immobili, con quanto descritto negli atti edilizio-urbanistici, legittimanti la costruzione/trasformazione del bene, come forniti dalla P.A. e di cui sopra, nonché con riferimento alle schede catastali visionate, in via di massima, indicativa, non esaustiva, **sono state riscontrate le seguenti irregolarità:**

a) presenza di porzione di sopralco non formalmente autorizzata a piano primo nella parte centrale del corpo di fabbrica realizzato con un tavolato di legno spessore cm 5 circa;



b) modifiche di dettaglio esecutivo esterno.

**Nota:** Lievi, ulteriori, scostamenti di misure in pianta ed in altezza (come misurate a campione), oltre quanto sopra evidenziato, potrebbero rientrare nelle tolleranze ammesse, ex art. 34/bis del DPR n. 380/2001 e smi.

**Le suddette irregolarità risultano o meno regolarizzabili secondo le indicazioni seguenti:**

**Opere interne:** soppalco

non si ritiene sanabile, anche per ragioni di accesso in sicurezza al piano soppalcato effettivamente autorizzato mancando scala fissa.

**Costo di demolizione preventivabile: € 1.500,00**

**Opere esterne:** recinzioni perimetrali ed interne

Vedi punto 4.3.1. Per le modifiche esterne si dovrebbe provvedere con ulteriore PdC o SCIA condizionata in sanatoria trattandosi di ambito soggetto a tutela ambientale da presentarsi contemporaneamente con quella dell'abitazione.

**Costo di sanatoria preventivabile: ricompreso in quanto esposto alla voce 4.3.1**

#### **4.3.3 CONFORMITA' EDILIZIA**

➤ **Immobile 3-Unità negoziale n° 1**

**PIGNORATO PER L'INTERO 1/1**

**Catasto FABBRICATI**

**Dati identificativi: Comune di QUARTO D'ALTINO (H117) (VE)**

**Foglio 1 Particella 107 Subalterno 9**

Si esprime riserva riguardo la consistenza e l'oggetto autorizzazioni riguardanti le recinzioni perimetrali (sia verso altri lotti limitrofi che verso strada), nonché accessi e passi carrai. In particolare si evidenzia che l'autorizzazione per la recinzione rilasciata nell'anno 1988, prevedeva un andamento sul fronte di via Roma parallelo alla stessa, mentre ora si ha un andamento convergenti dalle estremità del lotto verso il cancello pedonale (vedi anche Immobile 1).

In particolare si evidenzia che nel Permesso di Costruire in sanatoria 18C/2010 del 21/03/2013 ai sensi art.69 RE, inerente "Sanatoria delle opere realizzate difformemente dai precedenti titoli edilizi" Via Roma civ. 116 FG. 1 mapp. 107 -560 la recinzione appare rappresentata (senza misure) con l'attuale andamento fronte strada, ma nella relazione tecnica tale difformità rispetto l'autorizzazione iniziale non viene citata come difformità da sanare. La questione va affrontata con parere formale del Comune di Quarto d'Altino.

Necessita confronto preliminare con Ufficio Tecnico del Comune di Quarto d'Altino.

**Le suddette irregolarità risultano o meno regolarizzabili secondo le indicazioni seguenti:**

**Opere esterne:** con ulteriore PdC o SCIA condizionata in sanatoria trattandosi di ambito soggetto a tutela ambientale, previo completamento esatto dei rilievi.

**Quanto sopra descritto al costo complessivo, forfettario, stimato in via indicativa, pari a circa € 2.000,00 (Ulteriore rispetto a quello di cui Immobile 1 e 2).**

\*\*\*\*\*

**RIEPILOGO PRESCRIZIONI URBANISTICHE Immobili 1-2-3 -Unità negoziale 1**

<b>Strumento urbanistico</b> <b>Approvato (comune di Quarto d'Altino):</b>	<b>PAT:</b> Adozione e pubblicazione: DCC 28/2014 adozione PAT DCC 47/2014 esame e controdeduzione osservazioni; atti di modifica del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) Accordo di programma art. 32. L.R. 35/2001 – "H-CAMPUS, Polo sovra regionale di servizi innovativi e formativi a Roncade (TV) e Quarto d'Altino (VE)" P.A.T. - prima variante di adeguamento alla L.R. 6 giugno 2017, n. 14 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo". <b>P.I. VIGENTE:</b> -Approvato con delibera CC n. 3 del 15.02.2017 -seconda variante Approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 159 del 20.09.2017: -terza variante Approvato con Delibera CC n. 12 del 30.04.2018 -quarta variante Approvato con Delibera CC n. 36 del 30.11.2020 -quinta variante Approvato con Delibera CC n. 36 del 30.09.2022 -sesta variante Approvata con Delibera CC n. 5 del 26.01.2023 -settima variante Ratifica con Delibera CC n. 5 del 26.01.2023 -ottava variante in corso di approvazione definitiva
<b>Zona omogenea:</b>	Z.T.O.: "B2.1" residenziale di completamento
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	v. in particolare art.38-39-40-41 del NTO
<b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b>	PARCO REGIONALE FIUME SILE VINCOLO BONIFICA AREA A RISCHIO PAI -SCOLO MECCANICO RISCHIO PERICOLO MODERATO
<b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</b>	NO
<b>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?</b>	NO
<b>Rapporto di copertura:</b>	come da normativa cogente
<b>Altezza massima ammessa:</b>	come da normativa cogente
<b>Residua potenzialità edificatoria:</b>	Da verificare con Comune di Quarto d'Altino. Il terreno sul quale e' stato edificato il fabbricato oggetto di Esecuzione immobiliare era stato oggetto di vincolo di non ulteriore edificabilità a favore del comune di Quarto d'Altino a seguito di atto autenticato nelle firme del notaio Antonio Bianchini di San Dona' di Piave in data 17 gennaio 1995 n.79202 di repertorio, trascritto a Venezia in data 23 febbraio 1995 ai nn.ri 3887/2617; nell'atto di C/V Atto del 21/10/2010 Pubblico ufficiale RUBINO VINCENZO Sede MESTRE (VE) Repertorio n. 90650 stipulato tra _____ e _____ la parte venditrice _____ per il decorso dei termini, aveva dichiarato, assumendone ogni responsabilità, essere inefficace.
<b>Dichiarazione di conformità con il PRG/PAT:</b>	/

**Note sulla conformità urbanistica/edilizia:**

Si rimanda, integralmente, a quanto esposto alle pagine che precedono. **Per quanto sopra illustrato, NON è possibile, attestare la conformità edilizia, delle unità immobiliari pignorate**

**Descrizione:**

**Identificativo corpo 001 Immobile 1: Civile Abitazione A/2 , quale unità immobiliare residenziale unifamiliare su due piani**

**Descrizione introduttiva**

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare ha destinazione d'uso residenziale . Essa costituisce l'abitazione di residenza dell'esecutato e del suo nucleo familiare. Attualmente l'immobile risulta abitato ( come dal Certificato contestuale di Residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia richiesto al Comune di Quarto d'Altino ( vedi allegati) , da:

La circostanza è stata verificata alla presenza del custode delegato nominato dal Tribunale con il quale si è effettuato primo accesso ai luoghi.

L'unità immobiliare residenziale oggetto di pignoramento è un edificio unifamiliari su due piani (zona giorno a piano terra e zona notte a piano primo) collegati da una scala interna. Sul lato nord è addossato al corpo principale un locale magazzino-cantina ad unico livello con accesso indipendente.

Sul lato ovest, pressochè addossato, trovasi l'immobile 2.

L'attuale edificio dalla trasformazione di un originario edificio rurale a, ristrutturato ed ampliato in tempi successivi a partire dall'anno 1953 con plurime licenze e concessioni edilizie che insiste complessivamente con il proprio individuato subalterno sul mappale identificato con il numero 107 del Fig. 1 del Comune di Quarto d'Altino- Città Metropolitana di Venezia.

Il fronte edilizio principale dell'edificio si trova affacciato a sud sulla via Roma in località denominata San Michele Vecchio di Quarto d'Altino, dove è allocato il cancello di ingresso pedonale al civico 116.

L'immobile è circondato su tutti i lati da una trascurata area scoperta di pertinenza ( vedi descrizione successivo immobile 3) comune con l'Immobile 1 , completamente recintata e parzialmente alberata, ingombra di materiali di risulta di tutti i tipi e dimensioni ( anche autovetture abbandonate). Su detta area, localizzato in posizione nord-ovest, trovasi il cancello carraio al quale si accede da servitù di passaggio costituita da piccola strada sterrata che si stacca dalla via Roma per circa metà costituente porzione del mappale 107 sub.9 di cui sarà descrizione..

L'edificio è inserito in un contesto poco densamente abitato, a carattere prevalentemente rurale e residenziale composto perlopiù di edifici unifamiliari ed è posto a 600 m circa dal centro di Quarto d'Altino e non distante da ansa del Fiume Sile.

**Caratteristiche tipologico/costruttive dei beni:****Caratteristiche generali unità immobiliare pignorata:**

Strutture verticali ed orizz.: muratura portante in laterizio mattoni pieni/bimattoni ; primo e secondo (soffittatura) solaio

Portoncino di ingresso: laterocemento;poggiolo e pensilina a sbalzo in laterocemento; in legno blindato;

Scala interna: in c.a. rivestita con gradini in marmo

Copertura (struttura): tetto a padiglione con manto finito in coppi. Composizione strutturale non nota ( probabilmente tavelloni su tramezze)

Pareti esterne (compl.edil.): rivestimento in intonachino colore chiaro. Parete nord con strato di isolamento a cappotto in eps ;

Ascensore condominiale: .....

Pavimentazioni/sistemazioni esterne:marciapiedi in di cemento; area esterna a giardino non curata ed inselvaticata

Cancello di ingr. pedonale/carrabile: cancello carrabile in metallo ad anta scorrevole/pedonale in metallo ad una anta battenti ad apertura manuale inserito in recinzione perimetrale in cemento e metallo;

Recinzioni: cemento/metallo/ rete metallica plastificata;

Rampa carrabile(P.T./P.SI) (comp. edil.): /.

**Specifiche Unità pignorata:**

Pareti esterne (comp. edil.): materiale: muratura in laterizio/ blocchi di cemento/c.a.;

Pareti interne (comp. edil.): materiale:

Pavimentazione int. (comp. Edil.) prevalentemente piastrelle in ceramica/gres; parquet laminato

	nelle camere
Porta di ingresso (comp. edil.):	portoncino in legno e vetro blindato;
Serramenti esterni (comp. Edil.):	in legno colore marrone scuro vetrocamera-di non recente installazione;
Serramenti interni (comp. Edil.):	porte in legno di tipo tamburato nobilitate con essenze diverse;
Sistema oscurante (comp. Edil.):	oscuri in legno a doghe verticali colore marrone scuro;
Gas (impianto):	esistente con alimentazione a gas metano; condizioni: da verificare, conformità: da verificare. Prodotta dall'esecutato un certificato di conformità ;
Elettrico (impianto):	tipologia: sotto traccia, (con parti fuori traccia), tensione: 220 V, condizioni: da verificare, conformità: da collaudare, con necessarie opere di integrazione/aggiornamento;
Fognario (impianto):	materiali/tipologia: l'edificio risulta collegato alla fognatura comunale di via Roma: da verificare autorizzazione allo scarico, conformità: da collaudare;
Idrico (impianto):	alimentazione: diretta all'abitazione, condizioni: da verificare, conformità: da collaudare ;
Telefonico (impianto):	(in funzione al momento dell'accesso); condizioni: da verificare, conformità: da collaudare;
Televisivo (impianto):	presente in soggiorno (in funzione al momento dell'accesso); condizioni: da verificare, conformità: da collaudare;
Citofonico (impianto):	presente in ingresso abitazione, condizioni: da verificare, conformità: da collaudare;
Termico (impianto):	tipologia: impianto autonomo teoricamente funzionante con caldaia installata nel locale lavanderia lato ovest. Funzionamento reale garantito da stufa a pellet idro che riscalda l'acqua dell'impianto costituito da impianto a pavimento a piano terra e termosifoni in acciaio nelle stanze. Presente anche stufa tipo "stube" a piano terra interposta fra locale cottura e corridoio di accesso a vano scale. condizioni: da verificare, conformità: da collaudare; manca libretto di impianto
Imp. climatizzazione aria ambiente:	a split ;
Imp. antiintrusione:	assente;
Acqua calda sanitaria:	autonoma con caldaia a gas metano installata nel locale lavanderia lato ovest. condizioni: da verificare, conformità: da collaudare

**Nel complesso l'immobile 1 (di cui Identificativo corpo 001-Immobile 1: Foglio 1 Particella 107 Subalterno 6 Classamento: Rendita: Euro 581,01 Categoria A/2 - civile abitazione-, Classe 2, Consistenza 9 vani Indirizzo: VIA ROMA n. 116 Piano T-1- abitazione unifamiliare su due piani sovrapposti) è da considerarsi in condizioni di conservazione da mediocri a discrete risultando alcune finiture ed impianti se pure non recentissimi ( finiture risalenti a circa 15 anni fa) in condizioni accettabili e comunque regolarmente mantenuti, mentre altre , segnatamente le camere da letto a piano primo, risultano in stato di mancata manutenzione con diffusa presenza di muffe e segni evidenti di ponti termici. Mancano inoltre alcuni elementi di sicurezza significativi, quali la balaustra delimitante il terrazzino a piano primo.**

**Il distributivo attuale dell'appartamento è da considerarsi un adattamento di quello dell'originale abitazione ad un piano di risalente impostazione planimetrica in quanto dotato di lungo corridoio di ingresso e distribuzione con vani principali in sequenza con accesso dallo stesso corridoio . Il collegamento agli spazi esterni avviene indirettamente tramite il locale lavanderia CT collegato con porta al soggiorno.**

#### **Informazioni relative al calcolo della consistenza :**

Trattandosi di immobili di tipo residenziale e/o connessi e/o afferenti si assumerà come parametro di confronto e riferimento la Superficie Commerciale, espressa in m<sup>2</sup>, come definita all'interno del Codice delle Valutazioni Immobiliari edizione IV-2011 di Tecnoborsa ( denominata Sistema Italiano di Misurazione -SIM) e così composta :

a) dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm. 50 per quelle esterne e ½ di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm. 25. Nel caso di

proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi;

b) dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- terrazze a livello dell'alloggio, 35%;
- balconi (con vista) 30%;
- lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale, 5%.
- porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%.
- verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%; veranda non abitabile 60%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,80, 80%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,50, 70%.

Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti:

- locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina), 60%;
- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio, cantine (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle sup. principali dell'edificio non raggiungibili direttamente dall'interno), 25%;
- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%;
- autorimessa/garage, 50%;
- posto auto coperto, 30%;

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinenziali sono previsti i seguenti criteri:

- giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%;
- giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

Il valore così indicato della Superficie Commerciale (Sistema Italiano di Misurazione -SIM) è comparabile con la "superficie convenzionale vendibile", definita comunemente "superficie commerciale", come definita dal Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico-immobiliare redatto in collaborazione fra Agenzia del Territorio e Tecnoborsa. Detto parametro si definisce comprensivo: a) dei muri interni e perimetrali esterni per intero sino ad uno spessore massimo di 50 cm e di quelli di confine conteggiati per metà sino ad uno spessore di cm 25; b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini; c) delle quote percentuali di eventuali pertinenze dirette (cantine, posti auto, soffitte, ecc.).

### **Caratteristiche dimensionali e distributive**

L'unità residenziale, come rilevata, risulta attualmente composto da:

#### **Piano Terra**

- a) Vano unico di ingresso- soggiorno su cui si aprono le porte di altre stanze - sup. netta di circa mq. 28,60 -altezza mt. 2,68 circa;
- b) cucinino- sup. netta di circa mq. 6,52 -altezza mt. 2,68 circa;
- c) stanza sup. netta di circa mq. 17,09 -altezza mt. 2,68 circa;
- d) disimpegno (al netto scala) non aerato -sup. netta di circa mq. 5,14 -altezza mt. 2,69 circa
- e) Wc bagno con finestra-sup. netta di mq 5,59circa- altezza mt. 2,61 circa;

#### **Piano Primo**

- f) disimpegno (al lordo scala) sup. netta mq. 9,30 circa- altezza mt. 2,72 circa;
- g) Camera 1 sup. netta di mq. 9,47 circa- altezza mt. 2,72 circa;
- h) Camera 2 sup. netta di mq. 16,31 circa- altezza mt. 2,72 circa;

- i) Camera 3 sup. netta di mq. 10,65 circa- altezza mt. 2,72 circa;
- l) disbrigo sup. netta di mq. 1,32 circa- altezza mt. 2,72 circa;
- m) camera 4 sup. netta circa 15,90 mq-alt. mt.2,72 circa;
- n) wc bagno sup. netta mq. 6,59 circa- altezza mt. 2,72 circa;

Superficie netta complessiva delle stanze mq. 132,40 circa. Superficie lorda pari a mq 173,00 circa, comprensiva dei muri interni, del muro esterno per tutto lo spessore e dei muri divisorii .

Vanno inoltre considerati per superficie ragguagliate:

- 1) il magazzino cantina esterno ha sup. netta mq. 15,80 circa- altezza mt.2,22 circa; Sup. lorda pari a mq. 17,90 circa;
- 2) locale lavanderia C.T. raggiungibile solo dall'esterno- sup. netta mq. 3,38 circa- altezza mt. 2,61 circa; Sup. lorda pari a mq. 4,55 circa
- 3) il terrazzino di piano primo avente sup. netta mq. 2,53 circa

Da cui:

**SUPERFICI COMMERCIALI LORDE (con vani accessori ragguagliati):**

ABITAZIONE:

Sup.Lorda P.T e P1 vani principali = circa mq 173,00

ACCESSORI

- 1) magazzino/cantina Piano Terra esterno mq (17,90x 0,25) = mq 4,47 circa
- 2) locale lavanderia C.T. mq (4,55x 0,25) = mq 1,13 circa
- 3) terrazzino piano primo mq (2,53x 0,35) = mq 0,88 circa

SPAZIO ESTERNO:

Lo spazio esterno pertinenziale viene valutato in termini parametrati nel calcolo quale Identificativo corpo 001 Immobile 3: terreno di pertinenza a cui si rimanda.

**Totale Superficie commerciale mq. (173,00+4,47+1,13+0,88)= mq 178,35 arrotondato a mq 178,00.**

\*\*\*\*\*

**Descrizione:**

**Identificativo corpo 001 Immobile 2:laboratorio per arti e mestieri/officina C/3**

**Descrizione introduttiva**

L' unità oggetto di esecuzione immobiliare ha destinazione d'uso laboratorio arti e mestieri, ovvero officina come indicato nel PdC in sanatoria rilasciato nell'anno 2013 . Trattasi di laboratorio/officina sviluppato a piano terra e a piano primo soppalcato raggiungibile con scala non fissa.

E' una costruzione rettangolare semplice, finestrata solo a piano terra e composta di due corpi di diversa altezza addossati. Il tetto è a falda unica con tetto in lamiera grecata, inclinata verso nord per il corpo più alto, mentre il corpo più basso l'inclinazione è verso l'immobile 1.

L'attuale edificio dalla trasformazione di un originario corpo di fabbrica ad uso rurale a, ristrutturato ed ampliato in tempi successivi e che insiste complessivamente con il proprio individuato subalterno sul mappale identificato con il numero 107 del Fg. 1 del Comune di Quarto d'Altino- Città Metropolitana di Venezia.

Di fatto è pressochè addossato all'abitazione di cui all'Immobile 1 di fatto costituendone una sorta di corpo aggiuntivo non considerabile in termini separati.

L'immobile è circondato su tutti i lati da una trascurata area scoperta di pertinenza ( vedi descrizione successivo immobile 3) comune con l'Immobile 1 , completamente recintata e parzialmente alberata, ingombra di materiali di risulta di tutti i tipi e dimensioni ( anche autovetture abbandonate). Su detta area, localizzato in posizione nord-ovest, trovasi il cancello carraio al quale si accede da servitù di passaggio costituita da piccola strada sterrata che si stacca dalla via Roma .

Il fronte edilizio principale dell'edificio si trova allineato a sud sulla via Roma in località denominata San Michele Vecchio di Quarto d'Altino, dove è allocato il cancello di ingresso pedonale al civico 116, mentre il fronte ovest è prossimo alla recinzione dell'area scoperta che fronteggia la servitù di passaggio descritta.

L'edificio è inserito in un contesto poco densamente abitato, a carattere prevalentemente rurale e residenziale

composto perlopiù di edifici unifamiliari ed è posto a 500 m circa dal centro di Quarto d'Altino e non distante da ansa del Fiume Sile.

**Caratteristiche generali unità immobiliare pignorata:**

Strutture verticali ed orizz.: muratura portante in laterizio /blocchi di cemento/ c.a. ; primo solaio (soppalco) parte in laterocemento e parte in tavolato di legno

Portoncino di ingresso: alluminio anodizzato;

Scala interna: assente ( accesso al soppalco con scala amovibile)

Copertura (struttura): tetto ad unica falda. Struttura in lamiera grecata Pannelli sandwich con isolante in poliuretano espanso

Pareti esterne (compl.edil.): intonaco ;

Ascensore condominiale: -----.

Pavimentazioni/sistemazioni esterne:marciapiedi in di cemento; area esterna a giardino non curata ed inselvaticata

Cancello di ingr. pedonale/carrabile: vedi immobile 1;

Rampa carrabile(P.T./P.SI) (comp. edil.): /.

**Specifiche Unità pignorata:**

Pareti esterne (comp. edil.): materiale: muratura in laterizio/ blocchi di cemento/c.a.;

Pareti interne (comp. edil.): materiale: laterizio intonacato

Pavimentazione int. (comp. Edil.) cemento liscio/parte in lamiera d'acciaio striata a piano soppalco

Porta di ingresso (comp. edil.): alluminio anodizzato;

Serramenti esterni (comp. Edil.): alluminio anodizzato;

Serramenti interni (comp. Edil.): -----

Sistema oscurante (comp. Edil.): -----

Gas (impianto): -----

Elettrico (impianto): tipologia: sotto traccia con parti fuori traccia, tensione: 220 V, condizioni: da verificare, conformità: da collaudare, con necessarie opere di integrazione/aggiornamento;

Fognario (impianto): -----

Idrico (impianto): -----

Telefonico (impianto): -----

Televisivo (impianto): -----

Citofonico (impianto): -----

Termico (impianto): -----

Imp. climatizzazione aria ambiente: -----

Imp. antiintrusione: -----

Acqua calda sanitaria: -----

**Nel complesso l'immobile 2 (di cui Identificativo corpo 001-Immobile 2 Foglio 1 Particella 107 Subalterno 10 (ex sub.7) Categoria C/3a), Classe 3, Consistenza 59 m2 Indirizzo: VIA ROMA n. 116 Piano T-1 è da considerarsi in condizioni di conservazione mediocri risultando alcune finiture ed impianti in stato di mancata manutenzione ed abbandonati. Parte del soppalco a piano primo non è autorizzata.**

**Attualmente la costruzione è pressochè ingombra in ogni dove di materiali ed oggetti accatastati che impediscono una corretta fruizione e presa di coscienza dei luoghi. Sono presenti scaffalature a pareti.**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza :**

E' opportuno evidenziare che la tipologia immobiliare laboratorio, per la sua specifica utilizzazione, può essere ubicata in qualsiasi piano di un edificio ad uso promiscuo ovvero in altra struttura o prossimo ad altro edificio all'interno di uno stesso compendio immobiliare.

La superficie commerciale, del vano principale e delle pertinenze, verrà quindi calcolata secondo i criteri, tra quelli già esposti, adottabili per l'unità immobiliare cui si ritiene assimilabile in quanto ad essa prossimo applicando parametri riduttivi nella comparazione..

In questo caso si utilizzerà come riferimento l'unità immobiliare ad uso residenziale.

La superficie commerciale è data dalla somma di:

a) vani principali e accessori diretti misurati come segue:

-la superficie coperta si misura al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con eventuali parti di uso comune; I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm e per quelli in comunione al 50% e quindi fino ad un massimo di 25cm.

-la superficie dei piani interrati si misura escludendo le eventuali intercapedini;

- nella superficie si comprendono anche gli eventuali locali di servizio diretto;

- l'eventuale rampa carrabile, a cielo aperto, di accesso alla unità immobiliare, la cui superficie è da indicarsi a parte, viene esclusa dal conteggio;

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

- Balconi, terrazzi e similari: dette pertinenze non sono frequentemente presenti; viene computata nella misura del 10%;

- Superficie scoperta è computata nella misura del 10%.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

la superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali viene computata nella misura:

-del 50% se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);

- del 25% se non comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a).

#### **Caratteristiche dimensionali e distributive**

L'unità ad uso laboratorio/officina ,come rilevata, risulta attualmente composto da:

Piano Terra

a) Vano unico - sup. netta di circa mq. 42,38 -altezza variabile da cm 234 circa a cm 266 circa;

Sup. lorda mq 49,00 circa

Piano Primo

g) soppalco sup. netta autorizzata di mq. 18,00 circa- altezza media mt. 1,45 circa.

Sup. lorda autorizzata mq 20,50 circa ( superfici stimate su base del progetto di sanatoria per impossibilità di misura in loco).

Da cui:

**SUPERFICI COMMERCIALI LORDE (ragguagliate alla residenza per parametri riduttivi) :**

LABORATORIO/OFFICINA:

Sup.Lorda P.T vani principali = circa mq 49,00

Superficie ragguagliata mq (49,00x 0,50) = mq 24,50 circa

ACCESSORI

1) soppalco autorizzato sup. lorda mq 20,50

Superficie ragguagliata mq (20,50x 0,25) = mq 5,12 circa

SPAZIO ESTERNO:

Lo spazio esterno pertinenziale viene valutato in termini parametrati quale Identificativo corpo 001

Immobile 3: terreno di pertinenza

**Totale Superficie lorda mq. (24,50+5,12)= mq 29,62 arrotondato a mq 29,50.**

**Superficie commerciale laboratorio/officina parametrata al residenziale: mq 29,50**

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*



**Descrizione:**  
**Identificativo corpo 001 Immobile 3: area di pertinenza B.C.N.C.**

**Descrizione introduttiva**

Trattasi del terreno circostante gli immobili 1 e 2 in precedenza descritti costituente l'area di pertinenza e giardino in comune attualmente identificato catastalmente quale Bene Comune Non Censibile. Complessivamente corrisponde alla particella 107 del Fg. 1.

A seguito di presentazione di Tipo Mappale per modifica dello scoperto ha assunto il subalterno 9 in luogo del precedente subalterno 8.

Tale terreno risulta completamente recintato sui fronti ovest-sud-est-nord degli edifici. La parte ovest di detto terreno, posta oltre la recinzione, costituisce sia una servitù di passaggio a favore degli edifici adiacenti di proprietà di terzi che punto di accesso al cancello carraio a servizio degli immobili oggetto di esecuzione localizzato in posizione nord-ovest; tale servitù si sviluppa nella forma di una stradina sterrata che si sviluppa perpendicolarmente a partire dalla via Roma. Non noto atto costitutivo della servitù.

L'attuale particella 107 costituente l'attuale area di sedime e lo scoperto degli Immobili per una superficie di mq 1415,00 deriva dalla fusione delle originarie particella 107 di mq 529,00 e particella 560 di mq 886,00 a seguito della presentazione di Tipo Mappale del 07/05/2009 Pratica n. VE0095207 in atti dal 07/05/2009 (n. 95207.1/2009) Il mappale 107 con gli edifici ivi costruiti è soggetto a vincolo ambientale essendo inserito nel Parco naturale Regionale del Fiume Sile.

**Nel complesso l'immobile 3 (di cui Identificativo corpo 001-Immobile 3 Foglio 1 Particella 107 Subalterno 9 (ex sub.8) b.c.n.c.: Partita Speciale A è da considerarsi in condizioni di conservazione e manutenzione mediocri risultando trascurato nella manutenzione delle piante e pressochè ingombro di materiali, autovetture ed oggetti accatastati che impediscono una corretta fruizione e presa di coscienza dei luoghi, in particolare sul lato nord.**

**Caratteristiche dimensionali**

AREA CIRCOSTANTE EDIFICI:

a) Corte/area scoperta in comune fra Immobile 1 (Sub.6) e Immobile 2 (Sub. 10) di mq 1415 ( valore catastale considerato per impossibilità di effettiva misurazione). Superficie effettiva libera= mq (1415,00- sup. sedime edifici)= mq (1415,00- 86,20-16,28-48,23)= mq 1264,29 arrotondato a mq 1264,00

**Lo spazio esterno pertinenziale viene valutato in termini parametrati di superficie lorda aggiuntiva alla superficie residenziale commerciale**

**Identificativo corpo 001 Immobile 3: terreno di pertinenza**

**mq (1264,00 x 0,1)= mq 126,4**

**massimo considerabile 30% sup. residenziale= mq (126,4x0,30)= mq 37,92 arr. a mq 38,00 ( superficie convenzionale massima parametrata al residenziale che si andrà a considerare)**

\*\*\*\*\*

**Risposta al quinto punto del quesito**

**Stato di possesso e provenienza degli immobili**

**Titolari/Proprietari - per la quota complessiva di 1/1 dell'intero, di piena proprietà dei beni immobili di cui alla procedura (Lotto n. 001):**

**Esecutato:**

**Cognome**

**Nome**

**nato il                    in**

**Atto N.       parte serie   - anno       - Comune di**

**C.F.**

**residente in**

**Stato Civile:**

**Stato di possesso dei beni immobili pignorati:**

Gli immobili sono in possesso ed in utilizzo da parte dell'esecutato e della sua famiglia anagrafica come

descritta al secondo punto del quesito a cui si rimanda.

### Provenienza:

La proprietà per 1/1 degli immobili oggetto di esecuzione all'esecutato \_\_\_\_\_ è pervenuta con Atto del 21/10/2010 Pubblico ufficiale RUBINO VINCENZO Sede MESTRE (VE) Repertorio n. 90650 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 21560.1/2010 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 02/11/2010. Venditore il Sig. \_\_\_\_\_ (CF \_\_\_\_\_) nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

Il Sig. \_\_\_\_\_ (CF \_\_\_\_\_) aveva acquisito a propria volta la piena proprietà degli immobili seguenti:

1) quelli già identificati al Catasto Fabbricati in Comune di Quarto d'Altino Fg. 1 particella 107 sub. 1 e sub. 2 con decreto di trasferimento n° 142/2007 cron. 299 rep. 598 del 12/10/2007 del Tribunale di Venezia in procedura esecutiva RE n° 76/06 Trascrizione n. 24548.1/2007 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 24/10/2007 contro \_\_\_\_\_ (CF \_\_\_\_\_) nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

2) quelli già identificati al Catasto Terreni in Comune di Quarto d'Altino Fg. 1 particella 560 appezzamento di terreno di are 8 ca 86 con decreto di trasferimento cron. 426 rep. 80 del 10/02/2009 del Tribunale di Venezia Sezione distaccata di San Donà di Piave in procedura esecutiva RE n° 7561/08 Trascrizione n. 10836/6612 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 01/04/2009 contro \_\_\_\_\_ (CF \_\_\_\_\_) nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

A \_\_\_\_\_ la quota di piena proprietà degli immobili era pervenuta a seguito di:

- successione legittima in morte di \_\_\_\_\_, giusta denuncia successione registrata presso Ufficio del Registro di San Donà di Piave al N. 52 vol. 84 trascritta in data 11/07/1975 ai nn. 7831/6815;
- atto di divisione da comproprietà con \_\_\_\_\_ redatto da Notaio Sandi rep. 33562 in data 12/01/1976 trascritto in data 24/01/1976 ai nn. 1372/1103;
- 2. ricongiungimento di usufrutto del 30/08/2006 - R. U. di \_\_\_\_\_ Voltura n. 4379.1/2007 - Pratica n. VE0094382 in atti dal 13/03/2007

Non risulta trascritta l'accettazione della suddetta eredità.

\*\*\*\*\*

## Risposta al sesto punto del quesito

### Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato

#### 6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

##### 6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

#### TRASCRIZIONI

Nota di trascrizione Registro generale n. 41007 Registro particolare n. 30539 Presentazione n. 3 del 01/12/2023

##### Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 30/10/2023 Numero di repertorio 5982

Autorità emittente UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI VENEZIA

Codice fiscale 800 120 70274

Sede VENEZIA (VE)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Capitale N.D.

Totale N.D.

Voltura catastale automatica NO

Richiedente

Indirizzo

Sezione B - Immobili

**Unità negoziale n. 1**

Immobile n. 1  
Comune H117 - QUARTO D'ALTINO (VE)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 1 Particella 107 Subalterno 6  
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE  
Consistenza 8,5 vani  
Indirizzo VIA ROMA N. civico -  
Piano 1

Immobile n. 2  
Comune H117 - QUARTO D'ALTINO (VE)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 1 Particella 107 Subalterno 10  
Natura C3 - LABORATORI PER ARTI E  
MESTIERI  
Consistenza 114 metri quadri  
Indirizzo VIA ROMA N. civico -  
Piano 1

Immobile n. 3  
Comune H117 - QUARTO D'ALTINO (VE)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 1 Particella 107 Subalterno 8  
Natura E - ENTE COMUNE Consistenza -  
Indirizzo VIA ROMA N. civico -

**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE  
Denominazione o ragione sociale  
Sede  
Codice fiscale  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1  
Contro  
Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO  
Cognome                      Nome  
Nato il                      a  
Sesso      Codice fiscale  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

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

Nessuna.

**6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Da verificare con Comune di Quarto d'Altino. Il terreno sul quale e' stato edificato il fabbricato oggetto di Esecuzione immobiliare era stato oggetto di vincolo di non ulteriore edificabilità' a favore del comune di Quarto d'Altino a seguito di atto autentificato nelle firme dal notaio Antonio Bianchini di San Dona' di Piave in data 17 gennaio 1995 n.79202 di repertorio, trascritto a Venezia in data 23 febbraio 1995 ai nn.ri 3887/2617; Nell'atto di C/V Atto del 21/10/2010 Pubblico ufficiale RUBINO VINCENZO Sede MESTRE (VE) Repertorio n. 90650 stipulato tra                      e la parte venditrice, per il decorso dei termini, aveva dichiarato, assumendone ogni responsabilità', essere inefficace..

**6.1.4 Altre limitazioni d'uso ed asservimenti derivanti da :**

nessuno

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

Nessuna.

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

### 6.2.1 Iscrizioni:

#### ISCRIZIONE N°1

Nota di iscrizione-Registro generale n. 35743-Registro particolare n. 8024 Presentazione n. 105 del 02/11/2010 all'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Venezia-Territorio

##### DATI RELATIVI AL TITOLO

DESCRIZIONE ATTO NOTARILE PUBBLICO

DATA 21/10/2010 NUMERO DI REPERTORIO 90651/24299

NOTAIO RUBINO VINCENZO CODICE FISCALE .

SEDE MESTRE (VE)

SPECIE DELL'IPOTECA O DEL PRIVILEGIO IPOTECA VOLONTARIA

DERIVANTE DA 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

CAPITALE € 148.960,00 TASSO INTERESSE ANNUO 2,2%

INTERESSI - SPESE - TOTALE € 223.440,00

IMPORTI VARIABILI SI VALUTA ESTERA - SOMMA ISCRITTA DA AUMENTARE AUTOMATICAMENTE -DURATA 20 ANNI

RICHIEDENTE

CODICE FISCALE

DOMICILIO IPOTECARIO ELETTO

Sezione B - Immobili

**Unità negoziale n. 1**

**Immobile n. 1**

Comune H117 - QUARTO D'ALTINO (VE)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 1 Particella 107 Subalterno 6

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Consistenza 8,5 vani

Indirizzo VIA ROMA N. civico -

Piano T

**Immobile n. 2**

Comune H117 - QUARTO D'ALTINO (VE)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 1 Particella 107 Subalterno 7

Natura C3 - LABORATORI PER ARTI E MESTIERI

Consistenza 114 metri quadri

Indirizzo VIA ROMA N. civico -

Piano T

**Immobile n. 3**

Comune H117 - QUARTO D'ALTINO (VE)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 1 Particella 107 Subalterno 8

Natura E - ENTE COMUNE Consistenza -

Indirizzo VIA ROMA N. civico -

Piano T

#### **A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO

Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale Domicilio ipotecario eletto

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

#### **Contro**

Soggetto n. 1

IN QUALITÀ DI DEBITORE IPOTECARIO

COGNOME NOME

NATO IL A

SESSO CODICE FISCALE

RELATIVAMENTE ALL'UNITÀ NEGOZIALE N. 1 PER IL DIRITTO DI PROPRIETA'

PER LA QUOTA DI 1/1

**ISCRIZIONE N°2**

Nota di iscrizione-Registro generale n. 5847-Registro particolare n. 916 Presentazione n. 1 del 25/02/2020 all'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Venezia-Territorio

DATI RELATIVI AL TITOLO

DESCRIZIONE ATTO GIUDIZIARIO

DATA 15/06/2018 NUMERO DI REPERTORIO 1732

AUTORITÀ EMITTENTE TRIBUNALE A CODICE FISCALE 940 478 50279

SEDE VENEZIA (VE)

SPECIE DELL'IPOTECA O DEL PRIVILEGIO IPOTECA GIUDIZIALE

DERIVANTE DA 0281 DECRETO INGIUNTIVO

CAPITALE € 9.012,28

INTERESSI - SPESE - TOTALE € 12.000,00

RICHIEDENTE

CODICE FISCALE

INDIRIZZO

Sezione B - Immobili

**Unità negoziale n. 1**

Immobile n. 1

Comune H117 - QUARTO D'ALTINO (VE)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 1 Particella 107 Subalterno 6

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Consistenza 9 vani

Indirizzo VIA ROMA N. civico 116

Piano 1 T

Immobile n. 2

Comune H117 - QUARTO D'ALTINO (VE)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 1 Particella 107 Subalterno 10

Natura C3 - LABORATORI PER ARTI E MESTIERI

Consistenza 59 metri quadri

Indirizzo VIA ROMA N. civico 116

Piano 1 T

Immobile n. 3

Comune H117 - QUARTO D'ALTINO (VE)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 1 Particella 107 Subalterno 9

Natura E - ENTE COMUNE Consistenza -

Indirizzo VIA ROMA N. civico 116

A FAVORE

SOGGETTO N. 1 IN QUALITÀ DI FAVORE

COGNOME                      NOME

SESSO    NATO IL                      A

CODICE FISCALE                      DOMICILIO IPOTECARIO ELETTO -

RELATIVAMENTE ALL'UNITÀ NEGOZIALE N. 1 PER IL DIRITTO DI PROPRIETÀ'

PER LA QUOTA DI 1/1

CONTRO

SOGGETTO N. 1 IN QUALITÀ DI CONTRO

COGNOME                      NOME

NATO IL                      A

SESSO    CODICE FISCALE

RELATIVAMENTE ALL'UNITÀ NEGOZIALE N. 1 PER IL DIRITTO DI PROPRIETÀ'

PER LA QUOTA DI 1/1

ULTERIORI INFORMAZIONI

L'IPOTECA VIENE ISCRITTA PER UN IMPORTO RIDOTTO RISPETTO A QUELLO INDICATO NEL TITOLO ESECUTIVO A SEGUITO DI AVVENUTA COMPENSAZIONE (TRA DEB ITI/CREDITI) DI CUI ALLA RACCOMANDATA 22.5.2019, RICEVUTA IN DATA 5.6. 2019. I DATI ANAGRAFICI SONO A CURA E RESPONSABILITÀ DEL RICHIEDENTE. SI PRECISA CHE IL SIG.                      E' TITOLARE DELLA DITTA INDIVI DUALE

CORRENTE IN

(C.F.                      ).

### ISCRIZIONE N°3

Nota di iscrizione-Registro generale n. 11419-Registro particolare n. 1614 Presentazione n. 19 del 06/04/2023 all'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Venezia-Territorio

DATI RELATIVI AL TITOLO

DESCRIZIONE ATTO GIUDIZIARIO

DATA 15/01/2017 NUMERO DI REPERTORIO 275

AUTORITÀ EMITTENTE TRIBUNALE DI TREVISO CODICE FISCALE 800 279 50262

SEDE TREVISO (TV)

SPECIE DELL'IPOTECA O DEL PRIVILEGIO IPOTECA GIUDIZIALE

DERIVANTE DA 0281 DECRETO INGIUNTIVO

CAPITALE € 5.300,00

INTERESSI € 2.000,00- SPESE € 2.700,00- TOTALE € 10.000,00

RICHIEDENTE

CODICE FISCALE

INDIRIZZO

Sezione B - Immobili

**Unità negoziale n. 1**

Immobile n. 1

Comune H117 - QUARTO D'ALTINO (VE)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 1 Particella 107 Subalterno 10

Natura C3 - LABORATORI PER ARTI E MESTIERI

Consistenza 59 metri quadri

Indirizzo VIA ROMA N. civico 116

Piano T-1

Immobile n. 2

Comune H117 - QUARTO D'ALTINO (VE)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 1 Particella 107 Subalterno 6

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Consistenza 9 vani

Indirizzo VIA ROMA N. civico 116

Piano T-1

Immobile n. 3

Comune H117 - QUARTO D'ALTINO (VE)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 1 Particella 107 Subalterno 9

Natura E - ENTE COMUNE Consistenza -

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale Domicilio ipotecario eletto -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome Nome

Nato il a

Sesso Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Ulteriori informazioni

SI PRECISA CHE I DATI ANAGRAFICI DEI SOGGETTI SONO STATI INSERITI A CURA DEL RICHIEDENTE, MANLEVANDO IN TAL MODO IL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA'.

**6.2.2 Pignoramenti**

**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO  
Data 30/10/2023 Numero di repertorio 5982  
Autorità emittente UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI VENEZIA  
Codice fiscale 800 120 70274  
Sede VENEZIA (VE)  
Dati relativi alla convenzione  
Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE  
Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Capitale N.D.  
Totale N.D.  
Voltura catastale automatica NO  
Richiedente  
Indirizzo

Sezione B - Immobili

**Unità negoziale n. 1**

Immobile n. 1  
Comune H117 - QUARTO D'ALTINO (VE)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 1 Particella 107 Subalterno 6  
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE  
Consistenza 8,5 vani  
Indirizzo VIA ROMA N. civico -  
Piano 1

Immobile n. 2

Comune H117 - QUARTO D'ALTINO (VE)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 1 Particella 107 Subalterno 10  
Natura C3 - LABORATORI PER ARTI E  
MESTIERI  
Consistenza 114 metri quadri  
Indirizzo VIA ROMA N. civico -  
Piano 1

Immobile n. 3

Comune H117 - QUARTO D'ALTINO (VE)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 1 Particella 107 Subalterno 8  
Natura E - ENTE COMUNE Consistenza -  
Indirizzo VIA ROMA N. civico -

**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE  
Denominazione o ragione sociale  
Sede  
Codice fiscale  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1  
Contro  
Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO  
Cognome                      Nome  
Nato il                              a  
Sesso      Codice fiscale  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
**Per la quota di 1/1**

**6.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna

**6.2.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**COSTO CANCELLAZIONE FORMALITA':**

Lotto di vendita n. 001

Il costo di cancellazione delle sopra identificate formalità, come registrate in Agenzia delle Entrate – Ufficio Pubblicità Immobiliare della Provincia di Venezia, gravanti sui beni immobili ricompresi nel Lotto unico di vendita costituito comporta le seguenti spese:

-iscrizione 1-ipoteca volontaria trattamento tributario di cui agli artt.15 e seguenti del d.p.r. 29 settembre 1973 n.601 e successive modifiche ed integrazioni

€ 35,00

-iscrizione 2-ipoteca giudiziale

€ 294,00

( di cui € 200,00 Euro per l'imposta ipotecaria, € 59,00 per l'imposta di bollo ed € 35,00 per la tassa ipotecaria)

- iscrizione 3 ipoteca giudiziale

€ 294,00

( di cui € 200,00 Euro per l'imposta ipotecaria, € 59,00 per l'imposta di bollo ed € 35,00 per la tassa ipotecaria)

**-Nota di trascrizione Registro generale n. 41007 Registro particolare n. 30539 Presentazione n. 3 del 01/12/2023**

€ 294,00

( di cui € 200,00 Euro per l'imposta ipotecaria, € 59,00 per l'imposta di bollo ed € 35,00 per la tassa ipotecaria)

**TOTALE****€ 917,00**

L'importo dei costi di cancellazione delle predette identificate formalità pregiudizievoli ammonta quindi a circa € 917,00 a cui va aggiunto il costo di € 62,16 per l'ottenimento in Tribunale di copia (in bollo) del Decreto di trasferimento, ad uso cancellazione formalità pregiudizievoli.

sommano a: €(917,00 + 62,16 + spese tecniche di €200,00) che porta ad un costo complessivo di circa € 1.179,16 che si arrotonda in eccesso a circa € 1.200,00.

N.B. i costi potrebbero variare al momento di aggiudicazione del bene all'asta per sopravvenute variazioni legislative di carattere fiscale.

\*\*\*\*\*

**Risposta al settimo punto 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

Spese annue di gestione e manutenzione condominiale: non esistenti

Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: -----

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -----.

Accessibilità dell'immobile a soggetti diversamente abili: solo piano terra

\*\*\*\*\*

**Risposta all'ottavo punto del quesito**

Valutazione complessiva dei beni - criteri di stima utilizzati

**A-Identificativo corpo 001 Immobile 1: Civile Abitazione A/2 , quale unità immobiliare residenziale unifamiliare su due piani- mappale 107 sub. 6**

**8.1 Criterio di stima:**

Il valore commerciale dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare viene determinato per stima sintetico-comparativa con altri immobili recentemente venduti , aventi la stessa tipologia e simili caratteristiche, ubicati

pag. 48

esperto alla stima: dott. ing. Marco Sbrogio'



in zona di pari pregio all'interno del Comune di Quato d'Altino.

Trattandosi di immobili di tipo residenziale e/o connessi e/o afferenti si assumerà come parametro di confronto e riferimento la Superficie Commerciale, espressa in m<sup>2</sup>, come definita all'interno del Codice delle Valutazioni Immobiliari edizione IV-2011 di Tecnoborsa ( denominata Sistema Italiano di Misurazione -SIM) e così composta :

a) dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm. 50 per quelle esterne e ½ di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm. 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad una medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi;

b) dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- terrazze a livello dell'alloggio, 35%;
- balconi (con vista) 30%;
- lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale, 5%.
- porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%.
- verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%; veranda non abitabile 60%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,80, 80%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,50, 70%.

Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti:

- locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina), 60%;
- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%;
- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%;
- autorimessa/garage, 50%;
- posto auto coperto, 30%;

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinenziali sono previsti i seguenti criteri:

- giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%;
- giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

Il valore così indicato della Superficie Commerciale (Sistema Italiano di Misurazione -SIM) è comparabile con la "superficie convenzionale vendibile", definita comunemente "superficie commerciale", come definita dal *Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico-immobiliare* redatto in collaborazione fra Agenzia del Territorio e Tecnoborsa. Detto parametro si definisce comprensivo: a) dei muri interni e perimetrali esterni per intero sino ad uno spessore massimo di 50 cm e di quelli di confine conteggiati per metà sino ad uno spessore di cm 25; b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini; c) delle quote percentuali di eventuali pertinenze dirette (cantine, posti auto, soffitte, ecc.).

E' possibile pertanto stabilire un confronto comparativo tra fonti di informazioni dirette e della Agenzia delle Entrate. Riguardo il valore, si specifica ulteriormente che:

1) Partendo pertanto dai valori di mercato medi puri, ovvero riferiti a beni analoghi per ubicazione e destinazione, ma con caratteristiche intrinseche ordinarie, si interverrà attraverso l'applicazione di coefficiente correttivi di differenziazione per allineare la cifra desunta alle caratteristiche qualitative di ciascuna unità immobiliare oggetto della presente stima.

2) La cifra ottenuta, moltiplicando il valore di cui sopra per la superficie commerciale (vedi) va opportunamente ridimensionata secondo un coefficiente di riduzione per vetustà ed obsolescenza dell'immobile al momento della stima in ragione del tempo trascorso dalla costruzione, ovvero dalla più importante ristrutturazione che abbia interessato l'immobile e che abbia rinnovato la sostanza di strutture e/o finiture dello stesso. La valutazione dei coefficienti di degrado per vetustà ed obsolescenza non è univoca ed esistono nella letteratura e nella pratica estimale diverse tabelle e formule per il calcolo.

Il coefficiente di degrado per vetustà può calcolato con la formula classica proposta dall'UEEC ( unione Europea dei periti contabili, economici e finanziari) e cioè

$$D = [(A+20)^2 / 140] - 2,86$$

nella quale:

1)  $D=v$ =deprezzamento per vetustà calcolato in termini percentuali all'anno  $n$ ;

2)  $A$ = percentuale dell'età dell'edificio rispetto alla sua vita probabile, assumibile in anni 80 per quanto riguarda ville e/o case singole ( quindi, se  $N$  sono gli anni di vita, risulta  $100*N/80$ );

*Nota: si precisa che tale formula era stata predisposta inizialmente per valutare il costo deprezzato di fabbricati industriali, ma molti autori considerano applicabile anche per fabbricati residenziali.*

Il coefficiente di degrado per obsolescenza deriva invece dal rapporto tra il valore di produzione o costo dopo  $n$  anni dall'inizio della vita durevole ed il valore di produzione o di costo iniziale a cui va dedotta la somma aritmetica o accumulazione finanziaria ( a seconda del criterio adottato per il deprezzamento) delle quote annue di deprezzamento prestabilite, dall'inizio della vita economica all'anno intermedio  $n$  considerato. Nella sostanza e con riferimento alle opere non strutturali di un edificio, il concetto fa riferimento all'accantonamento annuo che dovrebbe essere fatto per procedere alla manutenzione straordinaria o di restauro o di adeguamento in ragione della loro presumibile vita operativa e di conservazione.

In generale, si può ipotizzare una durata media delle opere non strutturali del 50% rispetto a quelle strutturali. Poiché altresì il rifacimento ogni  $n$  anni delle stesse opere non strutturali comporterebbe una spesa del 50% rispetto all'eventuale costo di costruzione (infatti le opere che possono essere oggetto di rifacimento o adeguamento incidono per il 30-35% di quelle complessive, ma con costi di ristrutturazione del 60%-70% superiori a quelli di costruzione originaria) l'incidenza dell'obsolescenza rispetto la vetustà incide con un fattore 2.

In base a quanto sopra indicato, riportandosi all'epoca di ultima ristrutturazione presunta degli immobili oggetto della presente esecuzione e cioè a circa 15 anni fa ( apparendo le finiture risalenti a quell'epoca), il valore nelle sopra indicate formule per l'individuazione del coefficiente di degrado risulta: 1) coefficiente di vetustà  $D=v= 7,86\%$  arrotondato a  $8,00\%$ ; 2) coefficiente di obsolescenza  $8,00\% \times 2 =16,0\%$ .

Complessivamente il coefficiente  $K$  da considerarsi per il caso in esame risulterebbe pari a  $(8\% \times 0,35 + 16\% \times 0,65) = 2,8\% + 10,4\% = 13,2\%$  arrotondabile al  $13,00\%$ .

Il deprezzamento proposto con la con la formula classica proposta dall'UEEC segue l'andamento di una curva di secondo grado.

Qualora si volesse considerare un deprezzamento lineare dell'immobile nel corso del tempo la formula da considerare sarebbe la seguente:

$$F_{dep} = 1 - (E_i - C_v)$$

Dove:

$F_{dep}$  = Fattore o coefficiente di deprezzamento;

$E_i$  = Età effettiva dell'immobile rispetto al suo ciclo originario;

$C_v$  = Durata del ciclo di vita utile totale dell'immobile

Per il caso in esame risulterebbe  $F_{dep} = 1 - (65/80) = 0,1875$

Il deprezzamento dell'immobile di cui si tratta può ritenersi quindi ricompreso fra il 13% e il 19% circa.

Nel computo della presente perizia verrà considerato un deprezzamento medio del 16%.

### 8.2.1 Fonti di informazione:

Le cifre del valore unitario del parametro di confronto sono state determinate dal sottoscritto CTU con indagine effettuata:

- presso le agenzie immobiliari di Quarto d'Altino e dintorni anche con riferimento agli annunci economici;
- con riferimento ai valori dell'Osservatorio Mobiliare Italiano dell'Agenzia del Territorio (OMI);
- con riferimento all'analisi del prezzo del *costo deprezzato* dell'immobile

### 8.2.2 Valori individuati :

Parametri medi di zona per destinazione principale residenziale :

**a) fonte agenzie immobiliari:** il costo parametrico è stato individuato medio in circa € 1.350,00/mq circa per unità immobiliari simili ( edificio unifamiliare con giardino) a quella oggetto di stima in condizioni ordinarie di manutenzione. Si segnala che la zona di San Michele vecchio via Roma all'interno del Comune di Quarto d'Altino è da considerarsi non centrale.

**b) fonte dati O.M.I. .** Vengono presi a riferimento i valori tabellati reperibili in internet e riferiti al secondo semestre anno 2023 per la zona/ microzona catastale in cui sono inserite ( o risultano più prossime) le unità immobiliari oggetto di valutazione e che di seguito si riportano. i valori sono da considerarsi sostanzialmente stabili e non modificati di recente.

Nella banca dati O.M.I. la via Roma è identificata facente parte della zona Extraurbana/ZONA RURALE; i dati di interrogazione risultano i seguenti:

Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: VENEZIA

Comune: QUARTO D'ALTINO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE

Codice zona: R1

Microzona CATASTALE: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	normale	750	1100
Abitazioni civili	ottimo	1100	1350
Ville/Villini	normale	750	1100
Ville/Villini	ottimo	1100	1350

**c) Valore al costo deprezzato**

Si utilizza in quanto la zona ove sono ubicati gli immobili oggetto di esecuzione di deve intendere di mercato assai limitato. Non ritenendo esistere sul terreno suscettività edificatoria residua , in termini semplificati, si ritiene di rapportarsi nel calcolo solo all'edificio principale ad uso residenziale.

**Valore parametrico Regione Veneto edificio unifamiliare anno 2021- 1.591.60 €/mq ( ultimo dato disponibile) aggiornamento ISTAT anno 2024- 1.840,00 €/mq circa**

Per l'individuazione del valore unitario si prende a riferimento il corpo principale composto da:

---

sup. vani principali mq 167,86 costo costr. €/mq 1.840,00

---

sup. CT lav. mq (4,55x 0,25) = mq 1,13

---

terrazzino piano primo mq (2,53x 0,35) = mq 0,88

---

incidenza su vetustà vita utile  
costo costr.    anni    anni

---

strutture 40%    20    80

---

impianti 25%    15    30

---

finiture 35%    15    35

---

oneri urbanizzazione 5% del costo di costruzione  
spese tecniche 8% del costo di costruzione

---

**Costo di costruzione**

sup. vani principali mq 167,86 x €/mq 1.840,00= € 308.862,40

lav/CT mq 1,13 x €/mq 1840,00= € 2.079,20

terrazzino mq 0,88 x €/mq 1840,00=€ 1619,20

**totale € 312.560,08**

---

## Incidenze

strutture € 312.560,08 x 40% = € 125.024,32  
 impianti € 312.560,08 x 25% = € 78.140,20  
 finiture € 312.560,08 x 35% = € 109.396,28  
**totale € 312.560,08**

**a-Costo deprezzato per vetustà in condizioni ordinarie di manutenzione dell'immobile**

strutture € 125.024,32 x [1-(20/80)] = € 93.768,24  
 impianti € 78.140,20 x [1-(15/30)] = € 39.070,10  
 finiture € 109.396,28 x [1-(15/35)] = € 62.512,16  
**totale € 195.350,5**

**b-Oneri urbanizzazione € 312.560,08 x 5% = € 15.628,00**

**c-Spese tecniche € 312.560,08 x 10% = € 31.256,00**

**Valore dell'immobile a + b + c = € 242.234,5 arr. Ad € 242.000,00**

**Valore unitario deprezzato € 242.000/(167,86+1,13+0,88)= €/mq 1424,61 arr. ad € 1400,00**

Nota: Per il calcolo del deprezzamento, si applica la formula corrispondente a calcolo del deprezzamento lineare:

$C_t = C \times (1 - t/n)$  dove:

$C_t$  = valore del deprezzamento;

$C$  = costo dell'impianto, struttura, finiture;

$t$  = vetustà dell'impianto, struttura, finiture;

$n$  = vita utile dell'impianto, struttura finiture.

**8.2.3 Coefficienti di differenziazione e valori effettivi di calcolo****Unità Immobiliare Residenziale****Calcolo del valore economico unitario assunto per il parametro di confronto (m<sup>2</sup>)**

Dal confronto della pluralità di fonti si ricava una sostanziale convergenza del valore di mercato da assumersi quale riferimento del valore economico unitario assunto per il parametro di confronto (m<sup>2</sup>).

- **a) Valore medio fonte agenzie ponderato per coefficiente di differenziazione:**

**€/mq 1.350,0 x (1-0,16) = €/mq 1.215,00 arrotondato a €/mq 1.200,00 circa.**

Valore di stima definitivo conseguente ad applicazione coefficiente di riduzione per vetustà ed obsolescenza dell'immobile al momento della stima in ragione del tempo trascorso dalla costruzione 16,0% (vedi calcolo paragrafo precedente).

- **b) Valore riferimento OMI medio per edificio considerato in condizione normali: €/mq = €/mq 1.100,00.  
Ottimo €/mq = €/mq 1.350,00. Valore intermedio €/mq 1.225,00 (sia civile abitazione che Ville/villini)**
- **c) Valore unitario costo deprezzato €/mq 1400,00**

**Valore medio di stima unitario ritraibile da valori calcolati i:**

**€/mq (1.200,00+ 1.400,00) = €/mq 1.300,00**

Considerando che le condizioni di conservazione e manutenzione degli immobili oggetto di esecuzione si devono considerare inferiori rispetto l'ordinarietà di deprezzamento attribuita al trascorrere del tempo con manutenzione normale, si ritiene di applicare una ulteriore riduzione del 15% al valore unitario considerato risultando:

**Valore unitario effettivo considerato €/mq 1.300,00 x (1-0,15) = €/mq 1.1105,00 arr. ad €/mq 1.100,00**

\*\*\*\*\*

**B-Identificativo corpo 001 Immobile 2:laboratorio per arti e mestieri/officina C/3 mappale 107 sub. 10****8.3 Criterio di stima:**

E' opportuno evidenziare che la tipologia immobiliare laboratorio, per la sua specifica utilizzazione, può essere ubicata in qualsiasi piano di un edificio ad uso promiscuo ovvero in altra struttura o prossimo ad altro edificio all'interno di uno stesso compendio immobiliare.

La superficie commerciale, del vano principale e delle pertinenze, verrà quindi calcolata secondo i criteri, tra

quelli già esposti, adottabili per l'unità immobiliare cui si ritiene assimilabile in quanto ad essa prossimo e/o collegato.

In questo caso si utilizzerà come riferimento l'unità immobiliare ad uso residenziale sub. 6.

Riportandosi pertanto al calcolo precedentemente esposto si considererà un valore di €/mq 1.150,00 che sarà riferito alla superficie ragguagliata come calcolata nei precedenti paragrafi.

### C-Identificativo corpo 001 Immobile 3: area di pertinenza B.C.N.C. mappale 107 sub. 9

#### 8.4 Criterio di stima:

Lo spazio esterno pertinenziale viene valutato in termini parametrati di superficie lorda aggiuntiva alla superficie residenziale commerciale.

Riportandosi pertanto al calcolo precedentemente esposto si considererà un valore di €/mq 1.150,00 che sarà riferito alla superficie ragguagliata come calcolata nei precedenti paragrafi.

\*\*\*\*\*

#### 8.3 Valutazione corpi costituenti il LOTTO UNICO 001:

##### A DESCRIZIONE CATASTALE

##### ➤ Immobile 1-Unità negoziale n° 1

PIGNORATO PER L'INTERO 1/1

Catasto FABBRICATI

Dati identificativi: Comune di QUARTO D'ALTINO (H117) (VE)

Foglio 1 Particella 107 Subalterno 6

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di QUARTO D'ALTINO (H117) (VE)

Foglio 1 Particella 107

Classamento:

Rendita: Euro 581,01

Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 9 vani

Foglio 1 Particella 107 Subalterno 6

Indirizzo: VIA ROMA n. 116 Piano T-1

Dati di superficie: Totale: 184 m2 Totale escluse aree scoperte b): 183 m2

Destinazione	Parametro	Superficie lorda eff.	Coeff. ponderazione	Superficie ragguagliata
abitazione	m <sup>2</sup>	173,00	1	173,00
Destinazione Magazzino/ cantina Piano terra	m <sup>2</sup>	17,90	0,25	4,47
Destinazione lavanderia/C.T. Piano terra accesso ext	m <sup>2</sup>	4,55	0,25	1,13
Terrazzino piano primo	m <sup>2</sup>	2,53	0,35	0,88
				Superficie Commerciale (Sistema Italiano di Misurazione -SIM) 178,00 (arr.)

## TABELLA RIASSUNTIVA IMMOBILE 1- VALORE LOTTO UNICO (001)

ID	Immobile	Parametro	Superficie Commerciale (arr.)	Valore Unitario €/mq	Valore immobile €	Valore diritto e quota Piena Proprietà 1/1 (arrotondato) €
A Immobile 001	Civile abitazione	m <sup>2</sup>	178,00	1.100,00	195.800,00	€ 196.000,00

## B DESCRIZIONE CATASTALE

## ➤ Immobile 2-Unità negoziale n° 1

PIGNORATO PER L'INTERO 1/1

Dati identificativi: Comune di QUARTO D'ALTINO (H117) (VE)

Foglio 1 Particella 107 Subalterno 10 (ex sub.7)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di QUARTO D'ALTINO (H117) (VE)

Foglio 1 Particella 107

Classamento:

Rendita: Euro 54,85

Categoria C/3, Classe 3, Consistenza 59 m2

Foglio 1 Particella 107 Subalterno 10

Indirizzo: VIA ROMA n. 116 Piano T-1

Dati di superficie: Totale: 73 m2

Destinazione	Parametro	Superficie lorda eff	Coeff. ponderazione	Superficie raggugiata
Laboratorio/ Officina piano terra	m <sup>2</sup>	49,00	0,5	24,50
soppalco piano primo (autorizzato)	m <sup>2</sup>	20,50	0,25	Superficie raggugiata 5,12
				Superficie Commerciale (ragguagliata a residenziale) 29,50 (arr.)

## IMMOBILE 2- VALORE Laboratorio/Officina rif. ragguglio con valore residenziale

ID	Immobile	Parametro	Superficie Commerciale	Valore Unitario €/m <sup>2</sup>	Valore immobile €	Valore diritto e quota Piena Proprietà 1/1 (arrotondato) €
B Immobile 002	laboratorio /officina	m <sup>2</sup>	29,50	1.100,00	32.450,00	€ 32.500,00

## C DESCRIZIONE CATASTALE

## ➤ Immobile 3-Unità negoziale n° 1

PIGNORATO PER L'INTERO 1/1

Dati identificativi: Comune di QUARTO D'ALTINO (H117) (VE)

Foglio 1 Particella 107 Subalterno 8

Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C

Indirizzo: VIA ROMA Piano T

Variazione in soppressione del 06/09/2013, pratica n. VE0113256, in atti dal 06/09/2013 - VARIAZIONE -VARIAZIONE SCOPERTO (n.32866.1/2013)

La dichiarazione di Variazione ha:

Comune: QUARTO D'ALTINO (H117) (VE)

- costituito i seguenti immobili: Foglio 1 Particella 107 Subalterno 9

- soppresso i seguenti immobili: Foglio 1 Particella 107 Subalterno 8

immobile 3 attuale derivato

Dati identificativi: Comune di QUARTO D'ALTINO (H117) (VE)

Foglio 1 Particella 107 Subalterno 9

Bene comune non censibile - Partita speciale A

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di QUARTO D'ALTINO (H117) (VE)

Foglio 1 Particella 107

Indirizzo: VIA ROMA n. 116 Piano T

Calcolo quale pertinenza B.C.N.C. di abitazione e Laboratorio/Officina

Destinazione	Parametro	Superficie lorda max 30% sup. residenziale (vedi calcolo)	Coeff. ponderazione	Superficie ragguagliata massima considerata
Pertinenza	m <sup>2</sup>	53,00		53,00 (arr.)
				Superficie Commerciale
				53,00 (arr.)

IMMOBILE 2- VALORE quale pertinenza abitazione e Laboratorio/Officina

ID	Immobile	Parametro	Superficie Commerciale	Valore Unitario €/Ha	Valore immobile €	Valore diritto e quota Piena Proprietà 1/1
C Immobile 002	Pertinenza	m <sup>2</sup>	53,00	1.100,00	58.300,00	€ 58.000,00 (arr.)

\*\*\*\*\*

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima ( riferite al lotto unico 001 ):

a) detrazioni pari a 2,5% valore complessivo dell'immobile 1 e 2-abitazione e laboratorio: € 5.587,50 arr.

€ 5.600,00 per assenza di garanzia e per vizi occulti;

**Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:**

b) spese di aggiornamento e regolarizzazione catastale: € 1.000,00 (valore presuntivo e non definitivo)

c) spese tecniche ed operative di regolarizzazione pratiche edilizie complessivamente € 6.000,00 circa (valore presuntivo e non definitivo);

d) spese tecniche ed operative per conformità impianti – ottenimento e/o mantenimento agibilità € 6.000,00 ( valore presuntivo non definitivo ) ;

altre spese:

e) demolizione € 1.500,00

f) spese asporto e trasporto a discarica di materiali indifferenziati di scarto e/o recupero abbandonati nel magazzino immobile 2 e sul terreno di pertinenza immobile 3 € 4.000,00 circa (valore presuntivo e non definitivo);

**Costi di cancellazione oneri e formalità:** legislative di carattere fiscale (cancellazione ipoteca giudiziale+cancellazione trascrizione+ decreto trasferimento tribunale e varie) € 1.200,00.

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto con detrazioni:

Valore complessivo delle decurtazioni indicate al precedente capitolo 8.4.4 nello stato di fatto in cui si trovano gli immobili costituenti il lotto:

Le decurtazioni vengono applicate ai valori della quota di Piena Proprietà

ID	Immobile	Detrazioni	Valore diritto e quota
Corpo 001	Immobile 1 Immobile 2 immobile 3	-5% ass. garanzie=€ 5.600,00 -agg. plan. Catastale € 1.000,00 -regolarizzazione edilizia =€ 6.000,00 -ottenimento e/o mantenimento agibilità € 6.000,00 -demolizioni e 1.500,00 -spese eliminazione materiali di scarto € 4.000,00 -redazione APE ( punto 8bis) € 350,00 TOTALE € 24.450,00 arr. € 24.500,00	Piena Proprietà 1/1 € (196.000,00+32.500,00+58.000,00 - € 24.500,00)= =€ 262.000,00
<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Valore diritto con detrazioni e quota</b>	
<b>LOTTO UNICO (001)</b>	<b>Immobile 1 Immobile 2 immobile 3</b>	<b>Piena Proprietà 1/1 € 262.000,00</b>	

**-cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni+copia in bollo decr. Trasferimento = € 1.200,00 a carico della procedura**

In ragione del fatto che l'immobile ad uso residenziale catastalmente censito al Fg. 1 mapp.107 sub. 6 sito in Quarto d'Altino via Roma civico 116 è attualmente residenza della famiglia anagrafica dell'esecutato vengono rappresentate di seguito due distinte stime del complesso degli immobili (fra di loro interconnessi e non divisibili) nello stato di libero e nello stato di occupato.

**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" (esclusi mobili):**

Il prezzo di vendita corrisponde al valore del diritto con detrazioni come sopra determinato

ID	Immobile	Valore diritto con detrazioni e quota libero
<b>LOTTO UNICO (001)</b>	<b>Immobile 1 Immobile 2 immobile 3</b>	<b>Piena Proprietà 1/1 €262.000,00</b>

**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (esclusi mobili):**

Il prezzo di vendita corrisponde al valore del diritto con detrazioni come sopra determinato

ID	Immobile	Valore diritto con detrazioni e quota occupato
<b>LOTTO UNICO (001)</b>	<b>Immobile 1 Immobile 2 immobile 3</b>	<b>Piena Proprietà 1/1 262.000,00*(1-0,25)= € 196.500,00</b>

\*\*\*\*\*



**Risposta all'ottavo (bis) punto del quesito**  
**Classamento energetico-eventuale certificato**

La verifica effettuata presso il portale regionale Ve.Net. non ha rivelato l'esistenza di alcun certificato di APE ivi depositato come da disposizioni di Legge per l'immobile oggetto di pignoramento.

Nessuna altro dato è stato rinvenuto.

(Nota: La Regione del Veneto con D.G.R.V. 8 febbraio 2011, n. 121 ha istituito il Registro Regionale degli Attestati di Prestazione Energetica degli edifici (A.P.E.) e messo a disposizione dei soggetti certificatori la sezione Ve.Net.energia-edifici del portale regionale, allo scopo di implementare il registro informatico per l'archiviazione e gestione degli Attestati di Prestazione Energetica (A.P.E.).

La D.G.R.V. 17 aprile 2012, n. 659 ha stabilito che, a decorrere dal 2 maggio 2012, deve essere utilizzato unicamente l'applicativo Ve.Net.energia-edifici per la trasmissione degli A.P.E. alla Regione del Veneto )

Dovrà pertanto essere redatto nuovo Attestato di Prestazione Energetica.

**Il costo tecnico per la redazione dell'APE è pari a circa € 350,00 forfettari (oneri di Legge compresi)**

\*\*\*\*\*

**Risposta al nono punto del quesito**  
**valutazione della sola quota indivisa-divisibilità**

In capo all'esecutato Nato il a Codice fiscale  
risulta il pieno diritto di proprietà, per la quota di 1/1 (1000/1000) dell'intero relativamente ai beni immobili pignorati qui oggetto di trattazione componenti il lotto unico 001.

Si desume che il valore venale di stima, a corpo, della quota pignorata, pari ad 1/1 dell'intero complessivamente, del diritto di piena proprietà, del LOTTO di VENDITA n. 001 individuato, è pari al valore al valore del diritto con detrazioni come sopra determinato.

**Trattandosi di unità immobiliare residenziale inserito in un contesto con proprio accessorio (magazzino) ed laboratorio artigianale/magazzino raggiungibili solo attraverso spazi scoperti comuni inseriti in unico terreno di pertinenza, i beni oggetto di esecuzione non sono da considerarsi divisibili fra di loro.**

**Pertanto:**

**Valore diritti e quota del lotto unico 001 composto dalle unità immobiliari 1 – 2 - 3**

**Se considerato libero**

Lotto	Diritto reale staggito e Quota	Identificativo catastale	Valore diritto e quota
LOTTO UNICO (001)	Immobile 1: abitazione civile Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 9 vani piena proprietà Quota: 1/1	Immobile 1 Catasto FABBRICATI Comune di QUARTO D'ALTINO (H117) (VE) Foglio 1 Particella 107 Subalterno 6 Indirizzo: VIA ROMA n. 116 Piano T-1	Piena Proprietà 1/1
LOTTO UNICO (001)	Immobile 2: laboratorio per arti e mestieri Categoria C/3, Classe 3 Consistenza 59 m2 piena proprietà Quota: 1/1	Immobile 2 Catasto FABBRICATI Comune di QUARTO D'ALTINO (H117) (VE) Foglio 1 Particella 107 Subalterno 10 (ex sub7) Indirizzo: VIA ROMA n. 116 Piano T-1	Piena Proprietà 1/1

<b>LOTTO UNICO (001)</b>	<b>Immobile 3:</b> Ente Comune (B.C.N.C. terreno) <b>piena proprietà Quota: 1/1</b>	<b>Immobile 2</b> Catasto FABBRICATI Comune di QUARTO D'ALTINO (H117) (VE) Foglio 1 Particella 107 Subalterno 9 (ex sub8) Indirizzo: VIA ROMA n. 116 Piano T	<b>Piena Proprietà 1/1</b>
<b>LOTTO UNICO (001)</b>	<b>Immobile 1:</b> abitazione civile <b>piena proprietà Quota: 1/1</b> <b>Immobile 2:</b> laboratorio per arti e mestieri <b>piena proprietà Quota: 1/1</b> <b>Immobile 3:</b> Ente Comune (B.C.N.C. terreno) <b>piena proprietà Quota: 1/1</b>	<b>Valore diritto con detrazioni e quota libero</b>  <b>Piena Proprietà 1/1 € 262.000,00</b>	

Se considerato occupato

Il bene è occupato dalla famiglia anagrafica dell'esecutato quale sua residenza. Il Valore del bene deve intendersi ridotto, per minore apprezzabilità di vendita a causa che i beni non risultano liberi da persone e cose, di un importo pari al 25% del proprio valore .

Lotto	Diritto reale staggito e Quota	Identificativo catastale	Valore diritto e quota
<b>LOTTO UNICO (001)</b>	<b>Immobile 1:</b> abitazione civile Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 9 vani <b>piena proprietà Quota: 1/1</b>	<b>Immobile 1</b> Catasto FABBRICATI Comune di QUARTO D'ALTINO (H117) (VE) Foglio 1 Particella 107 Subalterno 6 Indirizzo: VIA ROMA n. 116 Piano T-1	<b>Piena Proprietà 1/1</b>
<b>LOTTO UNICO (001)</b>	<b>Immobile 2:</b> laboratorio per arti e mestieri Categoria C/3, Classe 3 Consistenza 59 m2 <b>piena proprietà Quota: 1/1</b>	<b>Immobile 2</b> Catasto FABBRICATI Comune di QUARTO D'ALTINO (H117) (VE) Foglio 1 Particella 107 Subalterno 10 (ex sub7) Indirizzo: VIA ROMA n. 116 Piano T-1	<b>Piena Proprietà 1/1</b>
<b>LOTTO UNICO (001)</b>	<b>Immobile 3:</b> Ente Comune (B.C.N.C. terreno) <b>piena proprietà Quota: 1/1</b>	<b>Immobile 2</b> Catasto FABBRICATI Comune di QUARTO D'ALTINO (H117) (VE) Foglio 1 Particella 107 Subalterno 9 (ex sub8) Indirizzo: VIA ROMA n. 116 Piano T	<b>Piena Proprietà 1/1</b>
<b>LOTTO UNICO (001)</b>	<b>Immobile 1:</b> abitazione civile <b>piena proprietà Quota: 1/1</b> <b>Immobile 2:</b> laboratorio per arti e mestieri <b>piena proprietà Quota: 1/1</b> <b>Immobile 3:</b> Ente Comune (B.C.N.C. terreno) <b>piena proprietà Quota: 1/1</b>	<b>Valore diritto con detrazioni e quota occupato</b>  <b>Piena Proprietà 1/1</b> <b>262.000,00*(1-0,25)= € 196.500,00</b>	

\*\*\*\*\*

**Risposta al decimo punto del quesito**  
allegati alla perizia

DOCUMENTAZIONE INERENTE IL LOTTO DI VENDITA INDIVIDUATO:

All. n. 1 -Documentazione fotografica 1 - Lotto 1-unico, a colori, inerente gli immobile pignorati

All. n. 2a-2b-2c -restituzione grafica rilievi inerente gli immobili pignorati.

All. n. 3 -Comune di Quarto d'Altino – Settore Anagrafe: Certificato res.- stato famiglia di

All. n. 4 -Agenzia delle Entrate – Territorio, C.T.: estr. mappa Comune di Quarto d'Altino , Fg1 Mapp. 107

All. n. 5 -Agenzia delle Entrate – Territorio, C.F.: visura storica unità Fg. 1-mapp. n. 107 sub.6 e predecessori;

All. n. 6 -Agenzia delle Entrate – Territorio, C.F.: visura storica unità Fg. 1-mapp. n. 107 sub 10 (ex sub.7) ;

All. n. 7 -Agenzia delle Entrate – Territorio, C.F.: visura storica unità Fg. 1-mapp. n. 107 sub 9 (ex sub.8) e predecessori ;

All. n. 8 -Agenzia delle Entrate – Territorio, C.T.: visura storica unità Fg. 1-mapp. n. 107 ;

All. n. 9 -Agenzia delle Entrate – Territorio, C.F.: elaborato planimetrico e schede catastali in banca dati degli immobili Comune di Quarto d'Altino Fg. 11 mapp. 107 sub. 6 e sub.10;

All. n. 10 -Agenzia delle Entrate/Territorio Venezia: ispezioni ipotecarie;

All. n. 11 – Atto di C/V a favore di + contratto di mutuo ipotecario;

All. n. 12 -Archivio Comune di Quarto d'Altino: estratti di autorizzazioni rinvenuti in archivio relative alle trasformazioni edilizie dei beni immobili oggetto di esecuzione immobiliare

All. n. 13 - Comune di Quarto d'Altino – Settore Urbanistica: estratto dal PI ;

\*\*\*\*\*

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**  
specificare se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o regime IVA

Trattandosi di vendite di quote personali riferite ad immobile residenziale e non strumentale , la vendita è soggetta ad imposta di registro.

\*\*\*\*\*

Spazio intenzionalmente vuoto

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

Valore immobili componenti il lotto unico 001 nello stato di fatto in cui si trovano con le parti comuni :

Lotto	Diritto reale staggito e Quota	Identificativo catastale	Valore diritto e quota
LOTTO UNICO (001)	Immobile 1 piena proprietà Quota: 1/1	Catasto FABBRICATI Dati identificativi: Comune di QUARTO D'ALTINO (H117) (VE) Foglio 1 Particella 107 Subalterno 6 Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di QUARTO D'ALTINO (H117) (VE) Foglio 1 Particella 107 Classamento: Rendita: Euro 581,01 Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 9 vani Foglio 1 Particella 107 Subalterno 6 Indirizzo: VIA ROMA n. 116 Piano T-1 Dati di superficie: Totale: 184 m2 Totale escluse aree scoperte b): 183 m2	Piena Proprietà 1/1
	Immobile 2 piena proprietà Quota: 1/1	Dati identificativi: Comune di QUARTO D'ALTINO (H117) (VE) Foglio 1 Particella 107 Subalterno 10 (ex sub.7) Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di QUARTO D'ALTINO (H117) (VE) Foglio 1 Particella 107 Classamento: Rendita: Euro 54,85 Categoria C/3, Classe 3, Consistenza 59 m2 Foglio 1 Particella 107 Subalterno 10 Indirizzo: VIA ROMA n. 116 Piano T-1 Dati di superficie: Totale: 73 m2	Piena Proprietà 1/1
	Immobile 3 piena proprietà Quota: 1/1	attuale derivato Dati identificativi: Comune di QUARTO D'ALTINO (H117) (VE) Foglio 1 Particella 107 Subalterno 9 Bene comune non censibile - Partita speciale A Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di QUARTO D'ALTINO (H117) (VE) Foglio 1 Particella 107 Indirizzo: VIA ROMA n. 116 Piano T	Piena Proprietà 1/1

**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" (esclusi mobili):**

Lotto	Diritto reale staggito e Quota	Identificativo	Valore diritto e quota
<b>LOTTO UNICO (001)</b>	<b>Immobile 1:</b> abitazione civile piena proprietà Quota: 1/1 <b>Immobile 2:</b> laboratorio per arti e mestieri piena proprietà Quota: 1/1 <b>Immobile 3:</b> Ente Comune (B.C.N.C. terreno) piena proprietà Quota: 1/1		<b>Valore diritto con detrazioni e quota libero</b>  <b>Piena Proprietà 1/1 € 262.000,00</b>

**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (esclusi mobili):**

Lotto	Diritto reale staggito e Quota	Identificativo	Valore diritto e quota
<b>LOTTO UNICO (001)</b>	<b>Immobile 1:</b> abitazione civile piena proprietà Quota: 1/1 <b>Immobile 2:</b> laboratorio per arti e mestieri piena proprietà Quota: 1/1 <b>Immobile 3:</b> Ente Comune (B.C.N.C. terreno) piena proprietà Quota: 1/1		<b>Valore diritto con detrazioni e quota occupato</b>  <b>Piena Proprietà 1/1 € 196.500,00</b>

**-cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni+copia in bollo decreto trasferimento = € 1.200,00 a carico procedura**

\*\*\*\*\*

Con osservanza.  
Lì, 02/10/2024

L'Esperto alla stima  
**dott.ing. Marco Sbrogiò**

