

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **336/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-07-2023

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SARA PITINARI**

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

**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Geom. Massimo Lazzaro  
**Codice fiscale:** LZZMSM65P23L407B  
**Partita IVA:** 02670420278  
**Studio in:** VIA GUIZZA BASSA 24 - 30037 SCORZE'  
**Telefono:** 3287696620  
**Fax:** 00000000  
**Email:** massimo.lazzaro@geopec.it  
**Pec:** massimo.lazzaro@geopec.it

## Riassunto Perizia

**Bene:** VIA ROMA N. 81 - 83 - CENTRO - Salzano (VE) - 30030

**Descrizione generica:** FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE POSTO IN CENTRO DEL PAESE VIA ROMA, CON GIARDINO

**Identificativo Lotto:** 001

**Corpo A:** Salzano (VE) CAP: 30030 frazione: CENTRO, VIA ROMA N .83

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Gravami e Oneri**

- A favore della massa dei creditori contro [REDACTED] iscritto/trascritto a VENEZIA in data 18/11/2022 ai nn. 47373/31952;

**Corpo B:** Salzano (VE) CAP: 30030 frazione: CENTRO, VIA ROMA N .83

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Gravami e Oneri**

- A favore della massa dei creditori contro [REDACTED] iscritto/trascritto a VENEZIA in data 18/11/2022 ai nn. 47373/31952;

**Corpo C:** Salzano (VE) CAP: 30030 frazione: CENTRO, VIA ROMA

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Gravami e Oneri**

- A favore della massa dei creditori contro [REDACTED] iscritto/trascritto a VENEZIA in data 18/11/2022 ai nn. 47373/31952;

**Valore lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€249.740,00**  
cui si trova:

## Sommario

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

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

### Quesiti

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

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

1. **per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:**
  - domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
  - atti di asservimento urbanistici
  - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
  - altri pesi e limiti d'uso
2. **per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**
  - iscrizioni
  - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, 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.

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

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

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

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

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

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

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

## **Premessa**

IMMOBILE FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE CON GIARDINO

Beni in **Salzano (VE)**  
Località/Frazione **CENTRO**  
VIA ROMA N. 81 - 83

**Lotto: 001**

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

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

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si**

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si**

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

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

**Esecutato/i:**

[REDACTED]

Codice fiscale:

[REDACTED]

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

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

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

SITUA IN PIENO CENTRO STORICO, NEL CENTRO DEL PAESE SULLA VIA PRINCIPALE CHE ATTREVERSA IL PAESE DA EST AD OVEST. COMODO A TUTTI I SERVIZI DI UN CENTRO PAESE DI CIRCA 13.000 ABITANTI

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: IN ESSERE NEL CENTRO STORICO DI SALZANO.

**Servizi offerti dalla zona:** SEDE COMUNALE (100 MT), FARMACIA ( A MT 300)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** NOALE CENTRO STORICO A KM 3.

**Attrazioni paesaggistiche:** EX AREA VERDE FORNACI A KM 2.

**Attrazioni storiche:** FILANDA ROMANIN CON ANNESSO PARCO A MT. 400.

**Principali collegamenti pubblici:** TRENO LINEA VENEZIA CASTELFRANCO KM 1, BUS, AUTOBUS MT 40

**Identificativo corpo:** A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Salzano (VE) CAP: 30030 frazione: CENTRO, VIA ROMA N.83

ABITAZIONE SU DUE LIVELLI CON GARAGE SINGOLO INTERNO e giardino

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione: [REDACTED] foglio 11, particella 22, subalterno 2, comune SALZANO

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione: [REDACTED] foglio 11, particella 22, subalterno 1, comune SALZANO

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: LIEVI MODIFICHE DI PARTIZIONI INTERNE  
Regularizzabili mediante: NON NECESSARIO

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: LIEVI MODIFICHE ALCUNE  
PARTIZIONI INTERNE IRRILEVANTI

**Identificativo corpo: B.**

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Salzano (VE) CAP: 30030 frazione: CENTRO, VIA ROMA  
N .83

ABITAZIONE SU DUE LIVELLI con giardino

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione: [REDACTED], foglio 11, particella 23, comune SALZANO

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: LIEVI MODIFICHE DI PARTIZIONI INTERNE

Regolarizzabili mediante: NON NECESSARIO

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: LIEVI MODIFICHE ALCUNE  
PARTIZIONI INTERNE IRRILEVANTI

**Identificativo corpo: C.**

residenziale sito in Salzano (VE) CAP: 30030 frazione: CENTRO, VIA ROMA  
GIARDINO DI PERTINENZA AI CORPI A e B

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà  
Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione: [REDACTED], foglio 11, particella 2101, comune SALZANO,  
categoria F/1, superficie 260

Ulteriori informazioni: TERRENO MQ. 260 GIARDINO

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 35

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Note tipo pratica: DOMANDA SEMPLICE IN CARTA BOLLATA

Per lavori: TRASFORMAZIONE DI N. 2 FORI DI FINESTRA

Oggetto: variante

NOTE: PROTOCOLLATA IL 23.07.1959,

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A



**4.1.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: MODIFICA DI FORI ESTERNI, PARTE DI 3 FORI LUNGO VIA ROMA

SCIA EDILIZIA: € 1.200,00

Oneri Totali: € **1.200,00**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: FABBRICATO ERETTO ANTE 1939, CON UNICA PRATICA DEL 1959 DI MODIFICA FORI ESTERNI

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: SUPERFETTAZIONE DI MQ. 3

DEMOLIZIONE: € 3.500,00

Oneri Totali: € **3.500,00**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: FABBRICATO ERETTO ANTE 1939, LA SUPERFETTAZIONE E' RIFERITA ALLA SCHEDA CATASTALE, A SEGUITO ACCESSO AGLI ATTI NON SONO STATE REPERITE PRATICHE EDILIZIE DAL COMUNE DI SALZANO

**Dati precedenti relativi ai corpi: B  
residenziale**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: BARACCA CADENTE DA DEMOLIRE;; UNA VOLTA DEMOLITA' NON INSISTONO FABBRICATI NEL GIARDINO

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

**4.1.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]**

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	Piano Governo del Territorio
<b>Zona omogenea:</b>	A CENTRO STORICO DI SALZANO
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	VAR 4 AL PIANO DEGLI INTERVENTI DCC N. 29 DEL 29.06.2021, GRADO DI RISTRUTTURAZIONE CATEGORIA 4
<b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b>	NO
<b>Elementi urbanistici che limitano la</b>	NO

<b>commerciabilità?</b>	
<b>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?</b>	NO
<b>Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:</b>	0
<b>Rapporto di copertura:</b>	0
<b>Altezza massima ammessa:</b>	ESISTENTE
<b>Volume massimo ammesso:</b>	ESISTENTE
<b>Residua potenzialità edificatoria:</b>	NO
<b>Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:</b>	SI
<b>Note:</b>	PICCOLA TETTOIA DA DEMOLIRE

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: PENSILINA DA DEMOLIRE

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: DEMOLIRE PENSILINA**

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione di tipo popolare [A4]**

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	Piano Governo del Territorio
<b>Zona omogenea:</b>	A CENTRO STORICO DI SALZANO
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	VAR 4 AL PIANO DEGLI INTERVENTI DCC N. 29 DEL 29.06.2021, GRADO DI RISTRUTTURAZIONE CATEGORIA 4
<b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b>	NO
<b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</b>	NO
<b>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?</b>	NO
<b>Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:</b>	0
<b>Rapporto di copertura:</b>	0

<b>Altezza massima ammessa:</b>	ESISTENTE
<b>Volume massimo ammesso:</b>	ESISTENTE
<b>Residua potenzialità edificatoria:</b>	NO
<b>Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:</b>	SI
<b>Note:</b>	AD ECCEZIONE PICCOLA SUPERFETTAZIONE DA DEMOLIRE DI MQ. 3

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: AMPLIMENTO DI MQ. 3 AL PIANO TERRA DA DEMOLIRE

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: DEMOLIRE SUPERFETTAZIONE POSTA A SUD MQ. 3

**Dati precedenti relativi ai corpi: B****residenziale**

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	Piano Governo del Territorio
<b>Zona omogenea:</b>	A CENTRO STORICO DI SALZANO
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	VAR 4 AL PIANO DEGLI INTERVENTI DCC N. 29 DEL 29.06.2021, GRADO DI RISTRUTTURAZIONE CATEGORIA 4
<b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b>	NO
<b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</b>	NO
<b>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?</b>	NO
<b>Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:</b>	0
<b>Rapporto di copertura:</b>	0
<b>Residua potenzialità edificatoria:</b>	NO
<b>Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:</b>	SI
<b>Note:</b>	PICCOLA BARACCA DA DEMOLIRE

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: BARACCA A CONFINE DA DEMOLIRE

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: BARACCA A CONFINE CADENTE DA SMONTARE**

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

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

IL FABBRICATO RESIDENZIALE, ASSIEME AL CORPO DI FABBRICA AD EST E' DEFINITO COME SINGOLO ALLOGGIO DI BUONE DIMENSIONI, FORMATO DA DUE PIANI FUORI TERRA, UBIcato IN VIA ROMA N. 83.- AL PIANO TERRA HA UN ALTEZZA DI MT. 2,70: AL LIVELLO PRIMO L' ALTEZZA E' INFERIORE ED E' PARI A MT. 2,45 CON SOFFITTO DI ARELLE. UNA VOLTA DIVELTE L' ALTEZZA SALE AD UNA QUOTA MAGGIORE ED ABITABILE PER LEGGE. L'INTERO FABBRICATO E' STATO EDIFICATO NEGLI ANNI '30 ( VEDI DATA DEL PRIMO ACCATASTAMENTO). DA ALLORA HA AVUTO LIEVI MANUTENZIONI NON BEN ESEGUITE. ALLO STATO ATTUALE E' INABITABILE E DA INDAGINE ESEGUITA, DA ALMENO 30 ANNI NON ABITATO DA NESSUNO, ABBANDONATO, CON CONSEGUENTE STATO DI MANUTENZIONE SCARSO

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ██████████ **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **200,00**

E' posto al piano: TERRA E PRIMO

L'edificio è stato costruito nel: ANTE 1939

L'edificio è stato ristrutturato nel: --

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 83; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: NON ABITABILE, STATO DI MANUTENZIONE BASSO

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **acciaio** apertura: **manuale** condizioni: **pessime**

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione:

**inesistente** condizioni: **pessime**

Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>pessime</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>pessime</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>inesistente</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>calcestruzzo</b> condizioni: <b>pessime</b> Note: GETTO CALCESTRUZZO BOCCIARDATO
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>pessime</b> Note: AL PIANO TERRA PAVIMENTO IN PIASTRELLE ANCHE DIVELTE; AL PRIMO LIVELLO ASTONI DI LEGNO PERICOLANTI
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> accessori: <b>nessuno</b> condizioni: <b>pessime</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>legno</b> condizioni: <b>pessime</b> Note: RAMPA DI SCALE PERICOLANTE

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

E' stato usato il metodo con superficie coperta per piano

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	0	200,00	1,00	200,00	€ 1.400,00
			<b>200,00</b>		<b>200,00</b>	

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Accessori:**

A	Sviluppa una superficie complessiva di 156 mq
---	---

1. area scoperta/giardino	Valore a corpo: € 0 Note: VALORE INCLUSO NELL' ABITAZIONE
---------------------------	--

### Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto B

IL FABBRICATO RESIDENZIALE, ASSIEME AL CORPO DI FABBRICA AD OVEST E' DEFINITO COME SINGOLO ALLOGGIO DI PICCOLE DIMENSIONI, FORMATO DA DUE PIANI FUORI TERRA, UBIcato IN VIA ROMA N. 81.- AL PIANO TERRA HA UN ALTEZZA DI MT. 2,36 - 2,40: AL LIVELLO PRIMO L' ALTEZZA E' INFERIORE E MANSARDATO CON SOFFITTO DI ARELLE. UNA VOLTA DIVELTE, L' ALTEZZA SALE AD UNA QUOTA MAGGIORE ED ABITABILE PER LEGGE. L 'INTERO FABBRICATO E' STATO EDIFICATO NEGLI ANNI '30 ( VEDI DATA DEL PRIMO ACCATASTAMENTO). DA ALLORA HA AVUTO LIEVI MANUTENZIONI NON BEN ESEGUITE. ALLO STATO ATTUALE E' INABITABILE E DA INDAGINE ESEGUITA, DA ALMENO 30 ANNI NON ABITATO DA NESSUNO, ABBANDONATO, CON CONSEGUENTE STATO DI MANUTENZIONE SCARSO

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **86,00**

E' posto al piano: TERRA E PRIMO

L'edificio è stato costruito nel: ANTE 1939

L'edificio è stato ristrutturato nel: --

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 81; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: NON ABITABILE, STATO DI MANUTENZIONE BASSO

#### Caratteristiche descrittive:

##### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>pessime</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>pessime</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>pessime</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>pessime</b>

Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>inesistente</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>calcestruzzo</b> condizioni: <b>pessime</b> Note: GETTO CALCESTRUZZO BOCCIARDATO
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>pessime</b> Note: AL PIANO TERRA PAVIMENTO IN PIASTRELLE ANCHE DIVELTE; AL PRIMO LIVELLO ASTONI DI LEGNO PERICOLANTI
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> accessori: <b>nessuno</b> condizioni: <b>pessime</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>legno</b> condizioni: <b>pessime</b> Note: RAMPA DI SCALE PERICOLANTE

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

E' stato usato il metodo con superficie coperta per piano

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	0	86,00	1,00	86,00	€ 1.400,00
			<b>86,00</b>		<b>86,00</b>	

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Accessori:**

B 1. area scoperta/giardino	Sviluppa una superficie complessiva di 156 mq Valore a corpo: € <b>0</b> Note: VALORE INCLUSO NELL' ABITAZIONE
--------------------------------	--

**Descrizione: residenziale di cui al punto C**

GIARDINO DI MQ. 260 DI PERTINENZA Corpo A e corpo B

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **260,00**

il terreno risulta di forma regolare

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

SUPERFICIE TERRENO

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
GIARDINO	sup reale netta	0	260,00	1,00	260,00	€ 50,00
			<b>260,00</b>		<b>260,00</b>	

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

Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Accessori:**

C 1. area scoperta/giardino	Sviluppa una superficie complessiva di 156 mq Valore a corpo: € <b>0</b> Note: VALORE INCLUSO NELL' ABITAZIONE
--------------------------------	--



**Risposta al quinto punto del quesito**

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO GIUSEPPE RASULO, in data 28/07/1988, ai nn. 12166; registrato a PADOVA, in data 03/08/1988, ai nn. 20902.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO LAMAGNA AGOSTINO, in data 25/01/1988, ai nn. 107795; registrato a PADOVA, in data 09/02/1988, ai nn. 3730.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO GIUSEPPE RASULO, in data 28/07/1988, ai nn. 12166; registrato a PADOVA, in data 03/08/1988, ai nn. 20902.

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

**Identificativo corpo: A**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Salzano (VE), VIA ROMA N .83 **Libero**  
Note: NON ABITABILE

**Identificativo corpo: B**

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Salzano (VE), VIA ROMA N .83 **Libero**  
Note: NON ABITABILE

**Identificativo corpo: C**

residenziale sito in Salzano (VE), VIA ROMA **Libero**

**Risposta al sesto punto del quesito**

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

**6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:****6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

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

Nessuna.

**6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

**6.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

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

**6.2.1 Iscrizioni:**

Nessuna.

**6.2.2 Pignoramenti:**

- A favore della massa dei creditori contro [REDACTED] iscritto/trascritto a VENEZIA in data 18/11/2022 ai nn. 47373/31952;

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- A favore della massa dei creditori contro [REDACTED] iscritto/trascritto a VENEZIA in data 18/11/2022 ai nn. 47373/31952;

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

- A favore della massa dei creditori contro [REDACTED] iscritto/trascritto a VENEZIA in data 18/11/2022 ai nn. 47373/31952;

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

**6.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**6.2.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**6.3 Misure Penali**

Nessuna.

**Risposta al punto settimo del quesito**

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A**

sito in Salzano (VE), VIA ROMA

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** /

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** NO

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

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

**Avvertenze ulteriori:** /

**Identificativo corpo: B**

sito in Salzano (VE), VIA ROMA

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** /

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** NO

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

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

**Avvertenze ulteriori:** /

**Identificativo corpo: C**

residenziale sito in Salzano (VE), VIA ROMA

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** /

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** NO

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

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

**Avvertenze ulteriori:** /

## Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

### 8.1.1 Criterio di stima:

BENE PARTICOLARE, E' STATO UTILIZZATO IL CONFRONTO CON PREZZI OMI AGENZIA ENTRATE, VALORI COMMERCIALI, CON DETRAZIONE DELLA VETUSTA' DEL FABBRICATO

### 8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di VENEZIA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di D PADOVA (riferimento);

Uffici del registro di VENEZIA;

Ufficio tecnico di SALZANO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: AGENZIA IMMOBILIARI LOCALI, CON VISITE RISERVATE ACCESSO ESTESO DAL WEB.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): SONO STATI UTILIZZATI I VALORI OMI;

Altre fonti di informazione: COLLEGA ESPERTO.

### 8.3.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso area scoperta/giardino

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 168.000,00.

Si adotta il criterio di stima sintetica parametrica. L' Estimatore adotta il metodo di stima della comparazione con prezzi di mercato confrontando il risultato con la media dei valori Omi. La stima avviene attraverso le seguenti fasi: - individuazione del segmento di mercato (ricerca dei beni comparabili) - individuazione delle caratteristiche rilevanti dei fabbricati che differenziano i valori all' interno del medesimo segmento di mercato - scelta del parametro di comparazione. Il coefficiente di vetustà applicato alle singole superfici omogenee del compendio è dato dall' età del fabbricato e la sua durata complessiva tenendo conto dell' epoca di costruzione e dello stato di manutenzione. Definite le superfici commerciali il sottoscritto estimatore ha determinato il più probabile valore unitario praticato nella zona al momento della stima. Non avendo a disposizione dati certi sui prezzi di vendite avvenute nel più recente passato di immobili situati nella stessa zona e con la stessa destinazione, è stato utilizzato il mercato dell' offerta desumibile da annunci pubblicati su agenzie e portali web risultato più che sufficiente a dei risultati realistici. I valori medi per fabbricato residenziale simile per caratteristiche ed ubicazione offerta all' interno dell' area centrale un valore unitario che rapportano al nuovo è di € / mq 1400.00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	200,00	€ 1.400,00	€ 280.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 280.000,00
VETUSTA' detrazione del 40.00%	€ -112.000,00
Valore corpo	€ 168.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 168.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 168.000,00
Valore di stima	€ 0,00

#### B. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso area scoperta/giardino

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 72.240,00.

Si adotta il criterio di stima sintetica parametrica. L' Estimatore adotta il metodo di stima della comparazione con prezzi di mercato confrontando il risultato con la media dei valori Omi. La stima avviene attraverso le seguenti fasi: - individuazione del segmento di mercato (ricerca dei beni comparabili) - individuazione delle caratteristiche rilevanti dei fabbricati che differenziano i valori all' interno del medesimo segmento di mercato - scelta del parametro di comparazione. Il coefficiente di vetustà applicato alle singole superfici omogenee del compendio è dato dall' età del fabbricato e la sua durata complessiva tenendo conto dell' epoca di costruzione e dello stato di

manutenzione. Definite le superfici commerciali il sottoscritto estimatore ha determinato il più probabile valore unitario praticato nella zona al momento della stima. Non avendo a disposizione dati certi sui prezzi di vendite avvenute nel più recente passato di immobili situati nella stessa zona e con la stessa destinazione, è stato utilizzato il mercato dell' offerta desumibile da annunci pubblicati su agenzie e portali web risultato più che sufficiente a dei risultati realistici. I valori medi per fabbricato residenziale simile per caratteristiche ed ubicazione offerta all' interno dell' area centrale un valore unitario che rapportano al nuovo è di € / mq 1400.00.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
ABITAZIONE	86,00	€ 1.400,00	€ 120.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 120.400,00
VETUSTA' detrazione del 40.00%			€ -48.160,00
Valore corpo			€ 72.240,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 72.240,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 72.240,00
Valore di stima			€ 0,00

### C. residenziale con annesso area scoperta/giardino

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 13.000,00.

PER L'AREA A GIARDINO SI CONSIDERA IL VALORE DI TERRENO COME AREA CORTILIZIA, TALVOLTA NON EDIFICABILE, MA A CORREDO DEI FABBRICATI RESIDENZIALI

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
GIARDINO	260,00	€ 50,00	€ 13.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 13.000,00
VETUSTA' detrazione del 0.00%			€ 0,00
Valore corpo			€ 13.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 13.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 13.000,00
Valore di stima			€ 0,00

### Riepilogo:

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso area scoperta/giardino	200,00	€ 168.000,00	€ 168.000,00
B	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso area scoperta/giardino	86,00	€ 72.240,00	€ 72.240,00
C	residenziale con annesso area scoperta/giardino	260,00	€ 13.000,00	€ 13.000,00

**8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.700,00
forometrie esterne strada	€ 1.200,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

**A**

<b>Tipologia</b>	<b>Costo</b>
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 600,00

**B**

<b>Tipologia</b>	<b>Costo</b>
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 600,00

**C**

<b>Tipologia</b>	<b>Costo</b>
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 600,00

**Totale costi di cancellazione: € 1.800,00**

**8.5.5Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 249.740,00
--	--------------

**8bis Classamento energetico dell'immobile:****Identificativo corpo: A**

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

**Identificativo corpo: B**

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

**Identificativo corpo: C**

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

**Risposta al decimo punto del quesito**

Elenco Allegati

**Allegati**

01\_FOTOGRAFIE  
 02\_PLANIMETRIE\_BENI  
 03\_PLANIMETRIE\_CATASTO  
 04\_VISURE\_CATASTALI  
 05\_ESTRATTO\_MAPPA\_CAT\_INGRANDIMENTO  
 06\_ESTRATTI\_PI\_NTO  
 07\_ELENCO\_FORMALITA  
 08\_AGG\_ELENCO\_CONSERVATORIA  
 09\_NOTA\_TRASCRIZIONE  
 10\_CERT\_VISURA\_CAMERALE  
 11\_PRATICHE\_EDILIZIE\_ACCESSO\_ATTI  
 12\_CERT\_DESTINAZ\_URBANISTICA  
 13\_SOPRALLUOGHI  
 14\_DOC\_SPESE\_SOSTENUTE\_  
 15\_ATTESTAZ\_APE\_MANCANTE

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

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

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

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<b>Corpo A:</b> 1/1 di [REDACTED] Piena proprietà <b>Corpo B:</b> 1/1 di [REDACTED] Piena proprietà <b>Corpo C:</b> 1/1 di [REDACTED] Piena proprietà
Identificativo catastale	<b>Corpo A:</b> <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> [REDACTED] foglio 11, particella 22, subalterno 2, comune SALZANO <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> [REDACTED] foglio 11, particella 22, subalterno 1, comune SALZANO <b>Corpo B:</b> <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> [REDACTED] foglio 11, particella 23, comune SALZANO <b>Corpo C:</b> <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> [REDACTED] foglio 11,

	particella 2101, comune SALZANO, categoria F/1, superficie 260
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>249.740,00€</b>

Data generazione:  
12-06-2023 19:06

L'Esperto alla stima  
**Geom. Massimo Lazzaro**