

Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **VOLKSBANK-BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE SOCIETA' PER AZIONI**

contro: XXXXXXXXXX

N°Gen.Rep.**118/2024**
data udienza ex art.569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa IVANA MORANDIN**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO Perizia di stima immobiliare

LOTTO 01
APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA
A VENEZIA MARGHERA

LOTTO 02
CASA ISOLATA CON AUTORIMESSA
E SCOPERTO A PIANIGA

Esperto alla stima: Arch. Roberto Beraldo
Codice fiscale: BRLRRT63P20D810J
Studio in: ViadelleIndustrie21/2-30175Marghera
Telefono: 0415385541
Fax: 0415385541
Email: studio@beraldoemarras.it
Pec: beraldoemarras@pec.it



Riassunto Perizia

LOTTO 01

APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA A VENEZIA MARGHERA

Bene: Via Malcontenta n.47 - Marghera-Venezia (VE)- 30176

Descrizione generica: Appartamento da 78 mq totale composto da ingresso, cucina/soggiorno, due camere, bagno e garage da 19 mq

Identificativo Lotto: 01-APPARTAMENTO

Corpo APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA: frazione: Marghera, Via Malcontenta n. 47

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

Pignoramento a favore di VOLKSBANK-BANCA POPOLARE DELL "ALTO ADIGE SOCIETA" PER AZIONI contro ██████████; A rogito di Uff. Giud. Unep Presso Corte D'appello Di Venezia in data 11/02/2022 ai nn.826 iscritto/trascritto a PUBBLICITA' IMMOBILIRE VENEZIA in data 24/03/2022 ai nn. 9746/6999;

Ipoteca volontaria attiva a favore di VOLKSBANK - BANCA POPOLARE DELL"ALTO ADIGE SOCIETA" PER AZIONI contro ██████████; Derivante da: Mutuo Fondiario; Importo ipoteca: € 320000; Importo capitale: € 200000 in data 01/04/2009 ai nn. 14404/10252; Registrato a Agenzia del territorio, ufficio provinciale di Venezia; Iscritto/trascritto a PUBBLICITA' IMMOBILIARE VENEZIA in data 08/04/2009; Note: ISCRIZIONE NN. 11762/2432 del 08/04/2009 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 01/04/200% Numero di repertorio 14404/10252 Notaio DUSSIN ANTONIO Sede MIRA (VE) A favore di BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE-SOCIETA' COOPERATIVAPERAZIONI Sede BOLZANO Codice fiscale 00129730214 (Domicilio ipotecario eletto BOLZANO (BZ) VIA DEL MACELLO 55), contro ██████████ capitale € 200.000,00 Totale € 320.000,00 Durata 20 anni Grava su Venezia Sezione MESTRE sezione MESTRE sezione Urbana MC Foglio 6 Particella 917 Sub.9 Particella 917 Sub. 7.

Valore lotto:

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

€ 74.835,00



LOTTO 02**CASA ISOLATA CON AUTORIMESSA
E SCOPERTO A PIANIGA****Bene:** Via dei Cavinelli, n.58-Pianiga(VE)-30030**Descrizione generica:** Abitazione su due livelli composta da 13 vani, tra cui: ingresso, salotto, veranda, cucina, soggiorno, quattro camere, 2 bagni e garage su vasto scoperto.**Identificativo Lotto:** 02-casa**Corpo CASA ISOLATA:** Pianiga (VE) CAP:30030 frazione: -, VIA DEI CAVINELLI 58**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] -Nuda proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

Pignoramento a favore di VOLKSBANK-BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE SOCIETA' PER AZIONI contro [REDACTED]; Derivante da: UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO; A rogito di UFFICIALI GIUDIZIARI in data 04/05/2024 ai nn. 2501 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 31/05/2024 ai nn. 20455/14636; TRASCRIZIONE NN.20455/14636 del 31/05/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 04/05/2024 Numero di repertorio 2501 emesso da UFF.GIUD.CORTE D APPELLO DI VENEZIA Sede VENEZIA A favore di VOLKSBANK-BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE SOCIETA' PER AZIONI Sede BOLZANO Codice fiscale 00129730214 (Richiedente: VOLKSBANK BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE S.P.A . C/O AVV.G. SOLINAS VIA DELLE INDUSTRIE,19 C VENEZIA), contro [REDACTED] Grava su Pianiga Foglio 9 Particella 193 Sub. 1 Particella 193 Sub. 2, Pianiga Foglio 9 Particella 643..

Ipoteca giudiziale attiva a favore di VOLKSBANK - BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE SOCIETA' PER AZIONI contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 130.000; Importo capitale: € 97.833,38; A rogito di UFFICIALI GIUDIZIARI in data 02/02/2023 ai nn. 851; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 07/02/2023 ai nn. 4198/676; Note: ISCRIZIONE NN. 4198/676 del 07/02/2023 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 02/02/2023 Numero di repertorio 851 emesso da TRIBUNALE DI VENEZIA Sede VENEZIA A favore di VOLKSBANK BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE SPA Sede BOLZANO Codice fiscale 00129730214 (Domicilio ipotecario eletto C/O AVV. SOLINAS, VIA TOMMASEO 78/A, PADOVA), contro [REDACTED] capitale €97.833,38 Totale €130.000,00. Grava su Pianiga Foglio 9 Particella 193 Sub.1 Particella 193 Sub.2, Pianiga Foglio 9 Particella 643.

Corpo TERRENO SCOPERTO :Pianiga (VE) CAP: 30030 frazione:-, VIA DEI CAVINELLI 58**Valore lotto:**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto
In cui si trova:

€

346.305,00**Sommario**

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

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

Quesiti

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

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendo nell'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** -e dalla 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 ed e dei relativi costi, assumendole 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 sui beni 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 esplicitando 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 ed al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;
- 8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;
9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
 10. alleggi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
 11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
 12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
 1. lotto;
 2. diritto reale staggiato
 3. quota di proprietà
 4. identificativo catastale
 5. valore attribuito.

Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata, termine prorogabile, ai sensi dell'art. 569 del codice di procedura ordinaria postale 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

Il Giudice Dott.ssa IVANA MORANDIN, con ordinanza del 12/07/2024, nominava il sottoscritto CTU, Arch. Roberto Beraldo, con studio denominato "beraldo&marras architetti associati" sito a Venezia-Marghera, in Via delle Industrie 21/2, telefono/fax 041 5385541, mobile 348 2656073, e-mail studio@beraldoemarras.it e PEC roberto.beraldo@archiworldpec.it, Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Venezia al n. 792, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Città Metropolitana della Provincia di Venezia al n. 2912A, per la redazione della perizia di stima immobiliare di cui all'esecuzione immobiliare n. 118/2024, post legge 80, quale esperto ai fini della valutazione di beni immobili.

Le operazioni peritali hanno avuto il seguente svolgimento.

Dopo dirette intese con il custode, avv. IRENE CEOLIN, si è effettuato un primo sopralluogo il 11/09/2024 presso l'immobile sito in Via Malcontenta n. 47 VENEZIA e un secondo sopralluogo in data 03/10/2024 presso via dei Cavinelli n.58, PIANIGA durante i quali si è avuto accesso ai beni per cui il custode stesso ha prodotto i relativi verbali. In tali occasioni è stata prodotta documentazione fotografica e il relativo metrico e qualitativo del compendio esecutato.

In qualità di CTU si sono svolte ricerche e le indagini necessarie presso l'Agenzia delle Entrate, l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Venezia, la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'Agenzia del Territorio, l'Archivio Storico dell'Edilizia di Venezia, eseguiti i sopralluoghi ed infine effettuate le indagini di mercato per la stima del immobile.

In data 27/08/2024 il sottoscritto ha prestato giuramento per rispondere ai quesiti di seguito.



LOTTO 01 APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA A VENEZIA MARGHERA



Beni in **Venezia(VE)**
Località/Frazione **Marghera**
Via Malcontenta n.47

Lotto:01-APPARTAMENTO

Risposta al primo punto del quesito

Completezzadelladocumentazioneeverificadellacontinuitàdelletrascrizionideititolidiacquistonelventennio 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]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Appartamento al primo piano sito in complesso immobiliare condominiale in Via Malcontenta,n.47, Marghera - Venezia(VE).

Immobile riconosciuto al NCEU al foglio 192 , particella 917 e subalterno 7 (autorimessa) e subalterno 9 (appartamento). L'appartamento si trova al piano primo, ed è composto da ingresso, cucina/soggiorno, due camere, bagno e garage al piano terra.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Riviera turistica del Brenta .

Servizi offerti dalla zona: servizi commerciali residenziali terziari sociali (elevata riferita al complesso commerciale dell'are)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Mestre.

Attrazioni paesaggistiche: Venezia e Riviera del Brenta.

Attrazioni storiche: Venezia e sistema delle ville della Riviera del Brenta.

Principali collegamenti pubblici: Autobus-ACTV,Aeroporto Marco Polo 20,Ferrovia Venezia Mestre 12, Autostrada 6

Identificativo corpo: APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA.

Abitazione di tipo economico [A3]sito in frazione:Marghera,Via Malcontenta n.47



Appartamento sito in complesso immobiliare condominiale in Via Malcontenta,n.47,Marghera-Venezia(VE).Immobile riconosciuto al NCEU al foglio al foglio 192,particella 917 e subalterno 7 e subalterno 9.

L'appartamento si trova al piano primo,ed è composto da ingresso,cucina/soggiorno,due camere, bagno e autorimessa al piano terra. L'immobile si trova a Marghera, una zona periferica di espansione, nel Comune di Venezia. Il quartiere è esclusivamente residenziale e traffico locale, provvisto di ogni servizio di urbanizzazione,collegato con mezzi pubblici alla stazione ferroviaria di Venezia-Mestre e con Venezia centro storico.

Quota e tipologia del diritto

1/1

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Note:

-

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 192, particella 917, subalterno 7, indirizzo Via Malcontenta, n.47, piano terra, comune Venezia, sezione censuaria Mestre,categoria c/6, classe2, consistenza 15 mq, superficie 19 mq, rendita € 61,20.

Ulteriori informazioni: si veda allegato n.03.01

Note: Intestati catastali 1.

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 192, particella 917, subalterno 9, indirizzo Via Malcontenta, n.47, piano primo,comune Venezia,sezione censuaria Mestre, categoria a/3,classe3, consistenza 4 vani, superficie 78 mq, rendita € 339.62

Ulteriori informazioni: si veda allegato n.03.01

Note: Intestati catastali 1.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: IN FASE DI ACCESSO ALL'IMMOBILE NON SI SNO RILEVATE VARIAZIONI RISPETTO ALLA STATO ATTUALE DEI LUOGHI.



Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHEEDILIZIE:

Numero pratica:Prot.Gen.n90/78966 Prot.Legge373 n.213/90

Intestazione: Concessione per l'esecuzione di lavori

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Note tipo pratica:Ricostruzione post incursioni aeree durante la Seconda Guerra Mondiale

Per lavori:Di costruzione di n.3 edifici ad uso residenziale e demolizione del fabbricato esistente

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/10/1992 a ln. di prot.90/8643

NOTE: CFR. ALLEGATO N. 04.01 atti legittimanti

Numero pratica: Prot-Gen.n.95/100327 Prot.Legge 373 n.90/213

Intestazione:Variante alla concessione edilizia prot.8643/90 limitatamente all'edificio

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Oggetto:VARIANTE AL DISTRIBUTIVO

NOTE: SI VEDA ALL. N.04.02 ATTI LEGITTIMANTI

Numero pratica: prot.n. 094476/96

Intestazione: Dichiarazione di abitabilità

Tipo pratica: Agibilità

Abitabilità/agibilità in data 24/07/1996 al n. di prot. 094476/96

NOTE: SI VEDA ALL. N. 04.03 ATTI LEGITTIMANTI

4.1.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.



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

Strumento urbanistico Approvato:	/
Zona omogenea:	C1.4
Norme tecniche di attuazione:	Sotto zona C.1.4Articoliriguardantilazona indicata:ArticoliPrincipaliArticolo10delle N.T.S.A.Articolo11 delle N.T.S.A.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitanola commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,5
Altezza massima ammessa:	9,5
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

si

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA

Abitazione di tipo economico di categoria A/3 alla Via Malcontenta n.47, composta da 4 vani, disimpegno e un garage.

L'immobile si trova al piano primo ed è composto da ingresso, cucina/soggiorno, disimpegno, due camere, bagno e garage al piano terra; si trova in discrete condizioni.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Superficie complessiva di circa mq **93,29**

E' posto al piano: primo.

L'edificio è stato costruito nel: 1992.



L'unità immobiliare è identificata con il numero:47; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.
L'intero fabbricato è composto da n.4 piani complessivi di cui fuori terra n.4 e di cui interrati n.0.

Stato di manutenzione generale:discreto.

Condizioni generali dell'immobile:

L'immobilesitrovaindiscretecondizioniperquantoconcerneparteinternaedesterna.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone Note:LA PORTA DELLA CAMERA DI MINOR DIMENSIONI E' DANNEGGIATA E DA SOSTITUIRE.
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: nessuno rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse
Pavim.Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: PARTE ESECUTATA
Pavim.Interna	materiale: palladiana in marmo condizioni: da normalizzare Riferito limitatamente a: PARTE ESECUTATA
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: porta blindata condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: Tutte le stanze materiale: intonaco di cemento condizioni: buone

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: pessime conformità: non a norma Riferito limitatamente a: PARTE ESECUTATA
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: pessime conformità: non a norma Riferito limitatamente a: PARTE ESECUTATA
Gas	tipologia: sotto traccia alimentazione: GPL condizioni: pessime conformità: non a norma Riferito limitatamente a: PARTE ESECUTATA
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: pessime conformità: non a norma Riferito limitatamente a: PARTE ESECUTATA
Telefonico	tipologia: con cavi a vista condizioni: pessime conformità: non a norma Riferito limitatamente a: PARTE ESECUTATA
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: pessime conformità: non a norma Riferito limitatamente a: PARTE ESECUTATA



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il principio adottato fa riferimento al documento riepilogativo del sistema di calcolo della “superficie commerciale”, redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate).

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ingresso soggiorno cucina	superf.interna netta	72.53	26,86	1,00	26,86	€ 1.087,00
disimpegno	superf.interna netta	7.75	2,87	1,00	2,87	€ 1.087,50
camera 1	superf.interna netta	54.08	20,03	1,00	20,03	€ 1.087,50
camera 2	superf.interna netta	26.23	9,72	1,00	9,72	€ 1.087,50
bagno	superf.interna netta	13.61	5,04	1,00	5,04	€ 1.087,50
partizioni interne	superf.interna netta	2.19	2,19	1,00	2,19	€ 1.087,50
partizioni esterne	superf.interna netta	15.01	5,56	1,00	5,56	€ 1.087,50
poggiolo	superf.interna netta	0	5,70	0,35	2,00	€ 1.087,50
autorimessa	superf.interna netta	34	15,32	0,50	7,66	€ 1.087,50
			93,29		81,93	



Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso:Residenziale

Sottocategoria:Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo:2024/1

Zona: Mira

Tipo di destinazione:

Tipologia:Abitazioni Civili

Superficie di riferimento:Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 950

Valore di mercato max(€/mq):1200

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 DALLA VALLE ALBANO, in data 30/07/1996, ai nn. 18405;

trascritto a, in data, ai nn..

Note: IMMOBILE ACQUISITO [REDACTED]

Identificativo corpo: APPARTAMENTO CON AUTORIMESSAAbitazione di tipo economico[A3] sito in Venezia(VE), Via Malcontenta n.47 **Occupato** [REDACTED]

Note: L'immobile è occupato dalla proprietaria dell'immobile e dai suoi familiari come rilevabile dal certificato di residenza e stato di famiglia (cfr. all. n. 02)

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Vincoli che restano a carico dell'acquirente:*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

-

Atti di asservimento urbanistico:

-

Altre limitazioni d'uso:

-

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

6.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria attiva a favore di VOLKSBANK-BANCA POPOLARE DELL' ALTO ADIGE SOCIETA' PER AZIONI contro [REDACTED]; Derivante da: Mutuo Fondiario; Importo ipoteca: €320000; Importo capitale: €200000 in data 01/04/2009 ai nn. 14404/10252; Registrato a Agenzia del territorio, ufficio provinciale di Venezia; Iscritto/trascritto a PUBBLICITA' IMMOBILIRE VENEZIA in data 08/04/2009; Note: ISCRIZIONE NN. 11762/2432 del 08/04/2009 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 01/04/2009 Numero di repertorio 14404/10252 Notaio DUSSIN ANTONIO Sede MIRA (VE) A favore di BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE-SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI Sede BOLZANO Codice fiscale 00129730214 (Domicilio ipotecario eletto BOLZANO (BZ) VIA DEL MACELLO 55), contro [REDACTED] capitale € 200.000,00 Totale € 320.000,00 Durata 20 anni Grava su Venezia Sezione MESTRE sezione MESTRE sezione Urbana MC Foglio 6 Particella 917 Sub. 9 Particella 917 Sub. 7.

6.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di VOLKSBANK-BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE SOCIETA' PER AZIONI contro [REDACTED]; A rogito di Uff. Giud. Unep Presso Corte D'appello Di Venezia in data 11/02/2022 ai nn. 826 iscritto/trascritto a PUBBLICITA' IMMOBILIRE VENEZIA in data 24/03/2022 ai nn. 9746/6999;

6.2.3 Altre trascrizioni:

-

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

-

6.3 Misure Penali

-

Risposta al punto settimo del quesito

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 2.500/3.000€/ANNUI.

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

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

IMMOBILE NON AMMINISTRATO MA AUTOGESTITO DAI CONDOMINI: 0,00€

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: PER DIRETTA DICHIARAZIONE DELL'ESECUTATA, CHE PARTECIPA ALL'AUTOGESTIONE DELLO STABILE CONDOMINIALE, NON VI SONO SPESE ARRETRATE NE SPESE DELIBERATE PER LATRO LAVORI. LOS COPERTO CONDOMINIALE VEINE GESTITO IN MODO DIRETTO SULLA BASE DELLE AREE DI PERTINENZA DEI TRE SINGOLI IMMOBILI CHE INSISTONO SULLO SCOEPRTO STESSA SENZA PRECISA DELIMITAZIONE

Millesimi di proprietà: NON RILEVABILE UNA TABELLA MILLESIMALE.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

SI SEGNA LA L'AMMINISTRAZIONE IN AUTO GESTIONE CHE RAPPRESENTA UN CARATTERE DI ANORMALITA' RISPETTO ALLE DIMENSIONI DEL COMPENDIO CHE E' COMPOSTO DA TRE FABBRICATI DA SEI APPARTAMENTI CADAUNO. IL SEDIME DEL COMPLESSO COINCIDE CON IL MAPPALE N. 914. MENTRE QUELLO DELL'UNITA' ESECUTA COON IL N. 917. RESTA INTESO CHE IL MAPPALE N.914 NON FRAZIONATO E SI TRATTA DI BENE COMUN E NON CENSITO COMUNE AI TRE MAPPALI DEI TRE FABBRICATI (NN. 915, 916 E 917).

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

Avvertenze ulteriori:

NON RILEVATE CAUSE.

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Al fine di pervenire al più probabile valore di mercato del compendio immobiliare si è proceduto con il metodo di stima sintetico comparativo.

Ovvero è possibile eseguire una valutazione logico-deduttiva complessiva delle caratteristiche del bene confrontando diversi parametri tecnici ed economici come:

- misurabilità, per cui si fa riferimento ad un'unità di misura (metro quadro);
- rilevabilità, del bene (si è effettuato l'accesso e rilievo dello stato di fatto);
- proporzionalità per cui è stato possibile e seguire confronti con altri manufatti affini quali- quantitativamente al compendio eseguito.

Sono state assunte informazioni da varie banche dati da cui si è ricavato un prezzo al metro quadrato applicato alla superficie commerciale del bene.

Le fonti assunte sono le seguenti:

- bancadati dell'O.M.I. al 1° semestre 2024 – settore Residenziale, acura dell'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio);
- indagine nel settore delle transazioni per immobili residenziali del mercato reale;
- elenco delle procedure di vendita a mezzo esecuzioni immobiliari del Tribunale di Venezia della zona del comparto di VENEZIA MARGHERA (www.asteannunci.it).

In questa stima, prudenzialmente, considerate le dinamiche economiche del momento, si è assunto come più probabile valore di mercato per unità di superficie del compendio eseguito un valore prossimo al quanto esposto dall'O.M.I. per immobili in MEDIO stato di manutenzione, con riferimento anche alle quotazioni di mercato.

Il valore unitario per metro quadro è stato moltiplicato per la superficie commerciale ottenendo il valore più probabile del compendio di riferimento.

Al valore ottenuto sono applicati i fattori di riduzione definiti dalle caratteristiche del fabbricato detraendo, infine, i costi di cancellazione della formalità pregiudizievoli e/o altre spese.

Il calcolo della consistenza del compendio eseguito avviene in base ai fattori seguenti:

- Norma UNI 10750, dell'allegato C del D.P.R. n. 138/98 - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria;
- Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) - "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'OMI" diffuso dall'Agenzia del Territorio;
- "Linee Guida Linee guida per la valutazione degli immobili ingaranziate delle esposizioni creditizie" diffuse dall'ABI il 05/04/2022 (Associazione Bancaria Italiana) reperibili su <https://www.abi.it/Pagine/Mercati/Crediti/Valutazioni-immobiliari/Linnea-guida-valutazioni->



immobiliari.aspx.

Agencia Entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1
Provincia: VENEZIA
Comune: VENEZIA
Fascia/zona: Suburbana/MALCONTENTA%20ZONA%20INDUSTRIALE
Codice zona: E29
Microzona: 4

Tipologia prevalente: Capannoni industriali
Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	Superficie (L/N)
		Min	Max			
Capannoni industriali	Ottimo	610	770	L		

Stampa

QUOTAZIONIAGENZIADEL TERRITORIO DEL COMPARTO ANALIZZATO: tra le quotazioni OMI nella zona E29 del Comune di VENEZIA non si rilevano valutazioni del patrimonio residenziale, ma solo produttivo (cfr. immagine). Il riferimento più prossimo è il Comune di Mira acuil'immobile esecutato di maggiore riferimento in termini di servizio.

Comune: MIRA
Fascia/zona: Suburbana/MALCONTENTA
Codice di zona: E2
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1300	L
Abitazioni civili	Ottimo	1300	1650	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1200	1550	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	950	1200	L

Le QUOTAZIONI O.M.I. DEL COMUNE DI MIRA AMMONTANO a 950,00/1.200,00 €/MQ IN NORMALE STATO DI MANUTENZIONE. Nella valutazione finale del valore di mercato più probabile si assume la media dei due valori OMI, pari a 1.075,00 €/MQ.

Nel mercato delle esecuzioni immobiliari in corso nella zona, trattandosi di zona ad alta vocazione produttiva, contigua a impianti industriali, non vi sono transazioni comparabili in corso.

Il mercato reale appare altrettanto ridotto riferimenti, ma nelle transazioni in corso le QUOTAZIONI AMMONTANO a 850,00/1.350,00 €/MQ IN BUON STATO DI MANUTENZIONE. Nella valutazione finale del valore di mercato più probabile si assume la media dei due valori, pari a 1.150,00 €/MQ. COME CRITERIO FINALE DELLA STIMA DEL VALORE DI MERCATO PIÙ PROBABILE PER UNITÀ DI SUPERFICIE, SI ASSUME LA MEDIA DELLE MEDIE RILEVATE DAL MERCATO OMI E DAL MERCATO REALE, pari a 1.087,50 €/MQ.

8.2.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Venezia;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;
- Uffici del registro di Venezia ;
- Ufficio tecnico di Venezia ;
- Agenzie immobiliari/osservatori del mercato immobiliare: Osservatori del Mercato Immobiliare dell'Agencia del Territorio (O.M.I.) - primo semestre 2024 - settore Residenziale, a cura dell'Agencia delle Entrate (ex Agencia del Territorio).



Indagini nel settore delle transazioni per immobili residenziali per ben analoghi presso operatori immobiliari della zona.

8.3.3 Valutazione corpi:

APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 75.722,63.

QUOTAZIONI AGENZIA DEL TERRITORIO DEL COMPARTO ANALIZZATO:

tra le quotazioni OMI nella zona E29 del Comune di VENEZIA non si rilevano valutazioni del patrimonio residenziale, ma solo produttivo (cfr. immagine). Il riferimento più prossimo è il Comune di Mira a cui l'immobile esecutato fa maggiore riferimento in termini di servizio.

Le QUOTAZIONI O.M.I. DEL COMUNE DI MIRA AMMONTANO a 950,00/1.200,00€/MQ IN NORMALE STATO DI MANUTENZIONE. Nella valutazione finale del valore di mercato più probabile si assume la media dei due valori OMI, pari a 1.075,00 €/MQ.

Nel mercato delle esecuzioni immobiliari in corso nella zona, trattandosi di zona ad alta vocazione produttiva, contigua a impianti industriali, non vi sono transazioni comparabili in corso.

Il mercato reale appare altrettanto ridotto di riferimenti, ma nelle transazioni in corso le QUOTAZIONI AMMONTANO 850,00/1.350,00€/MQ IN BUONO STATO DI MANUTENZIONE. Nella valutazione finale del valore di mercato più probabile si assume la media dei due valori, pari a 1.150,00 €/MQ.

COME CRITERIO FINALE DELLA STIMA DEL VALORE DI MERCATO PIÙ PROBABILE PER UNITÀ DI SUPERFICIE, SI ASSUME LA MEDIA DELLE MEDIE RILEVATE DAL MERCATO OMI E DAL MERCATO REALE, pari a 1.087,50 €/MQ.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ingresso soggiorno cucina	26,86	€ 1.087,00	€ 29.196,82
disimpegno	2,87	€ 1.087,50	€ 3.121,13
camera 1	20,03	€ 1.087,50	€ 21.782,63
camera 2	9,72	€ 1.087,50	€ 10.570,50
bagno	5,04	€ 1.087,50	€ 5.481,00
Partizioni interne	2,19	€ 1.087,50	€ 2.381,63
Partizioni esterne	5,56	€ 1.087,50	€ 6.046,50
poggiolo	2,00	€ 1.087,50	€ 2.175,00
autorimessa	7,66	€ 1.087,50	€ 8.330,25
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 89.085,45
VETUSTA' detrazione del 15.00%			€ -13.362,82
Valore corpo			€ 75.722,63
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 75.722,63
Valore complessivo diritto e quota			€ 75.722,63
Valore distima			€ 75.722,63

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intermedio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA	Abitazione di tipo economico [A3]	81,93	€ 75.722,63	€ 75.722,63

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:



Spesetecnicheediregolarizzazioneurbanistica e/ocatastale:	€ 0,00
REDAZIONEAPE	€ -350,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene non risulta essere di comoda divisibilità date le sue ridotte dimensioni.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

APPARTAMENTOCONAUTORIMESSA

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca-Volontaria	€ 243,000
Trascrizione pregiudizievole-Pignoramento	€ 294,000

Totalecostidicancellazione:€537,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni

Nello stato di fatto in cui si trova:

€74.835,63

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
----	------------------------

Giudizio di comoda divisibilità:

Il bene non risulta essere di comoda divisibilità date le sue ridotte dimensioni.



Risposta al decimo punto del quesito

ElencoAllegati

Allegati

-  01. giuramento
-  02. certificazioni
-  03.01 doc. catastale_veneziana_residenziale_lotto 01
-  03.02.01 doc. catastale_pianiga_residenziale_lotto 2
-  03.02.02 doc. catastale_pianiga_terreno lotto 02
-  04.01 atti legittimanti 8643_1990_concess orig_lotto 01
-  04.02 atti legittimanti 9547_1995_var _ lotto 1
-  04.03 atti legittimanti 03. 094476_1996_agibilità lotto 1
-  04.04 atti legittimanti 1836_1986 condono_lotto 02
-  04.05 atti legittimanti 313_2018 CILA lotto 02
-  05.01 stato attuale_veneziana_resid_lotto 01
-  05.02 stato attuale_pianiga_resid_lotto 02
-  06.01 doc. fotogr_veneziana_residenziale_lotto 01
-  06.02 doc. fotografica_pianiga_resid_lotto 2
-  07.01 doc. cartograf_veneziana_residenziale_lotto 01
-  07.02 doc. cartografica_pianiga_casa_lotto 02

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: la vendita sarà sottoposta a imposta di registro.**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	01-APPARTAMENTO	
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA: 1/1 di XXXXXXXXXX Pienaproprietà	
Identificativo catastale	Corpo APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA: <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : foglio 192, particella 917, subalterno 7, indirizzo Via Malcontenta, n.47, piano terra, comune Venezia, sezione censuariaMestre,categoriac/6,classe2,consistenza15mq,superficie19 mq, rendita € 61,20 <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : foglio 192, particella 917, subalterno 9, indirizzo Via Malcontenta, n.47, piano primo, comune Venezia, sezione censuariaMestre,categoriaa/3,classe3,consistenza4vani,superficie78 mq, rendita € 339.62	
Valore	Valore immobile al netto delle Decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 74.835,63€	VALOREARROTONDATO 74.835.00€



LOTTO02

CASACONAUTORIMESSAESCOPERTOTRATTATO A GIARDINO A PIANIGA (VE)



Beni in Pianiga(VE)
Località/Frazione
Via dei Cavinelli,n.58

Lotto:02–casaCONSCOPERTO

Risposta al primo punto del quesito

Completezzadelladocumentazioneeverificadellacontinuitàdelletrascrizionideititolidiacquistonelventennio anteriore al pignoramento

Ladocumentazioneexart.567c.p.c.risultacompleta?Si

Latrascrizioneideititolidiacquistonelventennioanteriorealpignoramentorisultacompleta?Si

Risposta al secondo punto del quesito

Generalitàdegliesecutati,codicifiscali,statocivileeregimepatrimoniale

Esecutato/i:



Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Abitazione di 341,00mq CALPESTABILI INTERNI, oltre spazi rustici per circa 65.50mq.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona:/

Caratteristiche zone limitrofe:/

Importanti centri limitrofi: Padova, Venezia.

Attrazioni paesaggistiche: Venezia.

Attrazioni storiche: Venezia.

Principali collegamenti pubblici:/



Identificativocorpo:

CASA ISOLATA con scoperto e autorimessa.

Abitazione di tipo economico[A3] sito in Pianiga (VE) CAP: 30030 frazione: -,VIA DEI CAVINELLI 58 TRATTASI DI CASA ISOLATA SU FRONTE STRADA CON ANNESSI RUSTICIM, AUTORIMESSA COPERTA,CONSCOPERTOTRATTATOAGIARDINOCOALBERATUREDECORATIVEEDAFRUTTO.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Nuda proprietà

USUFRUTTUARIO:

IL SIG. [REDACTED] RISIEDA NELL'IMMOBILE COME DA CERTIFICATO DI RESIDENZA (cfr. all n. 02) IN QUALITA' DI USUFRUTTUARIO.

NOTA.SI SEGNALE CHE NELLA RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE, COME IN ALTRI DOCUMENTI ALLEGATI ALLA PROCEDURA (ATTO DI PIGNORAMENTO COMPRESO),I BENI IDENTIFICATI CATASTALMENTE AL FG. N. 09, PARTICELLA N. 193, SUB N. 1 E N. 2 (PER L'IMMOBILE) E FG.N.09,PARTICELLA N.643(TERRENO),CORRISPONDO ALL'INDIRIZZO DI VIA DEI CAVANELLI N. 58, E NON DI VIA DEI CAVANELLI 58, A PIANIGA (VE). IL CIVICO RISULTA CAMBIATO DIVERSI ANNI FA. PARIMENTI LO STESSO INDIRIZZO ERRATO APPARE NELLA DOCUMENTAZIINECATATASTALE. Atto del 06/10/2021Pubblico ufficiale ZECCHINATO GALLO ENRICO Sede VIGONZA (PD) Repertorion.11036-DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 9384.1/2021 Reparto PI di PADOVA in atti dal 18/10/2021.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] USUFRUTTUARIO

[REDACTED]) | NUDA PROPRIETA', foglio 9, particella193,subalterno1,indirizzo VIA DEI CAVINELLI, piano PIANO TERRA/PIANO PRIMO, comune PIANIGA, categoria A/3, classe 9, consistenza 13, superficie 299, rendita € 671.39.

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED] | USUFRUTTUARIO [REDACTED]

[REDACTED] |NUDA PROPRIETA',foglio 9,particella 193,subalterno 2, indirizzo VIA DEI CAVINELLI, piano TERRA, comune PIANIGA, categoria C/6, classe 4, consistenza 29, superficie 33, rendita € 46.43

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale PER LA PARTE DI IMMBILE DI CUI AI SUB N. 1 E N. 2.

Si rileva che seguito all'accesso al bene avvenuto il 03/10/2024 tra il locale disimpegno, compreso tra i locali pranzo e cottura, vi è una grande apertura verso il soggiorno che non appare nel grafico catastale,e nemmeno nella pratica edilizia prodotta in sanatoria o in CILA. Parimenti il bagno eseguito con CILA2018/3013 non appare tra le destinazioni d'uso indicate Nella scheda catastale (cfr.allegati n.30.02 e 04.05).



Identificativo corpo: TERRENO SCOPERTO.

Agricolo sito in Pianiga(VE)CAP:30030frazione:-,VIA DEI CAVINELLI 58
TRATTASI DI SCOPERTO TRATTATO A GIARDINO CON ALBERATURE DECORATIVE E DA FRUTTO,
CONNESSO A CASA ISOLATA SU FRONTE STRADA. Terreno di 2681 mq.

Quota e tipologia del diritto

1/1di [REDACTED]

Eventualicomproprietari:

Nessuno.

Note:

[REDACTED] RISIEDE NELL'IMMOBILE COME DA CERTIFICATO DI
RESIDENZA (cfr. all n. 02) IN QUALITA' DI USUFRUTTUARIO.

NOTA. SI SEGNALE CHE NELLA RELAZIONE NOTARIL VENTENNALE,COME IN ALTRI
DOCUMENTIALLEGATIALLAPROCEDURA(ATTODIPIGNORAMENTOCOMPRESO),IBENI
IDENTIFICATI CATASTALMENTE AL FG. N. 09, PARTICELLA N. 193, SUB N. 1 E N. 2 (PER
L'IMMOBILE)EFG.N.09,PARTICELLAN.643(TERRENO),CORRISPONDONOALL'INDIRIZZODI
VIADICAVANELLIN.58,ENONDIVIADICAVANELLI58,APIANIGA(VE).ILCIVICORISULTA
CAMBIATO DIVERSI ANNI FA.

PARIMENTILOSTESSOINDIRIZZOERRATOAPPARENELLADOCUMENTAZIINECATATASTALE.

Attodel06/10/2021PubblicoufficialeZECCHINATOGALLOENRICO SedeVIGONZA(PD)

Repertorio n. 11036 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n.

9384.1/2021RepartoPIdiPADOVAinattidal18/10/2021.

Identificato al catasto Terreni:Intestazione: [REDACTED]

| USUFRUTTUARIO [REDACTED]

[REDACTED] | NUDA PROPRIETA',sezione censuaria PIANIGA,foglio 9,
particella 643, superficie catastale 2681, reddito dominicale: € 16.45, reddito agrario: € 11.08

Note: [REDACTED]) RISIEDE NELL'IMMOBILE COME DA
CERTIFICATO DI RESIDENZA (cfr.alln.02) IN QUALITA' DIUSUFRUTTUARIO.

Note:

IL SIG. [REDACTED])RISIEDE NELL'IMMOBILE A CUI FA RIFERIMENTO IL
TERRENO COME DA CERTIFICATO DI RESIDENZA (cfr.alln.02)IN QUALITA' DI USUFRUTTUARIO,E
LO GESTISCE IN MODO DIRETTO.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica:1838/1986 del 07/03/1986

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica:CONDONO EDILIZIO

Per lavori:NUOVE RECINZIONI E CANCELLO CARRAIO

Oggetto:Sanatoria Modifiche interne e ampliamento

NOTE:PRATICA EDILIZIA N.2361(SI VEDA ALLEGATO N04.04).

Gli atti edilizi richiamati nella presente stima sono quelli forniti dal Comune di Pianiga in seguito a richiesta di accesso agli atti a cui sono stati allegati tutti gli estremi necessari alla precisa identificazione del compendio esecutato (nominativi delle parti eseguite, residenti nel bene, estratti catastali, indirizzo,nomina del Giudice, ecc.).Null'altro è stata trasmesso che fosse pertinente al compendio esecutato.

Dati precedenti relativi ai corpi: CASA ISOLATA

Numero pratica:0019820/2018

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: CILA

Note tipo pratica:pratican.313/2018|cat.6|Cl.3

Per lavori: di esecuzione bagno disabili lato est e introduzione controsoffitto coibente

Oggetto: VARIANTE AL DISTRIBUTIVO

NOTE:

PRATICAEDILIZIAN.313/2018(SIVEDAALLEGATON04.05).Gliattiedilizirichiamatinellapresente stima sono quelli forniti dal Comune di Pianiga in seguito a richiesta di accesso agli atti a cui sono stati allegati tutti gli estremi necessari alla precisa identificazione del compendio esecutato (nominativi delle parti eseguite,residenti nel bene,estratti catastali,indirizzo,nomina del Giudice, ecc.). Null'altro è stata trasmesso che fosse pertinente al compendio esecutato.

Dati precedenti relativi ai corpi: CASA ISOLATA

4.1.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]



Sono state riscontrate le seguenti irregolarità. Si rileva che seguito all'accesso al bene avvenuto il 03/10/2024 tra il locale **disimpegno**, compreso tra i locali pranzo e cottura, vi è una grande apertura verso il soggiorno che **non appare nel grafico catastale**, ne nella pratica edilizi prodotta in sanatoria (cfr. all. 04.04attilegittimanti_lotto02)odivariazioneinCILAnel2018 (cfr. n. 04.05 atti legittimanti_lotto 02).

Regolarizzabili mediante: sanatoria interna.

oblazione:€1.000,00

spese professionali pratica edilizia:€2.000,00

oneri di riaccatastamento: € 250,00

spese professionali per accatastamento:€1.400,00

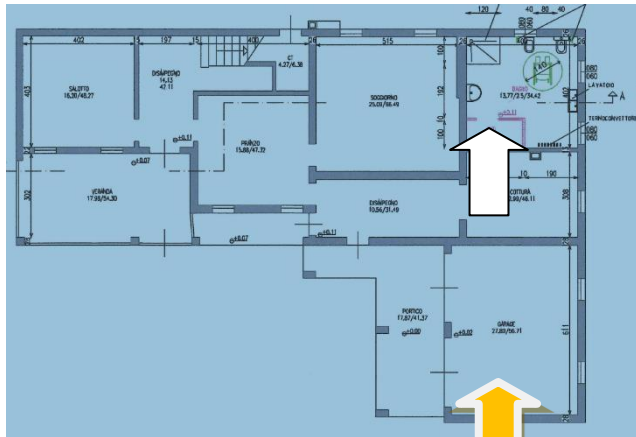
Oneri Totali: **€ 4.650,00**



Note:LE SOMME ESPRESSE SONO RIFERITE AL MOMENTO DELLA REDAZIONE DELLE PRESENTE STIMA E IN BASE ALLA INFORMAZIONI NOTE ALLE PARTI. LE VARIAZIONI TARIFFARIE O LEGISLATIVE INTERCORSE DOPO LA REDAZIONE DELLA PRESENTE STESURA SONO DA CONSIDERARE IN RELAZIONE AL MOMENTO DELLA LORO EMANAZIONE.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Note



Si segnala che nella CILA del 2018/313 con cui si è legittimata la formazione di un bagno accessibile a persone con ridotta capacità motoria, lato est, era indicata anche un antibagno posto che esso si affaccia sulla zona cottura. Tale antibagno non è stato eseguito (freccia bianca), è previsto dalle normative sanitarie. Ne discende che andrebbe sanato, ovvero eseguito. La destinazione d'uso del bagno, parimenti, non appare nella scheda catastale allegata al presente stima (cfr. al. n. 03) SUL LATO EST DELL'IMMOBILE APPARE UNA SUPERFETAZIONE CON UN LOCALE TECNICO CHE NON SI RILEVA NEL CONDONO.

Ne discende che l'immobile non è legittimo trattandosi di area sottoposta a vincolo paesaggistico e non è SANABILE visto la presenza del vincolo paesaggistico.

La superfetazione deve essere rimossa.

NON E' DISPONIBILE CERTIFICAZIONE DI AGIBILITA'.

Note generali sulla conformità.

SI SEGNALE CHE NELLA RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE, COME IN ALTRI DOCUMENTI ALLEGATI ALLA PROCEDURA (ATTO DI PIGNORAMENTO COMPRESO), I BENI IDENTIFICATI CATASTALMENTE AL FG. N. 09, PARTICELLA N. 193, SUB N. 1 E N. 2 (PER L'IMMOBILE) E FG. N. 09, PARTICELLA N. 643 (TERRENO), CORRISPONDO ALL'INDIRIZZO DI VIA DEI CAVANELLI N. 58, E NON DI VIA DEI CAVANELLI 58, A PIANIGA (VE). IL CIVICO RISULTA CAMBIATO DIVERSI ANNI FA. PARIMENTI LO STESSO INDIRIZZO È RAPPRESENTATO APPARENTE NELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE.



4.1.2 Conformità urbanistica:

Dati precedenti relativi ai corpi:

CASA ISOLATA

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C.N.7DELO1/03/2013
Zona omogenea:	C1.1
Norme tecniche di attuazione:	TRATTASI DI PARTI DEL TERRITORIO CHE HANNO PERSONA LA VOCAZIONE AGRICOLA. A SEGUIRE ESTRATTA DAL PRG.
Immobile sotto posto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	SI VEDANO LE NTO(ELABORATON.04DELPRG)
Rapporto di copertura:	SI VEDANO LE NTO(ELABORATON.04DELPRG)
Altezza massima ammessa:	2 PIANI
Volume massimo ammesso:	100 MC
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	100 MC
Altro:	SIVEDANOCONPARTICOLAREATTENZIONELENTO (ELABORATO N. 04 DEL PRG) POICH' NEL COMPARTOINQUESTIONESONOPREVISTI INRTERVENTI DI RISTRUTTRAZIONE DEL COSTRUITO,ANCHECONDIVERSACOLLOCAZIONE SAGAMA,CONINCREMENTODIVOLUMEDIFINO A 100 MC.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	L'IMMOBILE RICADE IN AREA DI VINCOLO D. LGS. 42/2004, IN AREA DI RISPETTO DI CORSI D'ACQUA ART.142,LETT.C.(SIVEDAL'ART.45 DELL NTO DEL PRG)



Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

SUL LATO EST DELL"IMMOBILE APPARE UNA SUPERFETAZIONE CON UN LOCALE TECNICO CHE NON SI RILEVA NEL CONDONO.

Ne discende che l"immobile non è legittimo trattandosi di area sottoposta a vincolo paesaggistico.
Regolarizzabili mediante: ABBATTIMENTO DIRETTO E RIMOZIONE DEL MANUFATTO.

SMALTIMENTIMACERIE:€2.500,00

INSTALLAZIONECANTIERE: €1.200,00

ONERI DI RIPRISTINO DEI LUOGHI:€500,00

ONERI DI DISCARICA: € 800,00

Spese di sanatoria presunte: **€5.000,00**

Note:LE SOMME ESPRESSE SONO RIFERITE AL MOMENTO DELLA REDAZIONE DELLE PRESENTE STIMA E IN BASE ALLA INFORMAZIONI NOTE ALLE PARTI. LE VARIAZIONI TARIFFARIE O LEGISLATIVE INTERCORSE DOPO LA REDAZUIONE DELLA PRESENTE STESURA SONO DA CONSIDERARE IN RELAZIONE AL MOMENTO DELLA LORO EMANAZIONE.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica



Dati precedenti relativi a icorpi:

SCOPERTODICUIALLAPARTICELLAN.643

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C.N.7DEL01/03/2013
Zona omogenea:	C1.1
Norme tecniche di attuazione:	Ai sensi dell'art.18delleNTOdelPRG,il terreno è collocato in zona omogenea C1.1, comparto 12, che, seppur edificabile, non prevede si applichi una densità fondiaria in ragione della superficie , ma si eseguono interventi diretti di costruzione con volumetrie assegnate. Il caso in oggetto non rientra tra questi. Per gli edifici esistenti sono previsti incrementi di volume di fino a mc. 100, salvo le indicazioni espresse per la Ricollocazione del volume edilizio all'internodellotto.
Immobile sotto posto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	SIVEDANOLENTO(ELABORATON.04DELPRG)
Rapporto di copertura:	SIVEDANOLENTO(ELABORATON.04DELPRG)
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	100 MC
Altro:	SIVEDANO CON PARTICOLAREATTENZIONE LENTO (ELABORATON.04DELPRG)POICHE'NELCOMPARTOIN QUESTIONE SONO PREVISTI INRTERVENTI DI RISTRUTTRAZIONE DEL COSTRUITO, ANCHE CON DIVERSA COLLOCAZIONESAGAOMA,CONINCREMENTODIVOLUME DI FINO A 100 MC.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	L'IMMOBILE RICADE IN AREA DI VINCOLO D.LGS.42/2004,IN AREA DI RISPETTO DI CORSI D'ACQUA ART. 142, LETT. C. (SI VEDA L'ART. 45 DELL NTO DEL PRG), VINCOLO IDROGRAFICO (L.R. 11/20224) E AREA ACQUE PUBBLICHE (R.D. 523/1904 E R.D. 368/1904)

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: TERRENO SCOPERTO



STIMA DEI CORPI ACCESSORI ALLA CASA ISOLATA**Descrizione: Abitazione di tipo economico[A3] di cui al punto CASA ISOLATA**

Trattasi di casa isolata su scoperto complessivo di circa 853,00m², di cui 408,00m² coperti dall'immobile principale (a due piani) e dagli annessi rustici (sub n. 01), oltre alla autorimessa (sub. 02). Lo scoperto è trattato a verde ben piantumato con essenze decorative e da frutto.

La casa ha un impianto originario degli '50/'60 che ha subito diverse integrazioni e revisioni con la formazione di corpi annessi che ha dato luogo a verande e autorimessa. Il corpo di fabbrica principale è dotato di sottotetto non praticabile. I fabbricati rustici distaccati dall'immobile sono fabbricati privi di valore edilizio, se non volumetrico in quanto oggetto di sanatoria.

1. Quota e tipologia del diritto1/1 di **Nuda proprietà****Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **376,46 COMPRESO QUOTA PARTE COMMERCIALE DELLO SCOPERTO**E' posto al piano: **TERRA E PRIMO**

L'edificio è stato costruito nel: '50/'60

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2018, ma solo per adeguamento bagno lato est per disabili

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **VIA DEI CAVANELLI N.59 | PIANIGA(VE)**; ha un'altezza utile interna di circa m. 7 metri

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: **discreto**

Condizioni generali dell'immobile: La casa dal suo impianto originario ha subito diverse integrazioni, ampliamenti e revisioni per cui appare disomogeneo nella sua composizione che si riflette anche nel sistema distributivo interno.

L'immobile appare mantenuto in stato di efficiente, seppur dai rilevamenti effettuati si sono riscontrate difficoltà di gestione della climatizzazione.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: misto acciaio-c.a. condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a falde materiale: latero cemento condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: non rilevabili
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: marmette di cemento ubicazione: interna servo scala: assente condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: mista muratura e c.a. condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: elettrica
----------	---



Infissi esterni	condizioni: buone tipologia: controfinestre materiale: alluminio protezione: alluminio anodizzato condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legnomassello condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: non rilevabile condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: nessuna rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim.Esterna	materiale: elementi autobloccanti condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello condizioni: sufficienti

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: sufficienti conformità: NON RISULTANO INFORMAZIONI DISPONIBILI
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: non disponibili informazioni
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V conformità: NON SONO DISPONIBILI INFORMAZIONI
Fognatura	tipologia: mista recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità: nonrilevabile condizioni: sufficienti conformità: non rilevabile
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: non a norma
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: scarse conformità: non a norma

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Al fine di pervenire al più probabile valore di mercato del compendio immobiliare si è proceduto con il metodo di stima sintetico comparativo.

Ovvero è possibile eseguire una valutazione logico-deduttiva complessiva delle caratteristiche del bene confrontando diversi parametri tecnici ed economici come:

- ✓ **misurabilità**, per cui si fa riferimento ad un'unità di misura (metro quadro);
- ✓ **rilevabilità**, del bene (si è effettuato l'accesso e il livello dello stato di fatto);
- ✓ **proporzionalità** per cui è stato possibile eseguire confronti con altri manufatti affini quali-quantitativamente al compendio eseguito. Sono state assunte informazioni da varie banche dati da cui si è ricavato un prezzo al metro quadrato applicato alla superficie commerciale del bene.

Le fonti assunte sono le seguenti:

- ✓ **bancadati dell'O.M.I. al 1° semestre 2024** – settore Residenziale, a cura dell'Agenda delle Entrate (ex Agenzia del Territorio);
- ✓ **indagini nel settore delle transazioni per immobili residenziali del mercato reale;**



- ✓ elencodelleproceduredivenditaamezzoeselezioniimmobiliaridelTribunalediVenezia della zona del comparto di VENEZIA PIANIGA (www.asteannuci.it).

Inquestastima,prudenzialmente,considerateledinamicheeconomiche delmomento,sièassuntocome più probabile valore di mercato per unità di superficie del compendio esecutato un valore prossimo al a quanto esposto dall'O.M.I. per immobili in MEDIO stato di manutenzione, con riferimento anche alle quotazioni di mercato.

Ilvaloreunitariopermetroquadroèstatomoltiplicatoperlasuperficiecommercialeottenendoilvalore più probabile del compendio di riferimento.

Alvaloreottenutosisonoapplicatiifattoririduttividefinitidallecaratteristichedel fabbricatodetraendo, infine, i costi di cancellazione della formalità pregiudizievoli e/o altre spese.

Ilcalcolodellaconsistenzadelcompendioeseccutatovienesvoltoinbaseaifattoriseguenti:

- ✓ NormaUNI10750,dell'allegatoCdelD.P.R.n.138/98-NormeTecnicheperladeterminazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria;
- ✓ ManualedellaBancaDatidell'OsservatoriodelMercatoImmobiliare(OMI)-"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbaniper larilevazione deidatidell'OMI" diffuso dall'Agenzia del Territorio,
- ✓ "LineeGuidaLineeguidaperlavalutazione degliimmobiliingaranziadelleesposizionie creditizie" diffuse dall'ABI il 05/04/2022 (Associazione Bancaria Italiana) reperibili su <https://www.abi.it/Pagine/Mercati/Crediti/Valutazioni-immobiliari/Linnea-guida-valutazioni-immobiliari.aspx>. QUOTAZIONI AGENZIA DEL TERRITORIO DEL COMPARTO ANALIZZATO nella zona B2 del Comune di Pianiga. Le QUOTAZIONI O.M.I. DEL COMUNE DI PIANIGA a 850,00/1.200,00 €/MQ INNORMALE STATO DI MANUTENZIONE.

Nellavalutazionefinale delvaloredimercatopiùprobabile siassume la media deidue valori OMI, pari a 1.025,00 €/MQ.

Nelmercato delle esecuzioni immobiliari in corso nella zona non vi sono transazioni comparabili in corso.

Ilmercato reale mostra QUOTAZIONI OSCILLANTI AMMONTANO TRA 1.068,00€1.3572€/MQ IN BUONO STATO DI MANUTENZIONE.

Nellavalutazionefinale delvaloredimercatopiùprobabile siassume la media deidue valori, pari a 1.220,00 €/MQ.

COME CRITERIO FINALE DELLA STIMA DEL VALORE DI MERCATO PIU', PROBABILE PER UNITA' DI SUPERFICIE, SI ASSUME LA MEDIA DELLE MEDIE RILEVATE DAL MERCATO OMI E DAL MERCATO REALE, pari a 1.112,50 €/MQ.

Provincia: VENEZIA
Comune: PIANIGA
Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO
Codice di zona: B2

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	850	1150	L
Abitazioni civili	Ottimo	1150	1500	L
Ville e Villini	NORMALE	850	1200	L
Ville e Villini	Ottimo	1200	1500	L



Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
SUB01 -PIANO TERRA salotto	superf.interna netta	48.27	16,20	1,00	16,20	€ 1.122,50
SUB01-PIANO TERRA disimpegno	superf.interna netta	42.11	14,13	1,00	14,13	€ 1.122,50
SUB01 -PIANO TERRA pranzo	superf.interna netta	17.32	15,88	1,00	15,88	€ 1.122,50
SUB01-PIANO TERRA soggiorno	superf.interna netta	66.49	25,09	1,00	25,09	€ 1.122,50
SUB01 -PIANO TERRA bagno latoestdisabile	superf.interna netta	40.2	16,08	1,00	16,08	€ 1.122,50
SUB01-PIANO TERRA cottura	superf.interna netta	46.11	12,99	1,00	12,99	€ 1.122,50
SUB01-PIANO TERRA disimpegno	superf.interna netta	37.49	10,56	1,00	10,56	€ 1.122,50
SUB01-PIANO TERRA centrale termica	superf.interna netta	6.38	4,27	0,15	0,64	€ 1.122,50
SUB01-PIANO TERRA veranda con stessefiniture dell'interno	superf.interna netta	54.3	17,98	0,80	14,38	€ 1.122,50
SUB01-PIANO TERRA portico	superf.interna netta	54.3	17,87	0,35	6,25	€ 1.122,50



SUB01-PIANO TERRA murature perimetrali	superf.interna netta	14.21	11,86	1,00	11,86	€ 1.122,50
SUB01-PIANO TERRA murature partizioni interne	superf.interna netta	32.03	5,26	1,00	5,26	€ 1.122,50
SUB01-PIANO PRIMO camera	superf.interna netta	44.55	16,20	1,00	16,20	€ 1.122,50
SUB01-PIANO PRIMO camera	superf.interna netta	37.32	12,44	1,00	12,44	€ 1.122,50
SUB01-PIANO PRIMO disimpegno	superf.interna netta	46.71	22,76	1,00	22,76	€ 1.122,50
SUB01-PIANO PRIMO camera	superf.interna netta	44.33	16,12	1,00	16,12	€ 1.122,50
SUB01-PIANO PRIMO disimpegno	superf.interna netta	15.93	5,42	1,00	5,42	€ 1.122,50
SUB01 -PIANO PRIMO bagno	superf.interna netta	17.35	5,90	1,00	5,90	€ 1.122,50
SUB01 -PIANO PRIMO bagno	superf.interna netta	17.35	5,90	1,00	5,90	€1.122,50
SUB01-PIANO PRIMO camera	superf.interna netta	54.3	18,47	1,00	18,47	€ 1.122,50
SUB01-PIANO PRIMO poggiolo	superf.esterna lorda	0	2,70	0,35	0,95	€ 1.122,50



SUB01-PIANO PRIMO poggiolo	superf.esterna lorda	0	7,93	0,35	2,78	€ 1.122,50
SUB01-PIANO PRIMO murature perimetrali	superf.interna netta	28.35	10,50	1,00	10,50	€ 1.122,50
SUB01-PIANO PRIMO murature PARTIZIONI INTERNE	superf.interna netta	14.14	5,24	1,00	5,24	€ 1.122,50
SUB01-PIANO PRIMO granaio, solo superficie superiore adh. 2.40ml	superf.interna netta	67.54	14,22	1,00	14,22	€ 1.122,50
SUB02-PIANO TERRA autorimessa	superf.interna netta	56.71	27,80	0,60	16,68	€ 1.122,50
SUB02-PIANO TERRA murature perimetrali	superf.interna netta	5.31	1,97	0,60	1,18	€ 1.122,50
SCOPERTO	superf.esterna lorda	0	34,72	1,00	34,72	€ 1.122,50
			376,46		338,80	

Criteri estimativi OMI(Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d`uso:Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio



STIMA DEI CORPI ACCESSORI ALLA CASA ISOLATA

CASA ISOLATA 1. Rustico	Posto al piano terra e primo piano Compostodaricoveroattrezzi,trepollai,porcileefienilealprimolivello Sviluppa una superficie complessiva di 80.71 mq Destinazione urbanistica:annesi rustici Valore a corpo: € 33.224.18 Note:TRATTASI DI IMMOBILI COSTRUIRI CON MATERIALI PRECARI DI RECUPERO,SI ALLEGA SCHEMA DI CALCOLO DELLA CONSISTENZA E DI VALUTAZIONE								
descrizione	u.m.	superfici calpes. M2	superfici commerciali		volume mc	costo unitario			valore
			fattore %	superficie m2		MAX	MIN	MEDIA	
subalterno n. 1									
primo TERRA									
1,85 piano terra + 1,72 h sopra, si calcola solo un	m2	17,48		17,48					
porcile	m2	6,57	100%	17,48	47,20				
pollaio	m2	3,46	100%	6,57	17,08				
pollaio	m2	3,21	100%	8,35	9,34				
pollaio	m2	1,03	100%	3,21	8,67				
fienile	m2	14,61	75%	0,77	67,54				
murature perimetrali	m2	2,98	100%	2,98	8,04				
murature di partizione	m2	0,54	100%	2,98	8,04				
primo PRIMO									
fienile, si calcola solo il piano terra +35%	m2	16,61	35%	5,81	20,02				
totali	mq	66,49		65,63	185,92				
agenzia territorio						€ 1 200,00	€ 850,00	€ 1 025,00	
mercato reale						€ 250,00	€ 400,00	€ 325,00	
media								€ 675,00	€ 44 298,90
detrazioni									
stato conservativo	25%								-€ 11 074,73
totale detrazioni									-€ 11 074,73
VALORE TOTALE									€ 33 224,18

Descrizione

Agricolo di cui al punto TERRENO SCOPERTO

TRATTASI DI SCOPERTO TRATTATO A GIARDINO CON ALBERATURE DECORATIVE E DAFRUTTO,CONNESSO A CASA ISOLATA SU FRONTE STRADA.

TERRENO DELLA SUPERFICI DI 2.861 M2 SITO IN ZONA EDIFICABILE, CON CAPACITA' EDILIZIA NON AUTONOMA,SE NON INRELAZIONE AL FABBRICATO ESISTENTE CHE INSISTE SULLAPARTICELLA N.193, SUB NN,. E1 E 2.. Ossia casa isolata su scoperto complessivo di circa 853,00 m2, di cui 408,00 m2 coperti dall'immobile principale (a due piani)e dagli annessi rustici (subn.01),oltre alla autorimessa (sub.02).Lo scoperto è trattato a verde ben piantumato con essenze decorative a e da frutto.

TRATTASIDISCOPERTOSENZADIRETTOACCESSO DALLAPUBBLICAVIADEICAVANELLI.

1.Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] -Nudaproprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.861,00.**



il terreno risulta di forma regolare a due rettangoli sfalsati ed orografia VIA DEI CAVANELLI N.59 | PIANIGA (VE)

Tessitura prevalente seminativo arborato | Sistemazioni agrarie piantumazione e prato | Colture erbacee alberature da frutto di pregio.

Stato di manutenzione generale:buono.

Condizionigeneralidell'immobile:Loscopertoèconnessoall'immobileresidenziale. Aisensidell'art.18delleNTOdelPRG,ilterrenoècollocatoinzonaomogenaC1.1,comparto12,che, seppur edificabile, non prevede si applichi una densità fondiaria in ragione della superficie , ma si eseguonointerventidirettidicostruzioneconvolumetrieassegnate.Ilcasinoggettononrientra questi. Pergliedificiesistentisonoprevistiincrementidivolumedifinoamc.100,salvoleindicazioniesposteper la ricollocazione del volume edilizio all'interno del lotto.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:


Alfinedipervenirealpiùprobabilevaloredimercatodelcompendioimmobiliaresièprocedutoconil metodo di stima sintetico comparativo.

Ovveroèpossibileeseguireunavalutazioneologico-deduttivacomplessivadellecaratteristichedelbene confrontando diversi parametri tecnici ed economici come

- ✓ misurabilità, per cui si fa riferimento ad un'unità di misura (metro quadro); - rilevabilità,del bene (si è effettuato l'accesso e rilievo dello stato di fatto);
- ✓ proporzionalitàpercuìèstatopossibileeseguireconfronticonaltrimanufattiainquanti- quantitativamente al compendio eseguito.

Sonostateassunteinformazionidavariebancheditadacuisièricavatounprezzoalmetroquadrato applicato alla superficie commerciale del bene. Le fonti assunte sono le seguenti:

- ✓ bancadatidell'O.M.I.anno2024–settoreagricolo,acuradell'AgenziadelleEntrate(exAgenzia del Territorio);
- ✓ indagineinsettoredelletransazioniperimmobiliresidenzialidelmercato reale;
- ✓ elencodelleproceduredivenditaamezzoeseecuzioniimmobiliaridelTribunalediVeneziadella zona del comparto di VENEZIA PIANIGA (www.asteannuci.it).
- ✓ In questa stima, prudenzialmente, considerate le dinamiche economiche del momento, si è assunto come più probabile valore di mercato per unità di superficie del compendio eseguito un valoreprossimoalquantoespostodall'O.M.I.DELCOMUNEDIPIANIGAperTERRENOAGRICOLO DI TIPO SEMINATIVO A 77.000 €/HA, PARI A 7,7 €/MQ.

		Ufficio provinciale di VENEZIA Valori Agricoli Medi della provincia				Data: 03/05/2024 Ora: 9.28.19			
Annualità 2024		Dati Pronunciamento Commissione Provinciale n. - del 13/02/2024				Pubblicazione sul BUR n. - del -			
		REGIONE AGRARIA N°: 3 Comuni di: CAORLE, JESOLO, ERACLEA				REGIONE AGRARIA N°: 4 Comuni di: CAMPOLONGO MAGGIORE, CAMPONOGARA, DOLO, FIESSO D'ARTICO, FOSSO, MARTELLAGO, MIRANO, NOALE, PIANIGA, SALZANO, SANTA MARIA DI SALA, SCORZE, SPINEA, STRA, VIGONOVO			
COLTURE	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	
BOSCO CEDUO MISTO	33000				33000				
FRUTTETO (PIANTE COMPRESSE)	83000				93000				
INCOLTO PRODUTTIVO	38000				38000				
ORTO	84000				102000				
PRATO	40000				40000				
SEMINATIVO	67000				77000				
SEMINATIVO ARBORATO	67000				77000				
VIGNETO D.O.C. (PIANTE COMPRESSE)	123000	SI	SI		122000	SI	SI		
VIGNETO (PIANTE COMPRESSE)	92000				93000				
VIVAIO (SOLO TERRENO)	77000				77000				



Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
SUPERFICIE SCOPERTATRATTATA A SEMINATIVO ARBORAREO	Sup.reale netta	0	2.861,00	1,00	2.861,00	€ 7,70
			2.861,00		2.861,00	

Rispostaalquintopuntodel quesito

Statodipossessoeattodiprovenienza

Titolare/Proprietario:

██████████ proprietario/ianteventennioal**06/10/2024**.Inforzadiattodi assegnazione -a rogito di NOTAIO BORDIERI DOMENICO, in data , ai nn. ; trascritto a , in data 28/01/1958, ai nn. 1054/904.
Note:ATTOPRECEDENTELADONAZIONEDEL06/10/2021QUANDOARTUSIERAPROPRIETARIOPIENO SENZA CESSIONE DELLA NUDA PROPRIETA',

Titolare/Proprietario:

██████████ PROPRIETARIA IN NUDA-
██████████ USUFRUTTUARIO dal 06/10/2021 ad oggi (attuale/i proprietario/i).In forza di atto di donazione-a rogito di NOTAIO ZECCHINATO GALLO ENRICO, in data06/10/2021, ai nn. 11036/9054; trascritto a VENEZIA, in data 18/10/2021, ai nn. 44434/29384.

Note:

all'esecutata ██████████, la quota dell'intero in nuda proprietà,in regime di separazione dei beni, degli immobili Pianiga Foglio 9 Particella193 Sub. 1Particella 193 Sub. 2, Pianiga Foglio 9 Particella 193 **Particella 643**, è pervenuta per atto di donazione accettata del 06/10/2021Numerodirepertorio11036/9054NotaioZECCHINATOGALLOENRICOsedeVIGONZA(PD) trascritto il 18/10/2021 nn. 44435/29384 da potere di ██████████, che si riserva l'usufrutto generale vitalizio.

Dati precedenti relativi ai corpi:CASAI SOLATA

Titolare/Proprietario:

██████████ proprietario/ianteventennioal**06/10/2024**.Inforzadiattodiassegnazione-a rogito di NOTAIO LAMAGNA AGOSTINO, in data 09/05/1970, ai nn. 50526; trascritto a , in data 29/05/1970, ai nn. 7511/6090.

Note:ATTO PRECEDENTE LA DONAZIONE DEL 06/10/2021 QUANDO ██████████ ERA PROPRIETARIO PIENO SENZA CESSIONE DELLA NUDA PROPRIETA',

Titolare/Proprietario:

██████████ PROPRIETARIA IN NUDA- PROPRIETA' ██████████
USUFRUTTUARIO dal 06/10/2021adoggi(attuale/iproprietario/i).Inforzadiattodidonazione-a rogito di NOTAIO ZECCHINATO GALLO ENRICO, in data06/10/2021, ai nn. 11036/9054; trascritto a VENEZIA, in data 18/10/2021, ai nn. 44434/29384.

Note: ██████████, la quota dell'intero in nuda proprietà,in regime di Separazione dei beni,degli immobili Pianiga Foglio 9 Particella 193 Sub.1 Particella 193 Sub.2, Pianiga



Foglio 9 Particella 193 Particella 643, è pervenuta per atto di donazione accettata del 06/10/2021 Numerodirepertorio11036/9054NotaioZECCHINATOGALLOENRICOSEDEVIGONZA(PD)trascrittoil 18/10/2021 nn. 44435/29384 da potere di [REDACTED] [REDACTED], che si riserva l'usufrutto generale vitalizio.

Dati precedenti relativi ai corpi: TERRENO SCOPERTO

Identificativo corpo: CASA ISOLATA

Abitazione di tipo economico [A3]sitoinPianiga(VE),VIADEICAVINELLI58 **Occupato da** [REDACTED] [REDACTED]) RISIEME NELL'IMMOBILE COME DA CERTIFICATO DI RESIDENZA (cfr.alln.02)IN QUALITA' DI USUFRUTTUARIO. ANCHE LA FAMIGLIADELL'ESECUTATA UTILIZZAL'IMMOBILE SEPPUR LA RESIDENZA SIA INDICATA NELL'IMMOBILE DI VIA MALCONTENTA 47, A VENEZIA. .

Note:SI SEGNALE CHE NELLA RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE,COME INALTRIDOCUMENTI ALLEGATI ALLA PROCEDURA (ATTO DI PIGNORAMENTO COMPRESO), I BENI IDENTIFICATI CATASTALMENTE AL FG.N.09,PARTICELLA N.193,SUBN.1EN.2(PERL'IMMOBILE)EFG.N.09, PARTICELLA N. 643 (TERRENO), CORRISPONDO ALL'INDIRIZZO DI VIA DEI CAVANELLI N. 58, E NON DI VIA DEI CAVANELLI 58,A PIANIGA(VE).IL CIVICO RISULTA CAMBIATO DIVERSI ANNI FA. PARIMENTI LO STESSO INDIRIZZO ERRATO APPARE NELLA DOCUMENTAZIONE CATATASTALE.

Identificativo corpo: TERRENO SCOPERTO

agricolositoinPianiga(VE),VIADEICAVINELLI58 **Occupato da** [REDACTED] [REDACTED]) RISIEME NELL'IMMOBILE COME DA CERTIFICATO DI RESIDENZA(cfr.alln.02)INQUALITA' DIUSUFRUTTUARIO.. Note: SI SEGNALE CHE NELLA RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE, COME IN ALTRI DOCUMENTI ALLEGATIALLAPROCEDURA(ATTODIPIGNORAMENTOCOMPRESO),IBENIIDENTIFICATI CATASTALMENTEALFG.N.09,PARTICELLAN.193,SUBN.1EN.2(PERL'IMMOBILE)EFG.N.09, PARTICELLA N. 643 (TERRENO), CORRISPONDO ALL'INDIRIZZO DI VIA DEI CAVANELLI N. 58, E NON DI VIADEICAVANELLI58,APIANIGA(VE).ILCIVICORISULTACAMBIATODIVERSIANNIFA.PARIMENTILO STESSOINDIRIZZOERRATOAPPARENELLADOCUMENTAZIONECATATASTALE.

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:

Pignoramento a favore di VOLKSBANK-BANCAPOPOLAREDELL'ALTOADIGESOCIETA' PER AZIONI contro [REDACTED]; Derivante da: UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO;ArogitodiUFFICIALIGIUDIZIARlindata04/05/2024ainn.2501 iscritto/trascrittoaVENEZIAindata31/05/2024ainn.20455/14636;TRASCRIZIONENN. 20455/14636 del 31/05/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 04/05/2024 Numero di repertorio 2501 emesso da UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI VENEZIA Sede VENEZIA A favore di VOLKSBANK-BANCAPOPOLARE DELL'ALTO ADIGE SOCIETA'PER AZIONI Sede BOLZANO Codicefiscale 00129730214 (Richiedente: VOLKSBANKBANCAPOPOLARE DELL'ALTO ADIGE S.P.A. C/O AVV. G. SOLINAS VIA DELLE INDUSTRIE,19 C VENEZIA),contro [REDACTED]

[REDACTED] Grava su Pianiga Foglio 9 Particella 193 Sub. 1 Particella 193 Sub. 2, Pianiga Foglio 9 Particella 643.

Dati precedenti relativi ai corpi: CASA ISOLATA e terreno

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



-
6.1.3 **Atti di asservimento urbanistico:**

-
6.1.4 **Altre limitazioni d'uso:**

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

6.2.1 **Iscrizioni:**

Ipotecagiudizialeattivaafavore diVOLKSBANK-BANCAPOPOLAREDELL'ALTOADIGESOCIETA' PER AZIONI [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 130.000; Importo capitale: € 97.833,38 ; A rogito di UFFICIALI GIUDIZIARI in data 02/02/2023 ai nn. 851; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 07/02/2023 ai nn. 4198/676 ; Note: ISCRIZIONE NN. 4198/676 del 07/02/2023 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 02/02/2023 Numero di repertorio 851 emesso da TRIBUNALE DI VENEZIA Sede VENEZIA A favore di VOLKSBANK BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE SPA Sede BOLZANO Codice fiscale 00129730214 (Domicilio ipotecario eletto C/O AVV. SOLINAS, VIA TOMMASEO 78/A, PADOVA), contro [REDACTED]
[REDACTED] capitale €97.833,38 Totale €130.000,00. Grava su Pianiga Foglio 9 Particella 193 Sub. 1 Particella 193 Sub. 2, Pianiga Foglio 9 Particella 643.

Dati precedenti relativi ai corpi: CASA ISOLATA e terreno

6.2.2 **Pignoramenti:**

Pignoramento a favore di VOLKSBANK-BANCAPOPOLAREDELL'ALTOADIGESOCIETA' PER AZIONI contro [REDACTED]; Derivante da: UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO; A rogito di UFFICIALI GIUDIZIARI in data 04/05/2024 ai nn. 2501 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 31/05/2024 ai nn. 20455/14636; TRASCRIZIONE NN. 20455/14636 del 31/05/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 04/05/2024 Numero di repertorio 2501 emesso da UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI VENEZIA Sede VENEZIA A favore di VOLKSBANK-BANCAPOPOLAREDELL'ALTOADIGESOCIETA' PER AZIONI Sede BOLZANO Codice fiscale 00129730214 (Richiedente: VOLKSBANK BANCAPOPOLARE DELL'ALTO ADIGE S.P.A. C/O AVV. G. SOLINAS VIA DELLE INDUSTRIE, 19 C VENEZIA), contro [REDACTED]
[REDACTED] Grava su Pianiga Foglio 9 Particella 193 Sub. 1 Particella 193 Sub. 2, Pianiga Foglio 9 Particella 643.

Dati precedenti relativi ai corpi: CASA ISOLATA e terreno

6.2.3 **Altre trascrizioni:**

6.2.4 **Altre limitazioni d'uso:**

6.3 **Misure Penali**

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 dell'aperizia – eventuali cause in corso

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: CASA ISOLATA

Sito in Pianiga (VE), VIA DEI CAVINELLI 58

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 5000€.

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:BENE NON IN CONDOMINIO.

Millesimi di proprietà:1000/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:SI

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:SI-SOLOPIANOTERRA.

Particolari vincolie/odotazionicondominiali:TRATTASI DI IMMONILE ISOLATO CON SPAZIO SCOPERTO DI BUON PREGIO.

Vincoli di prelazione dello Stato exD.Lgs.42/2004:UBICATOINAREADIVINCOLOPAESAGGISTICOD. LGS. 42/2004, ART. 142, PUNTO C (cfr. allegato n. 07.02)

Avvertenze ulteriori:/

Identificativo corpo: TERRENO SCOPERTO

agricolo sito in Pianiga (VE),VIA DEI CAVINELLI 58

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:5000€.

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:BENE NON IN CONDOMINIO.

Millesimi di proprietà:1000/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:SI

Particolari vincolie/odotazionicondominiali:TRATTASI DI SCOPERTO SENZA POTENZIALITA' EDIFICATORIE DIRETTE SE NON IN TRETTE CONNESSIONE CON L'EDICIO ATTIGUO E PRIVO DI DIRETTO ACCESSO A DALLA PUBBLICA VIA DEI CAVANELLI.

Vincoli di prelazione dello Stato exD.Lgs.42/2004:L'IMMOBILE RICADE IN AREADI VINCOLOD.LGS. 42/2004,IN AREA DI RISPETTO DI CORSI D'ACQUA ART.142,LETT.C.(SIVEDAL'ART.45 DELLNTODEL PRG), VINCOLO IDROGRAFICO (L.R. 11/20224) E AREA ACQUE PUBBLICHE (R.D. 523/1904 E R.D. 368/1904)

Avvertenze ulteriori:/

-



Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1. Criterio di stima:

Al fine di pervenire al più probabile valore di mercato del compendio immobiliare si è proceduto con il metodo di stima sintetico comparativo.

Ovvero è possibile eseguire una valutazione logico-deduttiva complessiva delle caratteristiche del bene confrontando diversi parametri tecnici ed economici come:

- misurabilità, per cui si fa riferimento ad un'unità di misura (metro quadro);
- rilevabilità, del bene (si è effettuato l'accesso e rilievo dello stato di fatto);
- proporzionalità per cui è stato possibile eseguire confronti con altri manufatti affini quali-quantitativamente al compendio eseguito.

Sonostateassunteinformazioniidavariebancheditadacuisièricavato unprezzoal metro quadrato applicato alla superficie commerciale del bene.

Le fonti assunte sono le seguenti:

- bancadatidell'O.M.I.al1°semestre2024–settoreResidenziale,acuradell'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio);
- indagineinsettoreselletransazioniiperimmobiliresidenzialidelmercato reale;
- elencodelleproceduredivenditaamezzoeselezioniimmobiliari delTribunaledi Venezia della zona del comparto di VENEZIA PIANIGA (www.asteannuci.it).

In questa stima, prudenzialmente, considerate le dinamiche economiche del momento, si è assunto come più probabile valore di mercato per unità di superficie del compendio eseguito un valore prossimo al quanto esposto dall'O.M.I. per immobili in MEDIO stato di manutenzione, con riferimento anche alle quotazioni di mercato.

Il valore unitario per metro quadro è stato moltiplicato per la superficie commerciale ottenendo il valore più probabile del compendio di riferimento.

Al valore ottenuto sono applicati i fattori riduttivi definiti dalle caratteristiche del fabbricato detraendo, infine, i costi di cancellazione della formalità pregiudizievoli e/o altre spese.

Il calcolo della consistenza del compendio eseguito avviene in base ai fattori seguenti:

- Norma UNI 10750, dell'allegato C del D.P.R. n. 138/98 - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari ad destinazione ordinaria;
- Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) - "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'OMI" diffuso dall'Agenzia del Territorio;
- "Linee Guida Linee guida per la valutazione degli immobili ingaranziate delle esposizioni creditizie" diffuse dall'ABI il 05/04/2022 (Associazione Bancaria Italiana) reperibili su <https://www.abi.it/Pagine/Mercati/Crediti/Valutazioni-immobiliari/Linnea-guida-valutazioni-immobiliari.aspx>.

QUOTAZIONI AGENZIA DEL TERRITORIO DEL COMPARTO ANALIZZATO nella zona B2 del Comune di Pianiga.

Le QUOTAZIONI O.M.I. DEL COMUNE DI PIANIGA a 850,00/1.200,00 €/MQ IN NORMALE STATO DI MANUTENZIONE.

Nella valutazione finale del valore di mercato più probabile si assume la media dei due valori OMI, pari a 1.025,00 €/MQ.

Nel mercato delle esecuzioni immobiliari in corso nella zona non vi sono transazioni comparabili in corso.

Il mercato reale mostra QUOTAZIONI AMMONTANO tra 1.068,00/1.3572 €/MQ IN BUONO STATO DI MANUTENZIONE.

Nella valutazione finale del valore di mercato più probabile si assume la media dei due valori, pari a 1.220,00 €/MQ.



COMECRITERIOFINALEDELLASTIMADELVALOREDIMERCATOPIU',PROBABILEPERUNITA'DI SUPERFICIE,SIASSUMELAMEDIADELLEMEDIERILEVATEDALMERCATOOMIEDALMERCATO REALE, pari a 1.112,50 €/MQ.

Lanudaproprietàèstatavalutatacomedatabelleallegate.

Tabella sul calcolo dell'usufrutto e della nuda proprietà

Con D.M. 11 dicembre 2015 è stato fissato nella misura dello 0,2% annuo il saggio d'interesse legale, pubblicato sulla G.U. n. 291 del 15.12.2015. La modifica ha comportato anche l'adeguamento dei coefficienti per la determinazione degli usufrutti a vita e delle rendite o pensioni vitalizie.

PROSPETTO DEI COEFFICIENTI

Al tasso di interesse dello 0,2%

Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	475,00	95,00	5,00
da 21 a 30	450,00	90,00	10,00
da 31 a 40	425,00	85,00	15,00
da 41 a 45	400,00	80,00	20,00
da 46 a 50	375,00	75,00	25,00
da 51 a 53	350,00	70,00	30,00
da 54 a 56	325,00	65,00	35,00
da 57 a 60	300,00	60,00	40,00
da 61 a 63	275,00	55,00	45,00
da 64 a 66	250,00	50,00	50,00
da 67 a 69	225,00	45,00	55,00
da 70 a 72	200,00	40,00	60,00
da 73 a 75	175,00	35,00	65,00
da 76 a 78	150,00	30,00	70,00
da 79 a 82	125,00	25,00	75,00
da 83 a 86	100,00	20,00	80,00
da 87 a 92	75,00	15,00	85,00
da 93 a 99	50,00	10,00	90,00

8.2. Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Venezia;

Agenzieimmobiliarie/oosservatoridelmercatoimmobiliare:Venezia/Pianiga;

Altrefontidiinformazione:BorsinoImmobiliare<https://borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari/veneto/venezia-provincia/venezia/>.



8.3.Valutazione corpi:

CASA ISOLATA. Abitazione di tipo economico [A3]con annesso Rustico

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) €359.386,34.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>ValoreUnitario</i>	<i>ValoreComplessivo</i>
SUB01-PIANOTERRA salotto	16,20	€ 1.122,50	€ 18.184,50
SUB01-PIANOTERRA disimpegno	14,13	€ 1.122,50	€ 15.860,93
SUB01-PIANOTERRA pranzo	15,88	€ 1.122,50	€ 17.825,30
SUB01-PIANOTERRA soggiorno	25,09	€ 1.122,50	€ 28.163,53
SUB01-PIANOTERRA bagnolatoestdisabile	16,08	€ 1.122,50	€ 18.049,80
SUB01-PIANOTERRA cottura	12,99	€ 1.122,50	€ 14.581,28
SUB01-PIANOTERRA disimpegno	10,56	€ 1.122,50	€ 11.853,60
SUB01-PIANOTERRA centraletermica	0,64	€1.122,50	€ 718,40
SUB01-PIANOTERRA verandaconstessefiniture dell'interno	14,38	€ 1.122,50	€ 16.141,55
SUB01-PIANOTERRA portico	6,25	€ 1.122,50	€ 7.015,63
SUB01-PIANOTERRA muratureperimetrali	11,86	€ 1.122,50	€13.312,85
SUB01-PIANOTERRA murature partizioni interne	5,26	€ 1.122,50	€ 5.904,35
SUB01-PIANOPRIMO camera	16,20	€ 1.122,50	€ 18.184,50
SUB01-PIANOPRIMO camera	12,44	€ 1.122,50	€ 13.963,90
SUB01-PIANOPRIMO disimpegno	22,76	€ 1.122,50	€ 25.548,10
SUB01-PIANOPRIMO camera	16,12	€ 1.122,50	€ 18.094,70
SUB01-PIANOPRIMO disimpegno	5,42	€ 1.122,50	€ 6.083,95
SUB01-PIANOPRIMO bagno	5,90	€ 1.122,50	€ 6.622,75
SUB01-PIANOPRIMO bagno	5,90	€ 1.122,50	€ 6.622,75
SUB01-PIANOPRIMO camera	18,47	€ 1.122,50	€ 20.732,58
SUB01-PIANOPRIMO	0,95	€ 1.122,50	€ 1.066,38



poggiolo			
SUB01-PIANOPRIMO	2,78	€ 1.122,50	€ 3.120,55
poggiolo			
SUB01-PIANOPRIMO	10,50	€ 1.122,50	€ 11.786,25
Murature perimetrali			
SUB01-PIANOPRIMO	5,24	€ 1.122,50	€ 5.881,90
murature PARTIZIONI			
INTERNE			
SUB01-PIANOPRIMO	14,22	€ 1.122,50	€ 15.961,95
granaio,solo superficie			
superiore ad h. 2.40 ml			
SUB02-PIANOTERRA	16,68	€ 1.122,50	€ 18.723,30
autorimessa			
SUB02-PIANOTERRA	1,18	€ 1.122,50	€ 1.324,55
Murature perimetrali			
SCOPERTO	34,72	€ 1.122,50	€ 38.973,20
Stimasinteticacomparativaparametricadelcorpo			€ 380.303,00
VALORIZZAZIONEDELLOSCPERTOaumentodel5.00%			€ 19.015,15
VESTUTA'detrazionedel10.00%			€ -39.931,82
Valorecorpo			€ 359.386,34
Valoreaccessori			€ 33.224,18
Valore complessivointero			€ 392.610,52
Valore complessivo diritto e quota INNUDAPROPREITA' PARIALL'85%			€333.718,94

TERRENO SCOPERTO.agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) €28.638,61.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>ValoreUnitario</i>	<i>ValoreComplessivo</i>
SUPERFICIE	2.861,00	€ 7,70	€ 22.029,70
SCOPERTATRATTATA			
A SEMINATIVO			
ARBORAREO			

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 22.029,70
VALORIZZAZIONE DELLA POTENZIALITA' EDIFICATORIA aumento del 30.00%	€ 6.608,91
VESTUTA'aumentodel0.00%	€ 0,00
Valorecorpo	€28.638,61
Valoreaccessori	€ 0,00
Valore complessivointero	€ 28.638,61
Valore complessivo diritto e quota IN NUDA PROPREITA' PARI ALL'85%	€24.342,82



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda m2	Valoreintero medio ponderale	Valoredirittoe quota
CASA ISOLATA	[A3]Abitazione di tipo economico con annessoRustico	338,80	€ 392.610,52	€ 333.718,94
TERRENO SCOPERTO	agricolo	2.861,00	€ 28.638,61	€ 24.342,82

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: €9.650,00

APE € 350,00

Giudizio di comoda divisibilità: BENE NON FACILMENTE DIVISIBILE IN FASE DI VENDITA. TRATTASI DI BENE FRAZIONABILE AL SUO INTERNO PER EFFETTO DI LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE FUTURI.

Costi di cancellazione onerie formalità:

CASA ISOLATA

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca-Giudiziale	€ 584,00
Trascrizione pregiudizievole-Pignoramento	€ 294,00

TERRENO SCOPERTO

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca-Giudiziale	€ 584,00
Trascrizione pregiudizievole-Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: €1.756,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

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

€346.305,75



8bisClassamentoenergeticodell'immobile:**Identificativo corpo: CASA ISOLATA****Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

Indice di prestazione energetica: NON RILEVABILE,MA TRATTASI DI IMMOBILE A BASSE PRESTAZIONE ENERGETICHE

Note Indice di prestazione energetica: /

Identificativo corpo: TERRENO SCOPERTO**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

Indice di prestazione energetica: NONRILEVABILE,MATRATTASIDIIMMOBILEABASSE PRESTAZIONE ENERGETICHE

Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valoredirittiequota
CASA ISOLATA	333.718,94 al netto delle decurtazioni
TERRENO SCOPERTO	24.342,82 al netto delle decurtazioni

Giudizio di comoda divisibilità:

BENE NON FACILMENTE DIVISIBILE IN FASE DI VENDITA. TRATTASI DI BENE FRAZIONABILE AL SUO INTERNO PER EFFETTO DI LAVORI DI RISTRURAZIONE FUTURI.Inoltre la vocazione volumetrica dello scoperto pari a 100,00 mc in zona omogenea territoriale C1.12 comparto 12 è riferibile al costruito esistente sulle particella sub. 1 e 2.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

-  01. giuramento
-  02. certificazioni
-  03.01 doc. catastale_venezias_residenziale_lotto 01
-  03.02.01 doc. catastale_pianiga_residenziale_lotto 2
-  03.02.02 doc. catastale_pianiga_terreno lotto 02
-  04.01 atti legittimanti 8643_1990_concess orig_lotto 01
-  04.02 atti legittimanti 9547_1995_var _lotto 1
-  04.03 atti legittimanti 03. 094476_1996_agibilità lotto 1
-  04.04 atti legittimanti 1836_1986 condono_lotto 02
-  04.05 atti legittimanti 313_2018 CILA lotto 02
-  05.01 stato attuale_venezias_resid_lotto 01
-  05.02 stato attuale_pianiga_resid_lotto 02
-  06.01 doc. fotogr_venezias_residenziale_lotto 01
-  06.02 doc. fotografica_pianiga_resid_lotto 2
-  07.01 doc. cartograf_venezias_residenziale_lotto 01
-  07.02 doc. cartografica_pianiga_casa_lotto 02



Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare sel'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di

Regime fiscale della vendita : la vendita sarà sottoposta a imposta di registro.**Risposta**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	02-casa	
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo CASA ISOLATA CON SCOPERTO: 1/1 di [REDACTED]-Nudaproprietà CorpoTERRENO SCOPERTO: 1/1 di [REDACTED]-Nudaproprietà	
Identificativocatastale	CorpoCASAISOLATACONSCOPERTO: Identificato al catasto Fabbricati: [REDACTED] USUFRUTTURARIO [REDACTED] [REDACTED] NUDAPROPRIETA', foglio9, particella193, subalterno1 , indirizzo VIA DEI CAVINELLI 58, piano PIANO TERRA/PIANO PRIMO, comune PIANIGA, categoria A/3, classe 9, consistenza 13, superficie 299, rendita €671.39 Identificato al catasto Fabbricati: [REDACTED] USUFRUTTURARIO [REDACTED] [REDACTED] NUDAPROPRIETA', foglio9, particella193, subalterno2 , indirizzo VIA DEI CAVINELLI 58, piano PIANO TERRA, comune PIANIGA, categoria C/6, classe 4, consistenza 29, superficie 33, rendita € 46.43 Identificato al catasto Terreni: [REDACTED] USUFRUTTURARIO [REDACTED] [REDACTED] NUDA PROPRIETA', sezione censuaria PIANIGA, foglio 9, particella 643, superficie catastale 2.681 M2, reddito dominicale: € 16.45, reddito agrario: €11.08. Corpo TERRENO SCOPERTO:	
Valore	Valore immobile al netto delle Decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 346.305,75 €	VALORE ARROTONDATO €346.305,00

Data generazione:
01-11-202418:11L'Espertoallastima
Arch.Roberto BeraldoPag.48
Ver3.2.1
EdicomFinance srl