

# Tribunale di Venezia

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: **I.N.P.S.**  
contro: **XXXXXXXXX**

N° Gen. Rep. **E.I. 99/2023**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.....

Giudice delle esecuzioni: **Dr.ssa PITINARI** Udienza del: **29/10/2024**  
Custode: avv. Sebastiano ANGELINI PEC: [sebastiano.angelini@venezia.pecavvocati.it](mailto:sebastiano.angelini@venezia.pecavvocati.it)

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**LOTTO UNICO) appartamento con annessi magazzini (Fg. 8 mapp. 344 sub.2)**

### AVVERTENZA

Il presente RAPPORTO DI VALUTAZIONE è stato redatto, nel rispetto del regolamento per il deposito telematico, con tecniche informatiche idonee ad agevolare la consultazione e la fruizione dell'elaborato principalmente da parte del MAGISTRATO con possibilità di navigazione all'interno del documento ed inoltre con possibilità di usufruire di collegamenti alla documentazione allegata (*visionabili premendo il tasto "ctrl" e cliccando sui rispettivi link*):

Link all'Allegato n. ....

*Esperto della stima:*

**ARCHITETTO FRANCESCA VERGINE** (Ve) Mira 30034 via Marconi civ.3  
iscritta al n. 542 come Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale Civile e Penale di Venezia  
C.F. VRGRFNC55C49C632M - Partita I.V.A. 02783550276 Cellulare 335 7077919  
Iscritto al REGINDE del Ministero della Giustizia con il seguente indirizzo PEC: [francesca.vergine@archiworldpec.it](mailto:francesca.vergine@archiworldpec.it)



## Riassunto Perizia

1) *Indicazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene con indicazione analitica dei creditori che hanno iscritto ipoteca o trascritto pignoramento sui beni pignorati*

<b># <u>oneri giuridici</u></b>	# ipoteca volontaria # pignoramento	nn. 11841/1594–2013; nn. 17251/13039–2023;
<b># <u>creditore</u></b>	<b>I.N.P.S.</b>  con l'avv. Filippo Doni	PEC: <a href="mailto:avv.filippo.doni@postacert.inps.gov.it">avv.filippo.doni@postacert.inps.gov.it</a>
<b># <u>creditori intervenuti</u></b>	nessuno	

2) *Indicazione se il bene è pignorato per intero o solo pro quota, con specificazione, in tale ipotesi, delle generalità dei comproprietari.*

<b># <u>quota pignorata</u></b>	<b>LOTTO UNICO)</b> piena proprietà per la quota di 1/1
<b># <u>comproprietari</u></b>	nessuno oltre all'esecutata

3) *Indicazione del luogo in cui sono siti i beni pignorati.*

<b># <u>ubicazione</u></b>	STRA (VE) - 30039- via Dolo civ.146/=
----------------------------	---------------------------------------

4) *Indicazione del prezzo di stima*

**LOTTO Unico) appartamento con annessi magazzini (Fg. 8 mapp. 344 sub. 2)**

# Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: in c.t.	€ 84.400,00
# Valore immobile nello stato di occupato:	€ ==



# Indice

## Indice generale

1	<a href="#">COMPLETEZZA DOCUMENTI di cui all'art. 567.....</a>	<a href="#">8</a>
2	<a href="#">GENERALITA' ESECUTATO.....</a>	<a href="#">9</a>
3	<a href="#">INDIVIDUAZIONE DEI BENI.....</a>	<a href="#">10</a>
	<a href="#">Identificazione dei beni oggetto di pignoramento.....</a>	<a href="#">10</a>
	<a href="#">Identificazione dei beni secondo le risultanze dei registri catastali.....</a>	<a href="#">10</a>
	<a href="#">Formazione dei lotti di vendita.....</a>	<a href="#">11</a>
	<a href="#">LOTTO UNICO) appartamento con annessi magazzini (Fg.8 mapp. 344 sub.2).....</a>	<a href="#">11</a>
	<a href="#">Descrizione sommaria Lotto.....</a>	<a href="#">11</a>
	<a href="#">LOTTO UNICO) appartamento con annessi magazzini (Fg.8 mapp. 344 sub.2).....</a>	<a href="#">11</a>
4	<a href="#">REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA.....</a>	<a href="#">13</a>
	<a href="#">LOTTO UNICO) appartamento con annessi magazzini (Fg.8 mapp. 344 sub.2).....</a>	<a href="#">13</a>
5	<a href="#">STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI.....</a>	<a href="#">15</a>
	<a href="#">LOTTO UNICO) appartamento con annessi magazzini (Fg.8 mapp. 344 sub.2).....</a>	<a href="#">15</a>
6	<a href="#">VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI.....</a>	<a href="#">16</a>
	<a href="#">Vincoli che rimarranno a carico dell'acquirente.....</a>	<a href="#">16</a>
	<a href="#">Domande giudiziali e sequestri (stato di eventuali cause in corso).....</a>	<a href="#">16</a>
	<a href="#">Atti di asservimento urbanistici.....</a>	<a href="#">16</a>
	<a href="#">Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.....</a>	<a href="#">16</a>
	<a href="#">Altri pesi o limitazioni d'uso.....</a>	<a href="#">16</a>
	<a href="#">Vincoli ed oneri giuridici che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento.....</a>	<a href="#">16</a>
	<a href="#">Iscrizioni.....</a>	<a href="#">16</a>
	<a href="#">Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.....</a>	<a href="#">16</a>
	<a href="#">Costo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.....</a>	<a href="#">17</a>
7	<a href="#">SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALI.....</a>	<a href="#">18</a>
8	<a href="#">VALUTAZIONE COMPLESSIVA.....</a>	<a href="#">19</a>
	<a href="#">Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1 (vedi Figura 1).....</a>	<a href="#">19</a>
	<a href="#">Criterio di stima.....</a>	<a href="#">21</a>
	<a href="#">Fonti di informazione.....</a>	<a href="#">21</a>
	<a href="#">Valutazione corpi.....</a>	<a href="#">21</a>
	<a href="#">LOTTO UNICO) appartamento con annessi magazzini (Fg.8 mapp. 344 sub.2).....</a>	<a href="#">21</a>
8bis	<a href="#">Verifica classamento energetico dell'immobile e costo presunto per la sua acquisizione.....</a>	<a href="#">21</a>
	<a href="#">Adegamenti e correzioni della stima.....</a>	<a href="#">21</a>
	<a href="#">Prezzo base d'asta dei Lotto UNICO appartamento con annessi magazzini(Fg.8 mapp. 344 sub.2).....</a>	<a href="#">22</a>
9	<a href="#">VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA.....</a>	<a href="#">23</a>
	<a href="#">LOTTO UNICO) appartamento con annessi magazzini (Fg.8 mapp. 344 sub.2).....</a>	<a href="#">23</a>
10	<a href="#">ALLEGATI.....</a>	<a href="#">24</a>
11	<a href="#">L'IVA E L'IMPOSTA DI REGISTRO.....</a>	<a href="#">25</a>
12	<a href="#">RIEPILOGO DATI PER L'AVVISO D'ASTA.....</a>	<a href="#">26</a>
	<a href="#">LOTTO UNICO) appartamento con annessi magazzini (Fg.8 mapp. 344 sub.2).....</a>	<a href="#">26</a>
	<a href="#">Diritto reale staggito.....</a>	<a href="#">26</a>
	<a href="#">Quota di proprietà.....</a>	<a href="#">26</a>
	<a href="#">Dati catastali.....</a>	<a href="#">26</a>
	<a href="#">Valore (al netto delle detrazioni).....</a>	<a href="#">26</a>



## Quesiti

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

- 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;
  - 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;
  - 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;
  - 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;
  - lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed a che 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;
  - 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:
    - 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
    - per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**
      - # iscrizioni
      - # pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
  - indichi, ove ne ricorra 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;
  - 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, la necessità di bonifica di 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 8bis;
- 8 bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il caso a questo applicabile;



- 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;
- 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.
- 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;
- predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:  
# lotto; # diritto reale staggito # quota di proprietà # identificativo catastale # 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 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 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 G.E. nell'udienza del 19/07/2023 ha nominato la sottoscritta arch. Francesca. Vergine con studio in Mira via Marconi 3 incaricandola di rispondere ai quesiti sopra indicati.

In assolvimento al mandato conferitomi, compiuti i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio provinciale del Territorio di Venezia, Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio Servizi Catastali ed il Comune di Stra, compiuti altresì i necessari sopralluoghi presso gli immobili da stimare ed inoltre compiuto il [giuramento](#) la sottoscritta ritiene di poter rispondere a mezzo della seguente relazione:

- in data 22.08.23 [accettazione incarico e prestato il giuramento](#);
- in data 15.09.23 e 05.03.24 assunte informazioni e documentazione presso l'[Agenzia del Territorio](#) – Ufficio provinciale del Territorio di Venezia;
- in data 06.10.23 compiuta ricerca degli immobili da stimare nel territorio comunale di Stra con custode;
- in data 16.10.23 effettuato sopralluogo;
- in data 17.10.23 inviata richiesta di atto [notarile di provenienza](#) e ricevuta copia il 03.11.23;
- in data 17.10.23 richieste informazioni anagrafiche ricevute il 27.10.23;
- in data 17.10.23 presentata domanda di accesso agli atti all'ufficio edilizia del comune di Stra e ricevuta risposta il 10.11.23 con estrazione copie il 21.11.23;
- in data 19 e 30.10.23 richieste informazioni alla [Cancelleria del Tribunale di Venezia](#) – Ruolo Generale Civile “A” e ricevute il 31.10.23;
- in data 07.12.23 inviata istanza 01 di proroga, per attesa risposta edilizia, concessa il 09.12.23;
- in data 07.12.23 inviata richiesta di certificazione all'Ufficio Edilizia del Comune di Stra;
- in data 23.01.24 presentato sollecito di risposta alla domanda di dichiarazione all'[ufficio edilizia privata](#) del comune di Stra e ottenuto appuntamento nella data 09.02.24; la risposta ai quesiti posti è stata ricevuta in data 23.02.24;
- in data 10.04.24 assunte informazioni e documentazione presso l'Agenzia del Territorio – Servizio [Pubblicità Immobiliare](#) – Ufficio provinciale del Territorio di Venezia
- in data 10.04.24 verificata l'inesistenza del certificato APE.

[Link all'Allegato n. 01 Giuramento CTU.pdf](#)



## ASSUNZIONI

Ove non diversamente indicato l'esperto stimatore dichiara che la consistenza dell'immobile oggetto di valutazione è stata determinata calcolando le varie superfici e volumi deducendole dagli elaborati presenti agli atti delle pubbliche amministrazioni previa verifica in sede di sopralluogo ed inoltre che il più probabile valore di stima viene espresso a corpo e non a misura nelle condizioni di stato e di diritto in essere al momento delle date indicate per le varie verifiche effettuate.

Relativamente agli immobili nel loro complesso, ma con particolare riferimento agli impianti esistenti, si ritiene necessario applicare una riduzione forfettaria pari al 3% dal valore di stima dello specifico bene in compensazione dell'assenza di garanzia per vizi occulti agli stessi in quanto vendita giudiziaria.

L'esperta stimatrice dichiara inoltre che la determinazione della possibilità di eventuali sanatorie e stima dei costi conseguenti deve ritenersi di carattere meramente informativo e non vincolante (*in quanto non si esclude che un rilievo completo con restituzione grafica dello stato di fatto, degli elaborati grafici legittimanti gli immobili e con successiva sovrapposizione comparativa degli stessi faccia emergere ulteriori difformità non evidenti*) e pertanto si sottolinea che, in caso di aggiudicazione del bene all'asta, l'effettiva sanabilità e somma dovuta deriverà da quanto determinato dall'amministrazione comunale a seguito dell'esito dell'istruttoria della necessaria istanza di sanatoria.

L'esperto stimatore richiama tutto quanto riportato nella “**LINEE GUIDA IN MATERIA DI BUONE PRASSI NEL SETTORE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI**”- approvate dal Consiglio Superiore della Magistratura con delibera dell'11 ottobre 2017 con particolare riferimento a quanto reso noto nell'Allegato 4 - “Ordinanza di delega delle operazioni di vendita”:

“... RENDENOTO

- a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- e) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;
- f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet .....
- g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;...”



## Risposta al primo punto del quesito

*“(…) 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 **suspendendo immediatamente** le operazioni di stima;(…)”*

### 1 COMPLETEZZA DOCUMENTI di cui all'art. 567

Al fascicolo dell'esecuzione risulta allegata la [certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria](#) relativa agli immobili pignorati ex. art. 567, comma 2, C.P.C., prodotta dal Notaio Filippo Querci della Rovere di Mestre - attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, datata 27/06/2023.



## Risposta al secondo punto del quesito

*“(...) 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;(...)”*

### 2 GENERALITA' ESECUTATO

Da una verifica effettuata in data 27/10/2023 dei dati registrati al Comune di STRA, risulta possibile indicare i seguenti dati identificativi della parte eseguita:

*Cognome e nome*        xxxxxxxx

*nata a*

*in data*

*c.f.*

*residente a*

*stato civile*

#### AVVERTENZA 2.1)

Si precisa che nel certificato presente all'anagrafe del comune di Stra viene indicata la Provincia di nascita come (CZ); in seguito alla comunicazione telefonica nella quale segnalavo all'ufficio preposto che Crotona è capoluogo di provincia con la sigla (KR) mi è stato risposto che l'errore era imputabile alla softthouse e che non era possibile emendarlo.

Nell'atto di pignoramento e in catasto viene indicata correttamente la Provincia di nascita come (KR).

Si veda Avvertenza 3.2.



## Risposta al terzo punto del quesito

“(…) 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 millesimo di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;(…)”

### 3 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

#### 3.1 Identificazione dei beni oggetto di pignoramento.

##### Quota colpita dal pignoramento.

Il pignoramento colpisce **l'intera quota di piena proprietà** dell'esecutata.

##### Nell'atto di pignoramento,

trascritto a Venezia  
 in data 25/05/2023  
 ai nn. 17251/13039  
 a favore della I.N.P.S. - Istituto Nazionale della Previdenza Sociale  
 contro xxxxxxxx  
 degli immobili in STRA (VE) così distinti in Catasto Urbano:  
**per la quota di 1/1**  
**N.C.E.U.- Sez.- Fig. 8, mapp. 344, sub. 2**

##### Sezione D ulteriori informazioni:

“BENI IMMOBILI CON RELATIVE PERTINENZE E FRUTTI”.

##### AVVERTENZA 3.1)

Si precisa che nell'atto di pignoramento, sopra indicato, viene indicata correttamente la Provincia di nascita in (KR) anziché la Provincia di nascita (CZ) come erroneamente (per errore della softerhouse) indicato nel certificato presente all'anagrafe del comune di Stra.

#### 3.2 Identificazione dei beni secondo le risultanze dei registri catastali.

A seguito dell'ispezione effettuata in data 15 settembre 2023 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio Servizi Catastali risulta che gli immobili sottoposti a pignoramento ed oggetto di esecuzione sono così identificati in catasto:

##### CATASTO FABBRICATI – STRA (I965) – Fig. 8

##### mappale 344 sub. 2,

Z.C. =, Cat. A/3, Cl. 2 vani 5.5, Via DOLO civ. 146, S1\_T\_1°. Sup. Cat. 129 mq. – R.C € 244,28

in ditta:

xxxxxxx

**(PROPRIETA' PER 1/1)**

La ditta catastale corrisponde all'attuale proprietaria pertanto **vi è corrispondenza soggettiva.**

La planimetria dell'unità immobiliare (sub. 2) è catastalmente corrispondente allo stato di fatto pertanto **vi è corrispondenza oggettiva.**

Pertanto non si prevede alcun costo per regolarizzazione catastale.



**AVVERTENZA 3.2)**

Si precisa che, nella visura catastale allegata, viene **CORRETTAMENTE** indicata la Provincia di nascita come (KR) anziché (CZ) come invece riportato nel certificato anagrafico. *Si veda Avvertenza 2.1*

[Link all'Allegato n. 02a NCEU planimetria STRA Fg8\\_mapp\\_344\\_sub2.pdf](#)

[Link all'Allegato n. 02b NCEU visura STRA Fg8\\_mapp\\_344\\_sub2.pdf](#)

[Link all'Allegato n. 02c NCT estratto mappa STRA Fg8\\_mapp\\_344.pdf](#)

**3.3 Formazione dei lotti di vendita.**

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare **non è ulteriormente divisibile** e pertanto si provvederà alla stima degli immobili, secondo l'attuale identificazione catastale, come segue:

**LOTTO UNICO) appartamento con annessi magazzini** (Fg.8 mapp. 344 sub. 2);

**3.3.1 LOTTO UNICO) appartamento con annessi magazzini** (Fg.8 mapp. 344 sub. 2)

<i>tipologia immobile</i>	appartamento con accessori, ai piani primo, sottostrada, P.T. ( <i>livello strada</i> ) e P.1°.
<i>ubicazione</i>	STRA (VE), con accesso pedonale e carroia da via Dolo civ. 146.
<i>pertinenze ed acc.ri</i>	scoperto recintato in comune a tutto il fabbricato
<i>servitù</i>	<b>servitù apparente per accesso da via Dolo al retrostante mapp. 663 di terzi.</b>
<i>mill. parti comuni</i>	n.d.
<i>dati catastali</i>	N.C.E.U.– STRA – Sez.Urb. =, Z.C. = Fg. 8 mapp. 344 sub. 2 (alloggio e mag.ni)

**Confini**

Da [estratto mappa](#) l'unità immobiliare ricade sulla particella 344, la quale confina in corpo unico, a nord con la strada di accesso via Dolo, ad est con i mappali 191 e 246, a sud con il mappale 663, infine ad ovest col mappale 649.

**3.4 Descrizione sommaria Lotto.****3.4.1 LOTTO UNICO) appartamento con annessi magazzini** (Fg. 8 mapp. 344 sub. 2)

L'edificio, di cui fa parte l'unità immobiliare destinata ad abitazione e magazzini sottoposta a procedura esecutiva, si trova nella zona periferica del comune di Stra, lungo il canale Brenta, non lontana dai servizi (*edifici religiosi, scuole di primo e secondo grado, centri commerciali*) del comune di Dolo in un contesto ben servito dal punto di vista della viabilità. L'edificio di due unità abitative che si eleva a tre piani fuori terra, in cui ricade l'unità immobiliare del lotto unico, è stato costruito all'inizio degli anni sessanta (*con rilascio dell'abitabilità in data 7 maggio 1962*) presumibilmente con fondazioni in c.a., murature portanti in mattoni; strutture orizzontali realizzate con solai in laterocemento; intonaci interni ed esterni al civile con finiture dell'epoca. L'appartamento si trova al secondo ed ultimo piano dell'edificio avente accesso pedonale da



via Dolo a nord. Sempre dalla via Dolo si apre un vialetto carraio sterrato che, costeggiando il fronte est porta alla zona retrostante, area comune con l'altra proprietà, che permette l'accesso ai magazzini. Sul fronte strada si apre un cancelletto ad ovest che porta prima ad alcuni gradini e poi ad un ballatoio esterno sul quale, correndo lungo il lato ovest, si apre la porta di accesso alla gradinata interna (*il ballatoio permette anche di arrivare, con un'altra gradinata, all'area esterna a sud*).

L'appartamento occupa tutto il secondo e ultimo piano dell'edificio. L'appartamento è composto da un ingresso-corridoio a sinistra accedendo dalle scale poste sul fronte ovest; sull'ingresso si aprono ad ovest la cucina e ad est il soggiorno. Sui fronti nord ed ovest (fino alle scale) corre un poggiolo. A destra delle scale si apre su un piccolo disimpegno dal quale si accede a due camere (*entrambe con affaccio a sud*) con un bagno interposto (*con affaccio anch'esso a sud e dotato di lavandino, w.c., bidet e doccia*). I pavimenti dell'alloggio sono in parquet a spina di pesce nelle camere e in piastrelle ceramiche in soggiorno, nel disbrigo e nell'ingresso, in cucina e in bagno. Le pareti sono semplicemente intonacate e dipinte ad eccezione del bagno e dell'angolo cottura in cucina ove le pareti sono parzialmente piastrellate. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera con avvolgibili in legno (*alcuni sono rotti*). Le porte interne sono in legno tamburato con finitura scura. L'altezza è di mt. 2.95. L'impianto idrico-sanitario è presente nel bagno e nell'angolo cottura; è presente una macchina per il condizionamento dell'aria (*con uno split interno posto nel soggiorno*). Il riscaldamento è fornito da una caldaia posta in c.t. sul poggiolo con scarico dei fumi sulla parete ovest e radiatori metallici. L'impianto elettrico è esistente per luce e F.M. e con interruttore magnetotermico.

Nel soffitto del disimpegno si apre una botola di accesso al sottotetto non abitabile.

L'altezza media interna è di circa 2.95 metri.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è discreto anche se si devono segnalare tracce di umidità nel soffitto della camera matrimoniale ed alcune lesioni e scrostature specie in cucina.

I magazzini non sono collegati tra loro. Hanno una giacitura ad Elle: il primo corre lungo tutto il fronte nord con accesso da ovest e finestra ad est ed ha una forma rettangolare; non è stato possibile visitarlo; il secondo, anch'esso rettangolare, corre tutto il fronte ovest sul quale si aprono due finestre lucifere: il solaio è a vista, il pavimento in battuto di cemento, le pareti sono intonacate. A sinistra del portone di accesso c'è un piccolo muretto che separa una doccia dal resto del vano.

L'altezza media interna è di circa 2.15 metri.

Relativamente al bene, ma in particolare per gli impianti, si ritiene necessario applicare una riduzione pari al 3% del valore di stima del bene in compensazione dell'**assenza di garanzia per vizi occulti agli stessi** in quanto vendita giudiziaria<sup>1</sup>.

Nelle tabelle che seguono vengono indicate le superfici lorde e commerciali degli immobili.

TABELLA PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEL				LOTTO	
Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	
superficie ad alloggio al piano primo	* sup lorda pavimento	110,12	1,00	110,12	
superficie a mag_garage h.2,15 al piano sottostrada	* sup lorda pavimento	47,78	0,50	23,89	
superficie a ripostiglio h.1,8 al piano sottostrada	* sup lorda pavimento	29,15	0,25	7,29	
superficie a poggiolo al piano primo	* sup lorda pavimento	18,53	0,20	3,71	
superficie a loc_caldaia al piano primo	* sup lorda pavimento	1,62	0,20	0,32	
Totale superficie lorda mq.		207,20			
Totale superficie commerciale MQ.				<b>145,33</b>	

[Link all'Allegato n. All 03 elaborato grafico e foto.pdf](#)

<sup>1</sup> Si veda quanto riportato nelle "ASSUNZIONI"



## Risposta al quarto punto del quesito

“(...) 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; (...)”

### 4 REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

#### 4.1.1 LOTTO UNICO) appartamento con annessi magazzini (Fig. 8 mapp. 344 sub. 2)

A seguito di istanza all'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di STRA, risulta che l'immobile sito a STRA (VE), in via Dolo civ. 146 è legittimo sotto l'aspetto urbanistico ed edilizio in quanto relativamente allo stesso esiste:

- a) [Licenza di costruzione 5 del 27 marzo 1961 Titolo](#)
- b) [Tavola Unica 5 del 27 marzo 1961 Elaborato grafico](#)
- c) [5-61 Benestare Soprintendenza 1272 del 20 marzo 1961](#)
- d) [34-61 Tavola Unica](#)
- e) [Permesso di Abitabilità 5 e 34 del 07 maggio 1962](#)
- f) [Accertamento stato dei luoghi 018 2015 del 5 04 2016 - Relazione tecnica](#)
- g) [Accertamento stato dei luoghi 018 2015 del 5 04 2016 - Elaborati illustrativi](#)
- h) [Accertamento stato dei luoghi 018 2015 del 5 04 2016 - Verbale Vigili](#)
- i) [Raccomandata Comune di Stra a Prot 11729 del 04 07 2016](#)
- j) [Comunicazione Comune di Stra a Città Metropolitana del 05 07 2016](#)
- k) [Memoria XXXX a Comune di Stra Prot 13439 del 26 07 2016](#)
- l) [Relazione Paesaggistica 16 344 del 15 11 2016 Elaborato grafico](#)
- m) [Accertamento di Compatibilità Paesaggistica 16-344 del 2017](#)

In occasione del sopralluogo avvenuto il giorno 16/10/2023 si è constatato che:

l'unità immobiliare, costituente il **LOTTO UNICO**, presenta ancora, in quanto la sanatoria già presentata non è stata conclusa nei termini, sinteticamente le seguenti difformità:

- a) difformità dimensionali planivolumetriche;
- b) difformità prospettiche (*forometrie e poggioli*);
- c) realizzazione di una recinzione;
- d) realizzazione di un locale sottostrada

Vi è quindi la necessità, sentito anche il Responsabile dell'Edilizia Privata del Comune di Stra, di ripresentare una sanatoria per l'unità oggetto di valutazione per la quale si stima un costo forfettario pari ad € **7.000,00<sup>2</sup>**

[Link all'Allegato n. All 04a\\_Licenza di costruzione 5 del 27marzo1961\\_Titolo.pdf](#)

[Link all'Allegato n. All 04b\\_Tavola Unica 5 del 27marzo1961\\_elaborato grafico.pdf](#)

[Link all'Allegato n. All 04c\\_Benestare Soprintendenza 1272 del 20 marzo 1961.pdf](#)

<sup>2</sup>**Nota Bene.** Avendo eseguito solamente delle misure a campione all'interno dell'appartamento non si può escludere che un rilievo completo dell'intero complesso immobiliare (oggetto dei titoli edilizi legittimanti sopra indicati) con restituzione grafica dello stato di fatto, degli elaborati grafici legittimanti gli immobili e con successiva sovrapposizione comparativa degli stessi non emergano difformità non evidenti a vista; pertanto si sottolinea che, in caso di aggiudicazione del bene all'asta, l'eventuale necessità di una sanatoria e la somma dovuta saranno determinate in concreto dall'amministrazione comunale a seguito dell'istruttoria dell'eventuale istanza di sanatoria.



[Link all'Allegato n. All 04d\\_Tavola Unica 34\\_1961 variante - elaborato grafico.pdf](#)

[Link all'Allegato n. All 04e\\_Permissiono di Abitabilità 5 e 34 del 07 maggio 1962 .pdf](#)

[Link all'Allegato n. All 04f\\_Acc\\_18\\_2015\\_A del 5\\_04\\_2016 - elaborato grafico.pdf](#)

[Link all'Allegato n. All 04g\\_Acc\\_8\\_2015\\_A del 5\\_04\\_2016 - Relazione tecnica.pdf](#)

[Link all'Allegato n. All 04h\\_Acc\\_18\\_2015\\_A del 5\\_04\\_2016 - Verbale vigili.pdf](#)

[Link all'Allegato n. All 04i\\_racc STRA a XXXX Prot 11729 del 04\\_07\\_2016.pdf](#)

[Link all'Allegato n. All 04j\\_com STRA a Città Metropolitana del 05\\_07\\_2016.pdf](#)

[Link all'Allegato n. All 04k\\_Memoria XXXX a STRA Prot 13439 del 26\\_07\\_2016.pdf](#)

[Link all'Allegato n. All 04l\\_Relazione Paesaggistica 16\\_344 del 15\\_11\\_2016.pdf](#)

[Link all'Allegato n. All 04m\\_Acc\\_Compatibilità Paesaggistica 16\\_344 del 2017.pdf](#)



## Risposta al quinto punto del quesito

*“(...) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed a che 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;(...)”*

### 5 STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

#### 5.1.1 LOTTO UNICO) appartamento con annessi magazzini (Fig.8 mapp. 344 sub.2)

In forza dell'atto di compravendita ricevuto dal notaio Patricia Rotondo del 19/04/2013 Rep. 20766/4765, trascritto a Venezia in data 26/04/2013 ai nn. 11840/7923, l'esecutata ha acquistato gli immobili appresi alla procedura esecutiva, così identificati:

**Comune di STRA N.C.E.U. - Fg. 8, mapp. 344,**

**sub. 2, Nat. A/3, - vani 5,5 – via Dolo n. 142/B, piano 1-S1.;**

Nell' atto di compravendita risulta indicato che sono:

*“... annessi due ripostigli confinanti al piano seminterrato”.*

[Link all'Allegato n. 05 atto compravendita.pdf](#)

In occasione del sopralluogo, avvenuto in data 06/10/2023 assieme al CUSTODE nominato ed in data 16/10/2023 in autonomia, si è constatato che l'immobile risulta utilizzato dall'esecutata con il suo nucleo familiare.

Il c.t.u., preso atto di quanto sopra, ritiene di dover stimare gli immobili appresi alla procedura immobiliare come **“immobili liberi da persone e cose”**.



## Risposta al sesto punto del quesito

“(…)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:

**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. **Per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:** - iscrizioni - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (…)

### 6 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Dalla [relazione notarile](#) attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nel ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento (fino al 27/06/2023) e da un'ispezione di aggiornamento (sino alla situazione di aggiornamento del 10/04/24) effettuata presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio provinciale del Territorio di Venezia in data 10/04/2024, relativamente all'immobile pignorato risulta quanto di seguito riportato:

#### 6.1 *Vincoli che rimarranno a carico dell'acquirente.*

##### 6.1.1 *Domande giudiziali e sequestri (stato di eventuali cause in corso).*

A seguito dell'istanza inoltrata via Email ([luigi.greco05@giustizia.it](mailto:luigi.greco05@giustizia.it)) in data 19/10/2023 cui è stata data risposta in data 31/10/2023 è risultato quanto segue:

“con riferimento all'esecutata alla data odierna non sussistono controversie civili in corso nel sistema SICID del Contenzioso Civile.”

##### 6.1.2 *Atti di asservimento urbanistici.*

nulla

##### 6.1.3 *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.*

nulla

##### 6.1.4 *Altri pesi o limitazioni d'uso.*

nulla

#### 6.2 *Vincoli ed oneri giuridici che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento.*

##### 6.2.1 *Iscrizioni.*

➤ **ipoteca volontaria** iscritta a VENEZIA in data 26/04/2013, Reg. gen. n. 11841, Reg. part. n.1594, a favore di Istituto Nazionale di Previdenza Sociale I.N.P.S., per la complessiva somma di € 240.000,00, ed a carico dell'esecutata per la quota dell'intera proprietà.

Annotata di restrizione in data 02.02.2015 ai nn. 2518/327 relativamente al sub 5.

Bene colpito: immobili oggetto di esecuzione;

##### 6.2.2 *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.*

➤ **pignoramento immobiliare** trascritto a VENEZIA in data 23/05/2023, Reg. gen. n. 17251, Reg. part. n. 13039, a favore di Istituto Nazionale di Previdenza Sociale I.N.P.S., contro l'esecutata per la quota dell'intera proprietà,

Bene colpito: immobile oggetto di esecuzione;

##### 6.2.3 *Costo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli<sup>3</sup>.*

L'importo necessario per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli presumibilmente non

<sup>3</sup>Nota Bene. Il presente calcolo riassuntivo ha carattere meramente informativo e non vincolante e pertanto si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia del Territorio e quindi richiesta all'aggiudicatario.



supererà complessivamente la somma di € 329,00:

Descrizione	a) somma iscritta	b) %	(a x b)	c) spese fisse	d) Imposta bollo	e) Tassa ipot.	importo (axb)+c+d+e
ipoteca nn. 11841/1594– 2013	€ 240.000,00	0,5	€ 0,00	€ -	€ -	€ 35,00	€ 35,00
pignoramento nn. 17251/13039– 2023				€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
TOTALE SPESE DI CANCELLAZIONE							€ 329,00
<b>Totale in cifra tonda</b>							<b>€ 329,00</b>



## Risposta al settimo punto del quesito

*“(...)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 ;(...)”*

### **7 SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALI**

Nulla in quanto non è costituito un condominio.



## Risposta all'ottavo punto del quesito

“(…) 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, la necessità di bonifica di 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 8bis;  
8 bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il caso a questo applicabile; (…)”

### 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Sono state considerate le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio relative ad immobili di carattere ordinario (simili a quelle oggetto di stima).

#### 8.1.1.1 Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1 (vedi Figura 1).

– per il territorio comunale di Stra, Extraurbana/ZONA RURALE E LOCALITA'.

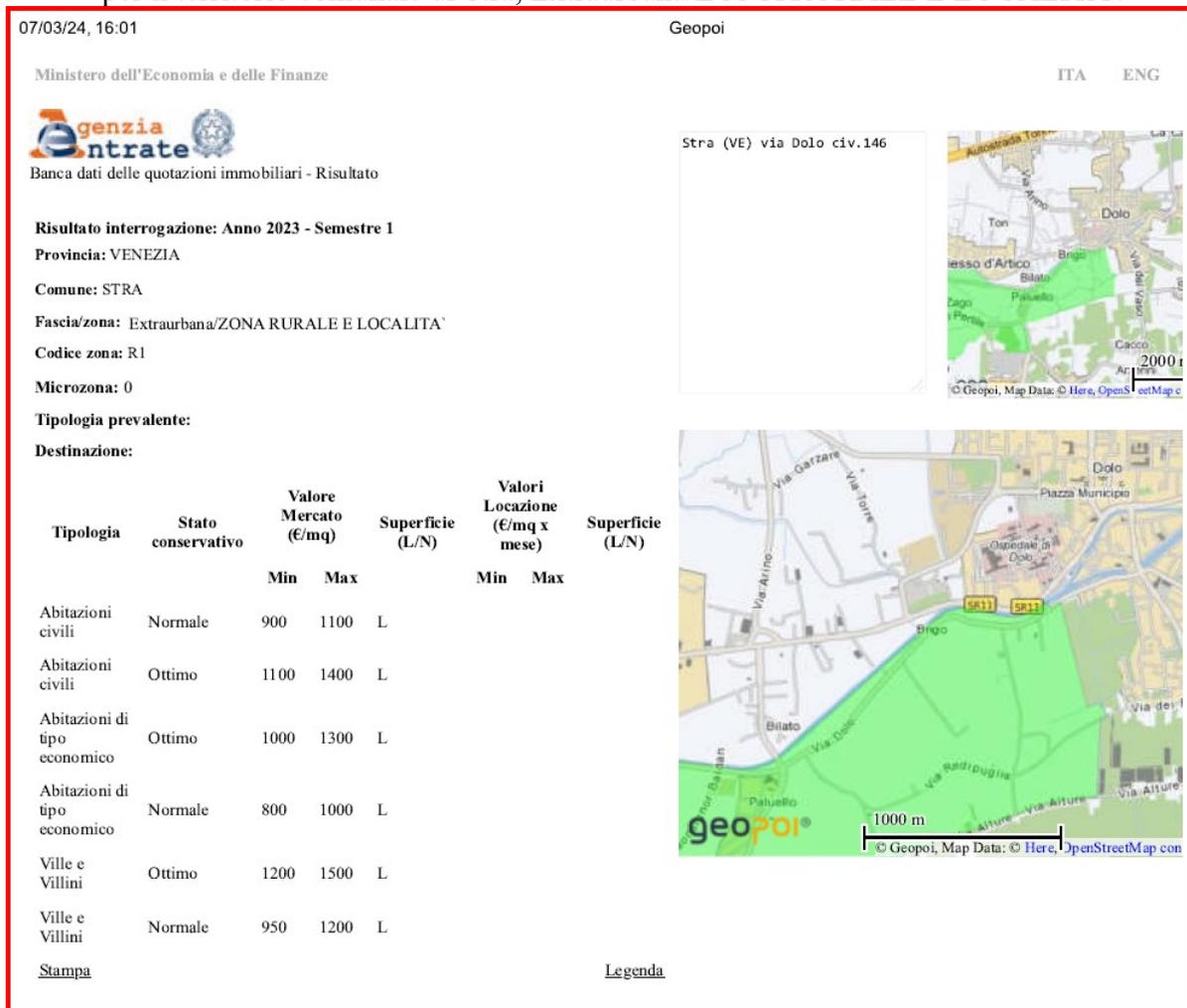


Figura 1

Inoltre a seguito della ricerca presso varie agenzie immobiliari ed operatori del settore della zona oggetto di valutazione il ctu ha considerato l'andamento dei prezzi per immobili residenziali rilevando che l'andamento del mercato immobiliare residenziale per il territorio comunale di Stra dal 2022 ha avuto un trend di crescita fino alla metà del 2023 (vedi Figura 2).



## Andamento dei prezzi degli immobili a Stra

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Stra, sia in vendita sia in affitto.



Figura 2

Nel sito di [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) viene riportato:

*“... A Marzo 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.339 al metro quadro, con un aumento del 4,04% rispetto a Marzo 2023 (1.287 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi due anni, il prezzo medio all'interno del comune di Stra ha raggiunto il suo massimo nel mese di Settembre 2023, con un valore di € 1.384 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Giugno 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.193 al metro quadro.*

*Il c.t.u. ritiene, trovandosi in zona periferica, con assenza di mezzi pubblici, con scarsa dotazione di servizi di considerare il valore unitario da assumere come riferimento per la stima degli immobili residenziali oggetto della presente valutazione immobiliare pari ad €/mq. 1.000,00.*



### 8.1.2 Criterio di stima

Per la valutazione del Lotto si è ritenuto di poter applicare il Metodo sintetico comparativo<sup>4</sup>.

### 8.1.3 Fonti di informazione

Sono stati considerati come valori di riferimento le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio relative ad immobili di carattere ordinario (*simili a quelle oggetto di stima*). L'O.M.I. (primo semestre 2023) indica: - per il territorio comunale di Stra, Zona Extraurbana/ZONA RURALE E LOCALITA', per abitazioni di tipo economico, dei valori oscillanti tra un massimo di €/mq.1000 ed un minimo di €/mq. 800 (*con uno stato conservativo normale*).

### 8.1.4 Valutazione corpi.

Tale valore unitario di riferimento assunto, pari ad **€/mq. 1.000,00**, dovrà essere corretto per vetustà, qualità e stato di manutenzione mediante l'applicazione del **Coefficiente pari a 0,65** e pertanto si avrà:

<b>8.1.4.1</b>	<b>LOTTO UNICO)</b> appartamento con annessi magazzini	(Fg.8 mapp. 344 sub.2)
–	superficie commerciale di mq. 145,33 €/mq. 1.000,00	= € 145.330,00-
–	applicazione Cf. 0,65 (€ 145.330,00 35%)	= € 50.865,50
<b>TOTALE PIU' PROBABILE VALORE DEL BENE</b>		<b>= € 94.464,50</b>

TABELLA PER LA VALUTAZIONE DEI CORPI DEL					LOTTO UNICO
ID	Immobile	Sup. equivalente	Sup. Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
superficie ad appartamento al P.1 e accessori al P. sottostrada		145,330	207,20	€ 94.464,50	€ 94.464,50
<b>TOTALE</b>				€ 94.464,50	€ 94.464,50

### 8.1.5 Verifica classamento energetico dell'immobile e costo presunto per la sua acquisizione.

Da una verifica effettuata in data 10.04.2024 presso la Regione Veneto – Sezione Energia – Fondamenta Santa Lucia, Cannaregio 23 – 30021 – VENEZIA ( Email: [infoenergia@regione.veneto.it](mailto:infoenergia@regione.veneto.it) ), si è accertato che nell'archivio dell'applicativo telematico per la trasmissione dell'A.P.E. (precedentemente denominato A.C.E.) Ve.Net.energia-edifici, istituito con D.G.R.V n. 659 del 17.04.2012, non **risulta acquisito alcun attestato**.

Quindi, verrà operata una **detrazione stimata in € 250,00** per l'acquisizione dell'A.P.E.

### 8.1.6 Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore dei Lotti indicati nel precedente punto dovranno essere operate le riduzioni e gli adeguamenti secondo quanto indicato nelle sottostanti tabelle:

<sup>4</sup> Metodo sintetico comparativo (dal sito dell'agenzia del territorio)

Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Si tratta di un procedimento di stima, sovente monoparametrico, quindi applicato sulla base di un unico parametro o caratteristica immobiliare (esempio l'unità di consistenza: metro quadrato, metro cubo. ecc.), che rientra nel metodo di confronto di mercato o market comparison approach (MCA).



<b>TABELLA DELLE RIDUZIONI ED ADEGUAMENTI DEI CORPI DEL</b>	<b>LOTTO UNICO</b>
riduzione del 3% per per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per la immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 2.833,94
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,000
detrazione per cancellazione formalità pregiudizievoli	€ 0,000
detrazione per variazioni catastali	€ 0,000
detrazione per produzione APE	€ 250,000
detrazione per sanatoria edilizia e/o rimessa in pristino	€ 7.000,000
arrotondamento	19,43
<b>PIU' PROBABILE VALORE DI STIMA DEL LOTTO AL NETTO DELLA DETRAZIONI OPERATE</b>	<b>€ 84.400,00</b>

Il più probabile valore del Lotto, al netto delle detrazioni operate, risulta quindi in c.t. pari a:  
**€ 84.400,00 ( Euro ottantaquattromilaquattrocento/00)**

*8.1.7 Prezzo base d'asta dei Lotto UNICO appartamento con annessi magazzini(Fg.8 mapp. 344 sub.2)*

<b>TABELLA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI STIMA LOTTO UNICO (al netto detrazioni)</b>	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: in c.t.	<b>€ 84.400,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": in c.t.	<b>€ 0,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": in c.t.	<b>€ 84.400,00</b>



## Risposta al nono punto del quesito

*“(...) 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; (...)”*

### 9 VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA

#### 9.1.1 LOTTO UNICO) appartamento con annessi magazzini (Fg. 8 mapp. 344 sub. 2)

L'unità immobiliare costituente il Lotto Unico risulta pignorata per l'intera piena proprietà costituita dalla quota di 1/1 del soggetto esecutato e come tale è stata valutata.



## Risposta al decimo punto del quesito

*“(...) allegli 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. (...)”*

### 10 ALLEGATI

Alla presente perizia di stima viene allegata la seguente documentazione:

[All 01 Giuramento CTU.pdf](#)

[All 02a NCEU planimetria STRA Fg8 mapp 344 sub2.pdf](#)

[All 02b NCEU visura STRA Fg8 mapp 344 sub2.pdf](#)

[All 02c NCT estratto mappa STRA Fg8 mapp 344.pdf](#)

[All 03 elaborato grafico e foto.pdf](#)

[All 04a Licenza di costruzione 5 del 27marzo1961 Titolo.pdf](#)

[All 04b Tavola Unica 5 del 27marzo1961 elaborato grafico.pdf](#)

[All 04c Benestare Soprintendenza 1272 del 20 marzo 1961.pdf](#)

[All 04d Tavola Unica 34 1961 variante - elaborato grafico.pdf](#)

[All 04e Permesso di Abitabilità 5 e 34 del 07 maggio 1962 .pdf](#)

[All 04f Acc 18 2015 A del 5 04 2016 - elaborato grafico.pdf](#)

[All 04g Acc 8 2015 A del 5 04 2016 - Relazione tecnica.pdf](#)

[All 04h Acc 18 2015 A del 5 04 2016 - Verbale vigili.pdf](#)

[All 04i racc STRA a XXXXX Prot 11729 del 04 07 2016.pdf](#)

[All 04j com STRA a Città Metropolitana del 05 07 2016.pdf](#)

[All 04k Memoria XXXXX a STRA Prot 13439 del 26 07 2016.pdf](#) All

[04m Acc Compatibilità Paesaggistica 16 344 del 2017.pdf](#)

[All 05 atto compravendita.pdf](#)



## Risposta all'undicesimo punto del quesito

*“(...) 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;(...)”*

### **11 L'IVA E L'IMPOSTA DI REGISTRO**

L'esecutato risulta persona fisica pertanto la vendita è soggetta ad imposta di registro.



## Risposta al dodicesimo punto del quesito

“(.)predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all’asta, individuando:@ lotto @ diritto reale staggito @ quota di proprietà @ identificazione catastale @ valore attribuito (.)”

### 12 RIEPILOGO DATI PER L’AVVISO D’ASTA

12.1.1 LOTTO UNICO) appartamento con annessi magazzini (Fg.8 mapp. 344 sub.2)

12.1.2 Diritto reale staggito

Diritto di proprietà di immobile residenziale destinato ad alloggio.

12.1.3 Quota di proprietà

Quota dell'intera piena proprietà intestata per 1/1 al soggetto esecutato.

12.1.4 Dati catastali

➤ **mappale 344 sub. 2,**

Z.C. =, Cat. A/3, Cl. 2 vani 5.5, Via DOLO civ. 146, S1\_T\_1°. Sup. Cat. 129 mq. – R.C. € 244,28

in ditta:  
XXXX

#### AVVERTENZE:

Vedi ASSUNZIONI in premessa e tutte le note inserite nel rapporto di valutazione.

12.1.5 Valore (al netto delle detrazioni)

il VALORE DI STIMA del lotto è pari in c.t. a:

considerato libero da persone e cose

**€ 84.400,00** (Euro ottantaquattromilaquattrocento/00)

Data generazione:  
11-05-2024 11:05

L'Esperto alla stima  
**Arch. Francesca Vergine**  
(firmato digitalmente)

