

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esec. Immobiliare n° 93/2023- G.I. D.ssa S. Pitinari

PROSSIMA UDIENZA IL 28/11/2023

promosso da:



c o n t r o



ISCRIZIONI:

IPOTECA GIUDIZIALE a seguito di **Decreto Ingiuntivo** a favore di [redacted] sede di Torino

IPOTECA GIUDIZIALE a seguito di **Decreto Ingiuntivo** a favore di [redacted] sede di Milano

TRASCRIZIONI:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE PER LA QUOTA di PIENA PROPRIETA'
a favore di **Securisation srl** e a carico di [redacted]

COMUNE di Cona – Ve, Via Marconi n. 22

| Lotto | Fg | Map. | Sub | Cat. | Proprietà | Ubic.ne: Via Marconi | Descrizione Lotto | Valore al netto delle canc.ni |
|-------|----|------|-----|------|------------|----------------------------|--|----------------------------------|
| 1 | 6 | 355 | 11 | A/2 | [redacted] | Civico 22 | Appart. e Mansarda LIBERO | 228.000,00 |
| | 6 | 355 | 2 | bcnc | [redacted] | Civico 21- 22 | Scoperto condom.le di pertinenza | |

COMUNE di Cona – Ve, Via Roma 50,52,54 e 56

| Lotto | Fg | Map. | Sub | Cat. | Proprietà | Ubic.ne: Via Roma | Descrizione Lotto | Valore al netto delle canc.ni |
|-------|----|------|-----|------|------------|----------------------|---|----------------------------------|
| 2 | 9 | 126 | 1 | A/3 | [redacted] | Civico 56 | Appartamento Libero | 106.000,00 |
| 3 | 9 | 126 | 2 | C/1 | | Civico 54 | Negozi Occupato con titolo | 53.000,00 |
| 4 | 9 | 126 | 3 | C/2 | | Civico 52 | Magazzino Libero | 25.000,00 |
| 5 | 9 | 126 | 4 | C/1 | | Civico 50 | Ambulatori (Lab. Artig.le) Occupato con titolo | 107.000,00 |

SOMMARIO:

- Pag. 9: Verifica della completa documentazione (Punto 1);**
- Pag. 9: Verifica generalità esecutato (Punto 2);**
- Pag. 9: LOTTO 1 - Individ.ne dei beni dopo il sopralluogo (Punto 3);**
- Pag. 13: LOTTO 2-Individ.ne dei beni dopo il sopralluogo (Punto 3);**
- Pag. 18: LOTTO 3-Individ.ne dei beni dopo il sopralluogo (Punto 3);**
- Pag. 21: LOTTO 4-Individ.ne dei beni dopo il sopralluogo (Punto 3);**
- Pag. 23: LOTTO 5-Individ.ne dei beni dopo il sopralluogo (Punto 3);**
- Pag. 25: LOTTO 1 -Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico / edilizio (Punto 4);**
- Pag. 27: LOTTO 2-Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico / edilizio (Punto 4);**
- Pag. 29: LOTTO 3 -Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico / edilizio (Punto 4);**
- Pag. 30: LOTTO 4 -Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico / edilizio (Punto 4);**
- Pag. 30: LOTTO 5 -Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico / edilizio (Punto 4);**
- Pag. 31: LOTTO 1 - Stato di possesso degli immobili (Punto 5);**
- Pag. 32: LOTTO 2 - Stato di possesso degli immobili (Punto 5);**
- Pag. 32: LOTTO 3 - Stato di possesso degli immobili (Punto 5);**
- Pag. 32: LOTTO 4 - Stato di possesso degli immobili (Punto 5);**
- Pag. 32: LOTTO 5 - Stato di possesso degli immobili (Punto 5);**
- Pag. 33: Vincoli e oneri giuridici (Punto 6);**
- Pag. 36: Importo spese fisse di gestione (Punto 7);**
- Pag. 37: LOTTO 1 - Valutazione complessiva dei beni (Punto 8);**

Pag. 38: LOTTO 2 - Valutazione complessiva dei beni (Punto 8);
Pag. 40: LOTTO 3 - Valutazione complessiva dei beni (Punto 8);
Pag. 41: LOTTO 4 - Valutazione complessiva dei beni (Punto 8);
Pag. 42: LOTTO 5 - Valutazione complessiva dei beni (Punto 8);
Pag. 43: Verifica del Classamento Energetico dell'immobile
e dell'eventuale certificato (Punto 8 bis);
Pag. 44: Valut.ne della possibilità di formare più lotti (Punto 9);
Pag. 44: Documentazione fotografica, planimetri (Punto 10);
Pag. 44: Assogget.to dei beni a Imp.Registro o IVA (Punto 11);
Pag. 44: Schema identificativo finale (Punto 12);

Premessa

Nell'udienza del 28/06/2023 l'Ill.mo G.I. D.ssa S. Pitinari ha nominato il sottoscritto arch. Alessandro DEI ROSSI, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia al n° 2482, con studio in Mestre – Via Antonio da Mestre n°19, quale esperto ai fini della valutazione dell'immobile di cui all'esecuzione immobiliare n. 93/2023 come da disposizioni e quesiti di seguito elencati, con invito a prestare giuramento di rito al ritiro dell'incarico stesso.

QUESITI:

1. **Pag. 9** - 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. Pag. 9 - L'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente Ufficio Distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;

3. Pag. 9/23 - Provveda, previo accesso all'immobile, all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento – **evidenziando preliminarmente se i beni sono stati pignorati per 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 ciascun 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 da essa offerti;

4. Pag. 25/30 - 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 delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi, attesti l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile; il tutto previa acquisizione o

aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;

5. Pag. 31/32 - 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 o fallito; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso;

6. Pag. 33 - 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 resteranno 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 resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia ancora in corso ed in quale stato);
- atti di asservimento urbanistici;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

- altri pesi o limitazioni d'uso.

Per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con decreto di trasferimento:

- iscrizioni,
- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

7. Pag. 36 - Indichi, ove ne ricorra il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – **senza tuttavia detrarre l'importo di tali spese dal prezzo della stima** -, le eventuali cause in corso;

8. Pag. 37/42 - 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 al 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 nonchè la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene, al netto e al lordo di tali decurtazioni e correzioni; comprese quelle di cui al punto 8 bis;

8 bis. Pag. 43 - Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificazione- In assenza di tale certificazione, dica il consulente quale sia il costo a questa applicabile.

9. Pag. 44 - Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulti 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. Pag. 44 - Alleghi 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. Pag. 44 - Dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o I.V.A., e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;

12. Pag. 44 - 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 improrogabile, ai sensi dell'art. 569 del codice a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

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

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

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

Al momento del deposito della relazione di stima sarà necessario depositare un'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 relazione di stima immobiliare a mezzo del programma informatico Efisystem.

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

1. Ai sensi dell'art. 567 c.p.c., i documenti allegati alla istanza di vendita sono idonei.

2.



Si evidenzia che i beni oggetto di pignoramento risultano essere beni personali.



3. In data **19/07/23** ho effettuato il **primo accesso** all' unità immobiliare facente parte del **Lotto 1**, avente quota di pignoramento l'intero, sita a **Cona (Ve), Via Marconi n. 22** verificando l'esatta individuazione del bene oggetto di pignoramento (**v. all.2**); successivamente, avendo riscontrato delle difformità rispetto al Progetto legittimato, si è reso necessario un **secondo sopralluogo** in data **26/07/23**;

In pari data è stato effettuato **primo accesso** alle unità immobiliari facenti parte dei **Lotti 2,3,4 e 5**, anch'essi pignorati per la quota intera, ubicate in Cona (Ve), **Via Roma ai civici 50,52,54 e 56** (**v. all.3**) verificandone l'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento; avendo riscontrato anche su questi beni delle difformità si è reso necessario un **ulteriore sopralluogo** in data **22/08/2023** e **successivo incontro con i Tecnici del Comune** al fine di valutare la possibilità o meno di sanare le difformità riscontrate.

LOTTO 1: APPARTAMENTO CON MANSARDA (map 355, sub 11) e

Scoperto Comune

La quota soggetta a pignoramento è pari a 1/1.

Si tratta di alloggio, **attualmente libero**, posto al Piano 1° e Sottotetto facente parte di un immobile bifamiliare con negozi al Piano Terra, Magazzini laboratori al Piano Seminterrato e scoperto condominiale.

L'unità confina: a nord con prospetto su scoperto comune; a sud con altra unità imm.re ; a est ed a ovest con prospetto su scoperto comune (**v.all. 4**).

L' edificio presenta struttura portante in pilastri e travi, tramezzature interne in mattoni forati, solai in latero - cemento e tetto a falde in coppi; le pareti esterne sono tinteggiate al civile e si trovano in buono stato manutentivo (vedi doc. fotografica allegata).

Lo scoperto condominiale è adibito a parcheggi e area di manovra

L'unità immobiliare oggetto di stima si compone di (**v. all. 5, 5a,5b, 5c**):

PIANO PRIMO -- H=2.70

- Ingresso
- Cucina abitabile
- Terrazzo
- Soggiorno
- Terrazzo
- Disimpegno
- Antibagno
- Bagno finestrato con tutti i sanitari e doccia
- Prima Camera matrimoniale
- Secondo bagno con tutti i sanitari e vasca
- Seconda Camera matrimoniale
- Ampia Lavanderia finestrata
- Terrazzo

- Scala retrattile di collegamento con la Mansarda sovrastante

PIANO SOTTOTETTO

- Mansarda finestrata
- 1 Ripostiglio
- 1 Bagno non legittimato
- Due terrazze poste a nord e a est

Il riscaldamento, autonomo, è fornito da caldaietta a gas collocata sul pianerottolo del vano scala comune.

L'impianto elettrico è a norma

L'impianto idrico è in comune **con l'unità immobiliare adiacente** in proprietà al fratello. Vi sarà la necessità di dividere i due impianti e aggiungere un contatore o un ripartitore di consumi. **I costi relativi vengono quantificati in circa € 1.500,00** che verranno detratti dal valore finale del bene.

Esiste impianto di condizionamento solo al piano primo destinato ad abitazione, il locale mansarda ha comunque impianto di riscaldamento.

I pavimenti dell'appartamento sono in piastrelle di gres ad eccezione dei bagni pavimentati e rivestiti in ceramica sino ad un'altezza di cm 270;

I serramenti interni sono in legno massello e la porta d'ingresso è blindata.

Le finestre sono in legno naturale con vetro camera;

I serramenti esterni sono costituiti da tapparelle in plastica;

Soffitti e pareti sono intonacati e tinteggiati al civile ad eccezione della cucina e del bagno che sono piastrellati in ceramica.

Lo scoperto condominiale è adibito a parcheggi e area manovra.

La consistenza dell'unità in merito alla sup. calpestabile è la seguente:

| APPARTAMENTO | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Descrizione vani Piano 1° | mq utili |
| Ingresso | 13.70 |
| Cucina | 16.70 |
| Soggiorno pranzo | 39.00 |
| Disimpegno | 13.20 |
| Prima Camera Matrim.le | 23.20 |
| Primo Bagno | 8.30 |
| Antibagno | 2.40 |
| Seconda Camera Matrim.le | 16.80 |
| Secondo Bagno | 8.70 |
| Lavanderia | 16.20 |
| Terrazza a nord | 13.20 |
| Terrazza a est | 8.75 |
| Terrazza a ovest | 7.40 |

| Piano Sottotetto | |
|------------------|----------|
| Descrizione vani | mq utili |
| Mansarda | 31.40 |
| Ripostigli | 17.90 |
| Terrazza a nord | 6.40 |
| Terrazza a sud | 8.75 |

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare è ottimo.

La zona, identificata come Località Pegolotte, dista circa 500 metri dal centro della città, è ben servita da mezzi pubblici e da negozi di generi di prima necessità, scuole e farmacie.

LOTTO 2:: APPARTAMENTO (Map. 126, Sub. 1) con Scoperto Comune

(v. all. 6)

La quota soggetta a pignoramento è pari a 1/1.

Si tratta di alloggio, **attualmente libero**, posto al Piano Terra e 1° facente parte di un immobile con negozio (attualmente destinato ad ufficio) al Piano Terra e scoperto condominiale.

SI EVIDENZIA CHE, il locale Ingresso attualmente risulta in uso al Negozio attiguo (ora utilizzato come Ufficio) avente regolare contratto di locazione (vedi all. 6 BIS) . Al fine di una successiva vendita, non essendo mai stato

fatto un frazionamento dell'unità residenziale, detto locale (ingresso) dovrà venir accorpato come in origine all'appartamento e di conseguenza le porte che collegano detto locale con l'attuale Ufficio dovranno venir tamponate e quelle che lo collegavano all'appartamento riaperte. Il costo di tale attività viene quantificato in € 600,00 che verranno sottratti al 50% dal valore finale dei beni interessati (Lotto 2 e Lotto 3).

L'unità confina: a nord con la Tettoia facente parte del Lotto 4 (sub 3); a sud con scoperto condominiale; a est ed a ovest con altra unità e a ovest con altro subalterno (sub 2) identificato in questa relazione con il Lotto 3 (**v. all. 6**).

L'edificio presenta struttura portante in pilastri e travi, tramezzature interne in mattoni forati, solai parte in legno parte in latero - cemento e tetto a falde in coppi; le pareti esterne sono rivestite con graffiato e si trova in mediocre stato manutentivo (vedi doc. fotografica allegata).

Lo scoperto condominiale è adibito prevalentemente a area di manovra e la fascia a sud, sebbene in uso comune, risulta abusivamente recintata dandone uso esclusivo al sub 1 (Lotto2) e al sub 2 (Lotto 3).

L'unità immobiliare oggetto di stima si compone di (**v. all. 7, 7a,7b**):

PIANO TERRA -- H=2.70

- Ampio Ingresso

- Soggiorno
- Cucina abitabile
- Cucinino
- Disimpegno / Vano Scala
- Ripostiglio

PIANO PRIMO -- H=2.70

- Ampio Disimpegno
- Bagno cieco con tutti i sanitari e vasca comunicante con
- Lavanderia finestrata
- Secondo Bagno finestrato con tutti i sanitari e doccia
- Prima Camera matrimoniale
- Camera singola con affaccio su terrazzino
- Seconda Camera matrimoniale
- Terza Camera matrimoniale
- Ripostiglio

Il riscaldamento, centralizzato per il presente Lotto e per il Lotto 3, ed è fornito da caldai collocata nella Centrale Termina posta a nord dell'edificio con accesso dalla Tetto ia retrostante (Lotto 4)

L'impianto elettrico non è a norma ed è **unico con l'unita immobiliare adiacente** (Ufficio – Lotto 3). Lo stesso dicasi dell'impianto idrico, pertanto

vi sarà la necessità di dividere i due impianti e aggiungere i relativi contatori o ripartitori. I costi relativi vengono quantificati in circa € 1.600,00 che verranno **detratti al 50%, pari a € 800,00**, tra il Lotto 2 e il Lotto 3, dal valore finale dei beni.

I pavimenti dell'appartamento al Piano Terra sono in piastrelle di marmo per l'ampio ingresso e il soggiorno, in piastrelle di gres per la cucina e il cucinino, mentre al Piano Primo tutti i bagni, la lavanderia e il disimpegno sono pavimentati in gres e le camere in legno.

I serramenti interni sono in legno tamburato impiallacciato e la porta d'ingresso è in legno normale.

Le finestre sono in legno naturale con vetro semplice;

I serramenti esterni sono costituiti da tapparelle in plastica;

Soffitti e pareti sono intonacati e tinteggiati al civile ad eccezione della cucina e del bagno che sono piastrellati in ceramica.

Lo scoperto condominiale è adibito a area manovra.

La consistenza dell'unità in merito alla sup. calpestabile è la seguente:

| APPARTAMENTO | |
|---|-----------------|
| Descrizione vani Piano TERRA | mq utili |
| Ingresso | 19.30 |
| Soggiorno | 25.70 |
| Cucina / Pranzo | 15.90 |
| Cucinino | 2.70 |
| Vano Scala | 3.90 |
| Ripostiglio | 1.40 |
| Centrale Termica comune | 3.00 |

| Descrizione vani Piano Primo | mq utili |
|---|-----------------|
| Disimpegno | 14.78 |
| Bagno cieco | 5.98 |
| Lavanderia | 5.30 |
| Bagno finestrato | 9.70 |
| Prima Camera Matrimoniale | 14.44 |
| Camera Singola | 11.50 |
| Terrazzino | 4.00 |
| Seconda Camera Matrimoniale | 15.75 |
| Ripostiglio | 6.50 |
| Terza Camera Matrimoniale | 19.95 |

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare è discreto a parte la presenza di una crepa sulla parete della prima camera matrimoniale (vedi doc. fotografica) che necessiterà di sopralluogo dal sottotetto.

La zona, identificata come Località Pegolotte, è nel centro del paese ed è ben servita da mezzi pubblici e da negozi di generi di prima necessità, scuole e farmacie.

LOTTO 3: NEGOZIO (Map. 126, Sub. 2) attualmente locato e utilizzato come Ufficio, con Scoperto Cond.le (vedi all. 6)

La quota soggetta a pignoramento è pari a 1/1.

Si tratta di un Ufficio, posto al Piano Terra e con accesso sia da Via Roma che dallo scoperto condominiale, lato est dell'immobile. L'unità immobiliare risulta **locato ad Ufficio con regolare contratto di locazione** stipulato nel 2008 per 6 anni con rinnovo di altri 6.

Il canone è stato aggiornato nel 2020 con scrittura privata, regolarmente registrata, per un importo di € 3.840,00 annui (**v. all. 8 bis**).

Vista la redditività dell'unità immobiliare (circa 7%), **si ritiene di apportare una detrazione (in quanto occupato) al valore del bene che successivamente verrà calcolato, pari al 15%.**

Come precedentemente esposto

- l'Ufficio risulta, sia all'Ufficio Tecnico che in Catasto, con destinazione d'uso Negozio.

- **il locale Ingresso** facente parte dell'abitazione (Lotto 2) attualmente risulta in uso all'Ufficio, avente regolare contratto di locazione. Al fine di una successiva vendita, non essendo mai stato fatto un frazionamento dell'unità residenziale, detto locale (ingresso) dovrà venir accorpato come in origine con l'appartamento.

L'unità confina: a nord con la Tettoia facente parte del Lotto 4 (sub 3); a sud con scoperto condominiale; a est con scoperto condominiale e a ovest con altra unità (sub 2) identificato in questa relazione con il Lotto 3 (**v. all. 6**).

L'edificio presenta struttura portante in pilastri e travi, tramezzature interne in mattoni forati, solai in latero - cemento e tetto a falde in coppi; le pareti esterne sono rivestite con graffiato e si trova in mediocre stato manutentivo (vedi doc. fotografica allegata).

Lo scoperto condominiale è adibito prevalentemente a area di manovra e la fascia a sud, sebbene in uso comune, risulta abusivamente recintata dandone uso esclusivo al sub 1 (Lotto 2) e al sub 2 (Lotto 3).

L'unità immobiliare oggetto di stima si compone di (**v. all. 8, 8a, 8b, 8c**):

PIANO TERRA - - H=2.70

- Ingresso / Ufficio
- Archivio cieco

- Ufficio con secondo ingresso
- Bagno con sanitari e doccia
- Centrale Termica comune con il Lotto 2

Il riscaldamento, centralizzato è dato da caldaia collocata nella Centrale Termica posta a nord dell'edificio con accesso dalla Tettoia retrostante (Lotto 4)

Per l'impianto elettrico (che non è a norma) e l'impianto idrico, la situazione è quella già esposta per il Lotto precedente, per cui i costi per inserire il nuovo contatore e il ripartitore di consumi vengono quantificati **per ogni lotto in circa €. 800,00** che verranno detratti al valore finale del bene.

I pavimenti dell'unità sono in piastrelle di gres ad eccezione del bagno pavimentato e rivestito sino al soffitto con piastrelle in ceramica.

I serramenti interni sono in legno tamburato impiallacciato e le porte d'ingresso sono in alluminio e vetro quella che affaccia su via Roma e legno e vetro quella laterale

Le finestre sono in legno naturale con vetro semplice;

I serramenti esterni sono costituiti da tapparelle in plastica;

Soffitti e pareti sono intonacati e tinteggiati al civile ad eccezione del bagno piasterllato e pavimentato in ceramica.

Lo scoperto condominiale è adibito a area manovra.

La consistenza dell'unità in merito alla sup. calpestabile è la seguente:

| UFFICIO | |
|---|-----------------|
| Descrizione vani Piano TERRA | mq utili |
| Ufficio / Ingresso | 15.80 |
| Secondo Ufficio | 10.40 |
| Terzo Ufficio con 2° ingresso | 10.20 |
| Bagno | 5.60 |
| Centrale termica comune | 3.00 |

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare è buono.

La zona, identificata come Località Pegolotte, è nel centro del paese ed è ben servita da mezzi pubblici e da negozi di generi di prima necessità, scuole e farmacie.

LOTTO 4: Magazzino con attigua Tettoia e scoperto comune (Map. 126,

Sub. 3) – (Vedi all. 6)

La quota soggetta a pignoramento è pari a 1/1.

Il Magazzino attualmente risulta **in uso alla proprietà** mentre **la Tettoia** viene **utilizzata dai conduttori dell'Ufficio e dell'Ambulatorio** ma senza un regolare contratto di locazione.

Le unità immobiliari si sviluppano al solo Piano Terra e hanno accesso carrabile da Via Roma tramite lo scoperto condominiale.

Il Magazzino confina: a nord e a ovest con altra unità immobiliare, a sud con la Tettoia e a est con scoperto condominiale;

La Tettoia confina: a nord con il Magazzino sopra analizzato, a sud con immobile facente parte di questa relazione a ovest con altra proprietà e a est con scoperto condominiale. **(v. all. 6).**

Il Magazzino presenta struttura portante perimetrale in mattoni, portone in lamiera sul lato est a tre ante e sul lato sud sempre in lamiera ma a due ante, tetto a falda unica con struttura in ferro e copertura in eternit che dovrà venir rimossa ; la sua altezza è pari a ml 2,50; le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate al civile mentre quelle interne solo intonacate e si trova in mediocre stato manutentivo (vedi doc. fotografica allegata).

La Tettoia è costituita esclusivamente da una copertura in ondulina con struttura in ferro ancorata sul lato nord al Magazzino e sul lato sud all'abitazione (Lotti 2 e 3). L'altezza media è pari a ml 2,80. L'accesso alla tettoia avviene dal lato est prospettante lo scoperto condominiale.

Il Lotto oggetto di stima si compone di **(v. all. 8, 8a, 8b, 8c):**

DUE LOCALI la cui consistenza, in merito alla **sup. calpestabile**, è pari a:

- **Magazzino mq 32**
- **Tettoia mq 33**

Lo stato di conservazione e manutenzione delle unità immobiliari è mediocre.

I due locali **non hanno un impianto elettrico autonomo** ma usufruiscono di quello dell'abitazione adiacente. Si dovrà pertanto provvedere alla costituzione di un **nuovo impianto** con l'installazione di un nuovo contatore. E' stato rilevato che la **copertura del locale magazzino è in Eternit** pertanto dovrà essere rimossa, portata in apposita discarica e sostituita con copertura leggera. **I costi complessivi vengono quantificati in circa €. 6.000,00** che verranno detratti dal valore finale del bene.

LOTTO 5: Ambulatorio con scoperto comune (Map. 126, Sub. 4) – (vedi all. 6)

La quota soggetta a pignoramento è pari a 1/1.

L'Ambulatorio attualmente risulta locato, con regolare contratto con scadenza 01/12/2024 per €. 4.200,00 (**v. all. 10**), al Medico di base del Comune.

Vista la scadenza del contratto abbastanza ravvicinata, **non si ritiene di apportare detrazioni sul valore del bene che successivamente verrà calcolato.**

L'unità immobiliare si sviluppano al solo Piano Terra e ha accesso carraio e pedonale da Via Roma tramite lo scoperto condominiale.

SI EVIDENZIA CHE: All'Ufficio Tecnico del Comune l'unità risulta a destinazione Laboratorio Artigianale (Cat. C/3) mentre in Catasto la sua destinazione è Negozio (Cat. C/1). L'attuale destinazione ad Ambulatorio non è mai stato richiesta, tantomeno è stata presentata variazione in catasto, infatti qui avrebbe dovuto essere di categoria A/10.

Nel 1993 venne presentata all'Ufficio Tecnico domanda di Concessione Edilizia n. 4484 per cambio di destinazione d'uso con opere da Laboratorio Artigianale a Negozio Commerciale (**v. all. 10 bis**). La domanda ottenne parere favorevole ma la Concessione non venne mai ritirata nè tantomeno venne dato inizio lavori pertanto la stessa è stata dichiarata decaduta (**v. all. 8 quater**).

L'ambulatorio confina: a nord, a sud e a est con altra unità immobiliare, a ovest con scoperto condominiale (**v. all. 6**).

L'unità presenta struttura portante in pilastri e travi, e copertura in latero cemento; la sua altezza interna è pari a ml 3; le pareti esterne ed interne sono intonacate e tinteggiate al civile e si trova in buono stato manutentivo. La facciata prospettante sullo scoperto condominiale è quasi completamente fornita di serramento in alluminio e vetro ad eccezione del locale ripostiglio, là

dove è collocata la caldaietta, avente porta in ferro (vedi doc. fotografica allegata).

Il Lotto oggetto di stima si compone di (v. all. 9, 9a, 9b, 9c):

| AMBULATORIO | |
|---|-----------------|
| Descrizione vani Piano TERRA | mq utili |
| Ingresso | 11.00 |
| Ufficio | 10.80 |
| Sala d'Attesa | 15.70 |
| Disimpegno | 7.20 |
| Ambulatorio | 15.70 |
| Bagno | 2 |
| Ripostiglio | 4.20 |

Lo stato di conservazione e manutenzione delle unità immobiliari è buono.

4. Le unità oggetto della presente stima sono catastalmente identificate:

LOTTO 1

- **N.C.E.U. del Comune di Cona (Ve) (v. all. 11)**
 - Fg. 6, Part. 355, **Sub. 11**, Cat. A/2, Cl. 3 - Consistenza vani 9,
Rendita €. 557,77;
 - Fg 6, map. 355, **Sub 2** - B.c.n.c.
- **Ricade in zona del P.R.G. C1/16 (v. all. 11 bis)**

- **L'edificio risulta legittimato** da:
 - Conc. Edilizia n. 4588/326 del 05/08/1989 rilasciata a [REDACTED];
 - Variante n. 3713/89 del 26/08/1989 rilasciata a [REDACTED];
 - Concessione Edilizia 2524 del 26/11/02 rilasciata a [REDACTED] per "Recupero Sottotetto" (v. all.12);
- **Ha presentato domanda di Agibilità** in data 26/06/07 ma non è mai stata completata con le integrazioni richieste dal Comune. (v. all. 13)

Durante le fasi di sopralluogo e rilievo si sono riscontrate le seguenti difformità, evidenziate nell' all. 5c, rispetto all'ultimo progetto legittimato:

Il piano Mansarda è reso accessibile dal piano sottostante mediante una scala retrattile (botola) e non da una scala fissa come da progetto legittimato; il locale è stato ampliato recuperando spazi dal sottotetto.


Sono infatti presenti:

- un bagno di mq 8,00, con finestra che affaccia sull'attiguo terrazzo. L'altezza media del locale è di ml 1,75 con un minimo di mel 1,20 tali per cui il locale non può essere sanato come bagno ma solo come ripostiglio;

- alla fine della mansarda, sulla sinistra, è presente un ripostiglio di mq 9,50, anch'esso finestrato come il precedente bagno, avente le medesime altezze.

Le sopracitate difformità possono venir sanate facendo riferimento all'art. 19 del Regolamento Edilizio del Comune il quale prevede, per sottotetti realizzati dopo il 1998, un'altezza media di ml 1,60 con un minimo di ml 1,00, mantenendo come destinazione d'uso dei due locali quelle a ripostiglio e con un **costo di €. 5.000,00** comprensiva del costo del Tecnico; tale importo verrà detratto dal valore finale del bene.

LOTTO 2

- **N.C.E.U. del Comune di Cona (Ve) (v. all. 14)**
Fg. 9, Part. 126, Sub. 1, Cat. A/3, Cl. 4 - Consistenza vani 8,5,
Rendita €. 377,53;
- **Ricade in zona del P.R.G. C1/5 (v. all. 11 bis)**
- **L'ultimo progetto legittimante** è risultato essere Concessione in Sanatori N. 252 del 01/03/1997 rilasciata  (v. all.15);
- **Non è stato reperito alcun certificato di Agibilità** .

Durante le fasi di sopralluogo e rilievo si sono riscontrate le seguenti difformità, evidenziate nell'all. 7b, rispetto all'ultimo progetto legittimato.

Al Piano Terra:

- Il locale ingresso è stato dato in uso all'ufficio attiguo -Lotto 3- (senza un regolare frazionamento dell'unità) e a tal fine sono state tamponate le porte di collegamento con il soggiorno e il vano scala ed è stata aperta una porta di collegamento con l'ufficio. Le sopracitate tamponature dovranno essere rimosse e la porta di collegamento chiusa.

I costi di tali interventi, come già evidenziato, vengono quantificati in €. 300,00 e saranno sottratti dal valore finale del bene.

Al Piano Primo:

- la camera posta a nord/est e più ampia rispetto a quanto riportato sui progetti legittimanti, tale aumento incide sulla superficie complessiva dell'immobile e sul suo volume. Si ritiene che tale abuso possa risalire all'epoca di costruzione dell'edificio. Tale abuso potrà venir sanato con un costo complessivo di circa **€. 3.000,00** che verranno detratti dal valore finale del bene.

Si è altresì riscontrato che l'impianto elettrico e idraulico son comuni con l'unità adiacente pertanto vi sarà la necessità di dividere i due impianti e aggiungere i relativi contatori o ripartitori.

I costi relativi a tali interventi vengono quantificati in circa € 1.500,00 per questo Lotto e verranno detratti dal valore finale dei beni.

LOTTO 3

- **N.C.E.U. del Comune di Cona (Ve) (v. all. 16)**
Fg. 9, Part. 126, Sub. 2, Cat. C/1, Cl. 8 - Consistenza mq 34,
Rendita €. 370,51;
- **Ricade in zona del P.R.G. C1/5 (v. all. 11 bis)**
- **L'ultimo progetto legittimante** è risultato essere Concessione in Sanatori N. 252 del 01/03/1997 rilasciata a [REDACTED] (v. all.15);
- **Non è stato reperito alcun certificato di Agibilità** .

Durante le fasi di sopralluogo e rilievo si sono riscontrate le difformità già evidenziate nel Lotto 2 oltre ad un ampliamento della superficie del bagno e dell'atrio sul lato est (ampliamento che ha comportato anche un aumento di volume) e l'inserimento di una parete divisoria nell'ufficio atta a creare un retrostante archivio (privo di illuminazione naturale). Quanto sopra viene riportate nell'all. 8c. I costi per sanare le sopraelencate difformità vengono quantificati in **circa €. 3.500,00**. Dovrà poi venir ripristinato lo stato dei luoghi, dovrà venir reso autonomo l'impianto elettrico e inserito un ripartitore di energia, il tutto per con un **costo di circa €. 2.000,00**.

Tali costi verranno detratti dal valore finale del bene.

LOTTO 4

- **N.C.E.U. del Comune di Cona (Ve) (v. all. 17)**
Fg. 9, Part. 126, Sub. 3, Cat. C/2, Cl. 6 - Consistenza mq 56,
Rendita €. 49,17;
- **Ricade in zona del P.R.G. C1/5 (v. all. 11 bis)**
- **L'ultimo progetto legittimante** è risultato essere Concessione in Sanatori N. 252 del 01/03/1997 rilasciata a [REDACTED] (v. all.15);

Durante le fasi di sopralluogo e rilievo **non sono state riscontrate difformità** rispetto all'ultimo progetto legittimante.

LOTTO 5

- **N.C.E.U. del Comune di Cona (Ve) (v. all. 18)**
Fg. 9, Part. 126, Sub. 4, Cat. C/1, Cl. 7 - Consistenza mq 70,
Rendita €. 654,35;
- **Ricade in zona del P.R.G. C1/5 (v. all. 11 bis)**
- **L'ultimo progetto legittimante** è risultato essere Concessione in Sanatori N. 252 del 01/03/1997 rilasciata a [REDACTED] (v. all.15);

Durante le fasi di sopralluogo e rilievo sono state riscontrate difformità, rispetto all'ultimo progetto legittimante, oltre ad una diversa destinazione

d'uso come riportato a pag 24 di questa relazione, anche per un diverso distributivo. Infatti in origine l'unità era costituita da un unico ampio locale con attiguo bagno e magazzini con accesso dall'esterno.

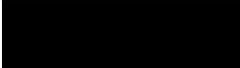
Per rendere idonea l'unità all'uso ad ambulatorio medico, sono state aggiunte tramezzature atte a creare un diverso distributivo così come riportato nell'allegato 9b – 9c.

Si ritiene che, **vista la valenza sociale della destinazione d'uso** ad Ambulatorio per Medico di base, si debba provvedere alla sanatoria delle difformità architettoniche con relativo cambio di destinazione d'uso. A suo tempo l'unità aveva già ricevuto parere favorevole dall'USLL competente.

Il costo per la Sanatoria viene quantificato quindi in circa **€ 6.000,00** comprensivo del costo del Tecnico.

5. Attualmente le unità immobiliare risulta essere:

LOTTO 1: libera e pervenuta all'esecutata mediante:

- **atto di acquisto e contestuale divisione (v. all. 19)** del 11/08/1989 n. 19957 rep. del Notaio Noto Nicolò , notaio del Collegio di Chioggia, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Venezia, Servizio di Pubblicità Immobiliare il 11/09/1989 ai nn.4261/3192, con il quale il signor 

proprietario per la quota intera dell'immobile da lui edificato sui mappali 355, 356, 357 e 62 ha venduto all'esecutata l'unità immobiliare oggetto della presente stima pari a 168,63 millesimi oltre ai diritti di comproprietà sui mappali sopracitati. L'acquisto del bene non entrò a far parte della comunione legale dei beni in quanto si trattò di bene acquistato con il trasferimento di beni personali.

- **atto di identificazione catastale (v. all. 20)** del 30/10/1991 n. 39786 del Notaio Colangelo Salvatore del collegio di Chioggia, trascritto presso l'agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Venezia, Servizio di Pubblicità Immobiliare il 28/11/1991 ai nn. 5363/3838, con cui all'esecutata veniva assegnata la piena proprietà del subalterno 9 poi sub. 11 e la comproprietà, per la quota di 1/2 del sub. 2 – bene comune non censibile.

LOTTO 2 e 4 : liberi e

LOTTO 3 e 5 : Occupati con titolo (v. all. 8bis – 10)

Il tutto pervenuto all'esecutata per la quota intera della piena proprietà come bene personale con :

- **donazione accettata (v. all. 21)** del 06/12/2001 n. 7303 rep. del Notaio Castagna Ornella, notaio del Collegio di Cavarzere, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Venezia,

Servizio di Pubblicità Immobiliare il 21/12/2001 ai nn. 7657/5041,
con il quale i sig.ri

donarono i beni oggetto della presente relazione trasferiti come
beni personali.

6. Per quanto concerne vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, da
ispezione presso l'Agencia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare –
di Chioggia (ex Conservatoria del registro Imm.) con dati aggiornati al
18/09/2023 risultano (v. all. 22):

ISCRIZIONI

ipoteca giudiziale n. 283/2016 del 07/06/2016, di € 326.313,26 totale
€. 400.000,00, derivante da decreto ingiuntivo, emessa dal Presidente
del Tribunale di Rovereto (Cr), a favore di

scritta in data 15/07/2016

ai nn. 3669/570;

Beni colpiti: Le unità immobiliari oggetto di questa relazione per la
quota intera.

Costo per Cancellazione: €. 2.094,00

ipoteca giudiziale n. 104/2018 del 19/02/2018, di € 200.000,00, derivante da decreto ingiuntivo, emessa dal Presidente del Tribunale di Rovereto (Cr), a favore di [REDACTED]

10/806/2022 ai nn. 3629/541;

Beni colpiti: Le unità immobiliari oggetto di questa relazione per la quota intera.

Costo per Cancellazione: €. 1.094,00

TRASCRIZIONI

Verbale di pignoramento immobiliare, eseguito da Ufficiale Giudiziario di Venezia in data 07/04/2023 n. 1608 di rep., trascritta in data 04/05/2023 ai nn. 2488/1884, presso l' Ufficio Provinciale di Venezia, Servizio di Pubblicità Immobiliare, a favore di [REDACTED]

Beni colpiti: gli immobili oggetto di questa relazione per la quota intera.

Costo per Cancellazione: €. 294,00

Non risultano domande giudiziali e sequestri.

La spesa per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è stimata in €. **3.482,00** che verranno detratti, in percentuale, dal valore finale degli immobile.

PROPRIETA'

Il compendio immobiliare oggetto della presente stima, risulta edificato nel Comune di Cona (Ve), sez. U:

- **LOTTO 1**, foglio 6, mapp. 355, sub. 11 e 2
- **LOTTO 2,3,4 e 5** foglio 9, mapp. 126, sub. 1,2,3 e 4

Nel ventennio la proprietà delle unità imm.ri, **relativamente a LOTTO 1**

è risultata essere di:

- 

Per quanto riguarda i beni facente parte dei **LOTTI 2,3,4 e 5**, questi sono in proprietà esclusiva all'esecutata a far data dal 06/12/2001, così come già esposto a pag 33 di questa relazione.

7. Spese fisse di gestione e manutenzione

Non vi sono spese fisse gravanti sull'immobile

8. Valutazione del bene

Il valore commerciale viene calcolato con il metodo sintetico-comparativo, assumendo come parametri la superficie commerciale (arrotondata e computata al lordo delle murature esterne ed al 50% per le murature in comune con altre unità), e il prezzo medio unitario corrente per immobili aventi la stessa età, tipologia, caratteristiche tecniche e destinazione d'uso, ubicati nella stessa zona o in zone di pari pregio.

Si sono prese inoltre come riferimento anche le quotazioni dell'Agenzia del Territorio (**v. all. 22**) per immobili ubicati nella medesima zona e pari requisiti. **Al valore sono state detratte**, come da prassi, anche il costo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli (complessivamente €3.482,00) in percentuale, facendo riferimento alla rendita catastale dei singoli Lotti, ossia:

- LOTTO 1 Rendita € 557,77 = 28% x 3.482,00=974,96
- LOTTO 2 Rendita € 377,53 = 19% x 3.482,00=661,58
- LOTTO 3 Rendita € 370,51 = 18,5 % x 3.482,00=644,17
- LOTTO 4 Rendita € 49,17 = 2,5 % x 3.482,00=87,05
- LOTTO 5 Rendita € 654,35 = 32 % x 3.482,00=1.114,24

Consistenza analitica e valutazione – LOTTO 1:

| ALLOGGIO PIANO TERRA | | MQ LORDI | COEFF. | SUP. COMM.LE |
|--|------------------|----------------------|----------------------------|---------------|
| Comune Cona Fg.6, mapp 355, Sub 11, 2 | Locali abit. | 204.57 | 1 | 204.57 |
| | Locali non abit. | 25.57 | 0.50 | 12.79 |
| | Terrazzi | 46.89 | 0.30 | 14.07 |
| | Scoperto comune | 2400x168. 63/1000 | 10% Sc+2%>S c=23+3.5 | 26.5 |
| | Spazi Comuni | 41.92x1/2 =20.96 | 0,25 | 5.24 |
| Consistenza Unità | | | | 263.17 |

Viste le condizioni manutentive ottime, si sono assunti per la valutazione i seguenti dati:

LOTTO 1 - Appartamento con Mansarda e Scoperto comune

| | |
|---|---------------------|
| Superficie commerciale arrotondata.....mq | 263.00 |
| Valore unitario.....€/mq | 1.100.00 |
| Valore Comm.le = mq 263 x €1.100/mq =..... | € 289.300,00 |

A questo valore vanno detratte:

- per cancel.ne in % delle formalità pregiud. (28%)....€ 974.96
- per costi di sanatoria.....€ 5.000,00
- per sistemazione impianti.....€ 1.500,00

- riduzione del 5% per assenza garanzia di vizi occulti.....€ 14.465,00
 - riduzione del 10% per sofferenza del mercato immobiliare.....€ 28.930,00
- TOTALE DETRAZIONI.....€ 50.869,96**

Valore commerciale della quota intera.....€ **238.430,00**

VALORE FINALE ARROTONDATO DELLA QUOTA

SOGGETTA A PIGNORAMENTO.....€ 238.000,00

Consistenza analitica e valutazione – LOTTO 2:

| ALLOGGIO PIANO Terra – 1° e scop.to cond.le | | MQ LORDI | COEFF. | SUP. COMM.LE |
|---|-------------------------|----------|---------------------|---------------|
| Comune Cona Fg.9, mapp 126, Sub 1 | Locali abit. | 219.76 | 1 | 219.76 |
| | Centrale Termica Comune | 2.25 | 0.50 | 1.13 |
| | Terrazzo | 4.00 | 0.30 | 1.13 |
| | Scoperto comune 178x26% | 46.28 | 10% Sc+2%> Sc | 4.63 |
| Consistenza Unità | | | | 226.72 |

Viste le condizioni manutentive mediocri, si sono assunti per la valutazione i seguenti dati:

LOTTO 2- Appartamento con Scoperto comune

| | |
|--|---------------------|
| Superficie commerciale arrotondata.....mq | 227.00 |
| Valore unitario.....€/mq | 700.00 |
| Valore Comm.le = mq 227 x €700,00/mq =..... | € 158.900,00 |

A questo valore vanno detratte:

| | |
|---|------------------|
| • per cancel.ne in % delle formalità pregiud. (19%).€ | 661,58 |
| • per costi di sanatoria.....€ | 3.000,00 |
| • costi per ripristino stato dei luoghi e sist. impianti...€ | 1.500,00 |
| • per stesura Certificazione sul Classamento Energetico.....€ | 400,00 |
| • riduzione del 15% per assenza garanzia di vizi occulti.....€ | 23.850,00 |
| • riduzione del 15% per sofferenza del mercato immobiliare.....€ | 23.850,00 |
| TOTALE DETRAZIONI.....€ | 53.261,58 |

Valore commerciale della quota intera.....€ **105.638,42**

VALORE FINALE ARROTONDATO DELLA QUOTA

SOGGETTA A PIGNORAMENTO.....€ 106.000,00

Consistenza analitica e valutazione – LOTTO 3:

| NEGOZIO con scop.to cond.le | | MQ LORDI | COEFF. | SUP. COMM.LE |
|--------------------------------------|------------------------------|----------|---------------------|--------------|
| Comune Cona Fg.9, mapp 126, Sub 2 | Locali comm.li | 51.60 | 1 | 51.60 |
| | Centrale Termica Comune | 0.75 | 0.50 | 0.38 |
| | Scoperto comune 178x25.5% | 45.39 | 10% Sc+2%> Sc | 4.54 |
| Consistenza Unità | | | | 56.52 |

Viste le condizioni manutentive buone, si sono assunti per la valutazione i seguenti dati:

LOTTO 3 - Negozio con Scoperto comune

| | |
|---|--------------------|
| Superficie commerciale arrotondata.....mq | 56,52 |
| Valore unitario.....€/mq | 1.300,00 |
| Valore Comm.le = mq 56.52 x €. 1.400,00/mq=... | € 79.128,00 |

A questo valore vanno detratte:

- per cancel.ne in % delle formalità pregiud. (18,5%).€ 644,17
- per costi di sanatoria.....€ 3.500,00
- costi per ripristino stato dei luoghi e sist. impianti....€ 2.000,00
- per stesura Certificazione sul Classamento Energetico.....€ 400,00
- riduzione del 5% per assenza garanzia di vizi occulti.....€ 3.956,40

- riduzione del 5% per sofferenza del mercato immobiliare.....€ 3.956,40
 - riduzione del 15 % in quanto occupato con titolo.....€ 11.869,20
- TOTALE DETRAZIONI.....€ 26.326,17**

Valore commerciale della quota intera.....€ **52.801,83**

VALORE FINALE ARROTONDATO DELLA QUOTA

SOGGETTA A PIGNORAMENTO.....€ 53.000,00

Consistenza analitica e valutazione – LOTTO 4:

| Magazzino e Tettoia con scoperto comune | | MQ LORDI | COEFF. | SUP. COMM.LE |
|---|-----------------------------|----------|---------------------|--------------|
| Comune Cona Fg.9, mapp 126, Sub 3 | Magazzino | 32.00 | 1 | 32.00 |
| | Tettoia | 33.00 | 1 | 33.00 |
| | Scoperto comune 178x3.5% | 6.23 | 10% Sc+2%> Sc | 0.62 |
| Consistenza Unità | | | | 65.62 |

Viste le condizioni manutentive mediocri, si sono assunti per la valutazione i seguenti dati:

LOTTO 4 - Magazzino e Tettola con Scoperto comune

Superficie complessiva arrotondata.....mq 65.00

Valore a corpo =€ 35.000,00

A questo valore vanno detratte:

| | |
|---|-----------------|
| • per cancel.ne in % delle formalità pregiud. (2,5%)....€ | 87,05 |
| • costi per bonifica copertura e sistem.ne imp. elett....€ | 6.000,00 |
| • riduzione del 5% per assenza garanzia di vizi occulti.....€ | 1.750,00 |
| • riduzione del 5% per sofferenza del mercato immobiliare.....€ | 1.750,00 |
| TOTALE DETRAZIONI.....€ | 9.587,05 |

Valore commerciale della quota intera.....€ **25.412,95**

VALORE FINALE ARROTONDATO DELLA QUOTA

SOGGETTA A PIGNORAMENTO.....€ 25.000,00

Consistenza analitica e valutazione – LOTTO 5:

| Ambulatorio con scoperto comune | | MQ LORDI | COEFF. | SUP. COMM.LE |
|--------------------------------------|----------------------------|----------|---------------------|--------------|
| Comune Cona Fg.9, mapp 126, Sub 4 | Locali comm.li | 77.00 | 1 | 77.00 |
| | Scoperto comune 178x45% | 80.10 | 10% Sc+2%> Sc | 7.76 |
| Consistenza Unità | | | | 84.76 |

Viste le condizioni manutentive buone, si sono assunti per la valutazione i seguenti dati:

LOTTO 5 - Ambulatorio Medico con Scoperto comune

| | |
|---|-------------------|
| Superficie commerciale arrotondata.....mq | 84.76 |
| Valore unitario.....€/mq | 1.600,00 |
| Valore Comm.le = mq 84.76 x €1.500/mq=.....€ | 127.140,00 |

A questo valore vanno detratte:

| | |
|---|------------------|
| • per cancel.ne in % delle formalità pregiud. (18,5%).€ | 1.114,24 |
| • per costi di sanatoria.....€ | 6.000,00 |
| • per stesura Certificazione sul Classamento Energetico.....€ | 400,00 |
| • riduzione del 5% per assenza garanzia di vizi occulti.....€ | 6.357,00 |
| • riduzione del 5% per sofferenza del mercato immobiliare.....€ | 6.357,00 |
| TOTALE DETRAZIONI.....€ | 20.228,24 |

Valore commerciale della quota intera.....€ **106.911,76**

VALORE FINALE ARROTONDATO DELLA QUOTA

SOGGETTA A PIGNORAMENTO.....€ 107.000,00

8 bis. Relativamente alla Certificazione sul Classamento Energetico:

- **LOTTO 1** ne è in possesso;
- **LOTTO 2,3 e 5** ne sono privi;
- **Il LOTTO 4** non ne necessita

pertanto i costi relativi per ottenerla, che vengono quantificati in **€ 400,00** cadauno, sono stati detratti dal valore finale dei beni.

9. L'unità immobiliare oggetto della presente stima **non è quota indivisa**.

10. Si allega documentazione fotografica.

11. Il trasferimento della proprietà dovrà essere assoggettato a Imposta del Registro.

12. SCHEMA IDENTIFICATIVO FINALE

LOTTO 1 - Appartamento con Mansarda e scoperto comune

Quota soggetta ad esecuzione: intera di piena proprietà.

Identificazione catastale: Comune di Cona, Fg. 6, mapp. 355, sub 11 e 2

Disponibilità: Libero

Valore arrotondato dei beni per la quota soggetta ad esecuzione (al netto spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli):

| |
|-------------------------------|
| Lotto 1 = € 228.000,00 |
|-------------------------------|

LOTTO 2 - Appartamento con scoperto comune

Quota soggetta ad esecuzione: intera di piena proprietà.

Identificazione catastale: Comune di Cona, Fg. 9, mapp. 126, sub 1

Disponibilità: Libero

Valore arrotondato dei beni per la quota soggetta ad esecuzione (al netto spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli):

| |
|-------------------------------|
| Lotto 2 = € 106.000,00 |
|-------------------------------|

LOTTO 3 - Negozio con scoperto comune

Quota soggetta ad esecuzione: intera di piena proprietà.

Identificazione catastale: Comune di Cona, Fg. 9, mapp. 126, sub 2

Disponibilità: Occupato con titolo

Valore arrotondato dei beni per la quota soggetta ad esecuzione (al netto spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli):

Lotto 3 = € 53.000.00

LOTTO 4 - Magazzino e Tettoia scoperto comune

Quota soggetta ad esecuzione: intera di piena proprietà.

Identificazione catastale: Comune di Cona, Fg. 9, mapp. 126, sub 3

Disponibilità: Libero

Valore arrotondato dei beni per la quota soggetta ad esecuzione (al netto spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli):

Lotto 4 = € 25.000,00

LOTTO 5 - Appartamento con scoperto comune

Quota soggetta ad esecuzione: intera di piena proprietà.

Identificazione catastale: Comune di Cona, Fg. 9, mapp. 126, sub 4

Disponibilità: Occupato con titolo

Valore arrotondato dei beni per la quota soggetta ad esecuzione (al netto spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli):

Lotto 5 = € 107.000,00

| LOTTO | LAVORI RIPRISTINO | APE | SANATORIA | SISTEM . NE IMPIANTI | NOTE |
|-------|-------------------|----------|-----------|-----------------------------|---|
| 1 | //// | ///// | 5000 | 1500 | Abusi in mansarda + impianto idrico comune con abit. adiacente (ripartitore consumi) |
| 2 | 1500 | 400 | 3000 | già conteggiato in "lavori" | Apertura collegamenti + Impianto idrico e elettrico comune con Negozio (ripartitore consumi) |
| 3 | 2000 | 400 | 3500 | già conteggiato in "lavori" | Chiusura collegamenti + Impianto idrico e elettrico comune con Abitazione (ripartitore consumi) |
| 4 | 6000 | //////// | //////// | già conteggiato in "lavori" | Bonifica Eternit + Impianto elettrico |
| 5 | //////// | 400 | 6000 | //// | |

La presente relazione viene depositata in Cancelleria unitamente a:

- copia in carta semplice per il professionista che sarà delegato alla vendita

ALLEGATI:

- 1) Certificato di residenza e stato famiglia;
- 2) Estratto mappa map. 355;
- 3) Estratto mappa map 126;

- 4) Elab. Plan. map 355;
- 5) Pianta Lotto 1 – Vendita – Sc. 1:100;
- 5a) Pianta Lotto 1 – St. Licenziato – Sc. 1:100;
- 5b) Pianta Lotto 1 –St. Rilevato – Sc. 1:100;
- 5c) Pianta Lotto 1 – Comparativa– Sc. 1:100;
- 6) Lotti da 2 a 5 – Elab. Plan.co;
- 7) Pianta Lotto 2 – Vendita – Sc. 1:100;
- 7a) Pianta Lotto 2 – St. Licenziato – Sc. 1:100;
- 7b) Pianta Lotto 2 –St. Rilevato e Comparativa – Sc. 1:100;
- 8) Contratto locazione Ufficio;
- 8bis) Pianta Lotto 3 e 4 – Vendita – Sc 1:100;
- 8a) Pianta Lotto 3 e 4 – St. Licenziato – Sc 1:100;
- 8b) Pianta Lotto 3 e 4 – St. Rilevato – Sc 1:100;
- 8c) Pianta Lotto 3 e 4 – St. Comparativa – Sc 1:100;
- 9) Pianta Lotto 5 – Vendita – Sc 1:100;
- 9a) Pianta Lotto 5 – St. Legittimato – Sc 1:100;
- 9b) Pianta Lotto 5 – St Rilevato – Sc 1:100;
- 9c) Pianta Lotto 5 – Comparativa – Sc 1: 100;
- 10) Contratto Locazione Ambulatorio;
- 10bis) Lotto 5 Richiesta Cambio d’uso;
- 11) Lotto 1 - Visura e plan. catastale;
- 12) Lotto 1 – Conc. Edilizia;
- 13) Lotto 1 – Richiesta Agibilità;
- 14) Lotto 2 – Visura e plan. catastale;
- 15) Lotto 2 Conc. in Sanatoria;
- 16) Lotto 3 – Visura e plan- catastale;
- 17) Lotto 4 – Visura e plan. catastale;
- 18) Lotto 5 – Visura e plan. catastale;
- 19) Lotto 1 – Atto notarile;
- 20) Lotto 1 – Atto notarile x assegn. proprietà;

- 21) Lotto da 2 a 5 – Atto notarile;
- 22) Conservatoria:
- 23) Dati Osservatorio Immobiliare (OMI):
- 24) Documentazione fotografica.

Mestre, 25/09/2023

IL CTU
arch. Alessandro DEI ROSSI

