
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CRIBIS CREDIT MANAGEMENT S.R.L.**

contro:

N° Gen. Rep. **183/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-02-2024 ore 11:20

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - Abitazione e scoperto esclusivo

Esperto alla stima: Arch. Valentina Stevanato
Codice fiscale: STVVNT75A64L736D
Partita IVA: 02351460213
Studio in: Via Monsignor Longhin 29 - 30030 Martellago
Telefono: 3494264765
E-mail: valentinastevanato@gmail.com
Pec: valentina.stevanato@archiworldpec.it

Riassunto Perizia

Bene: Via Toscanini 38 - Località Toscanini - Eraclea (VE) - 30020

Descrizione generica: Abitazione con scoperto esclusivo

Identificativo Lotto: 001 - Abitazione con scoperto esclusivo

Corpo A - abitazione e scoperto: frazione: Località Toscanini, Via Toscanini 38

Quota e tipologia del diritto

1/1 di- Piena proprietà

Ulteriori informazioni sul debitore: con accordo concluso innanzi all'ufficiale dello stato civile del Comune di di cui all'atto iscritto nei registri di matrimonio del predetto ufficio dello stato civile al -----, e confermato con dichiarazioni di cui all'atto iscritto nei predetti registri, al N. ---- P. 2 S. C anno coniugi nato a il e nata ad il si sono separati.

Con accordo concluso innanzi all'ufficiale dello stato civile del Comune di di cui all'atto iscritto nei registri di matrimonio del predetto ufficio dello stato civile al N. -- P. --- S. C anno e confermato con dichiarazioni di cui all'atto iscritto nei predetti registri, al N. ---- P. 2 S. C an-no è stato sciolto il matrimonio.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare di Vicenza Banca Popolare di Vicenza contro; derivante da: Mutuo; importo ipoteca: € --.000; importo capitale: € -.000; a rogito di Notaio Pecorelli Giacomo in data 17/09/2008 rep. n. -/-; trascritto a Venezia in data 25/09/2008 ai nn. -/-

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione (ipoteca esattoriale) attiva a favore di AGENZIA ENTRATE RISCOSSIONE contro; derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo; importo ipoteca: € --; importo capitale: € --; a rogito di Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma in data 12/12/2018 rep. n. -/-; trascritto a Venezia in data 18/12/2018 ai nn. -/-

- Pignoramento a favore di AMCO-asset Management Company SPA AMCO-asset Management Company SPA contro; derivante da: verbale di Pignoramento Immobili; a rogito di Uff. Giud. Unep Presso Corte d'Appello di Venezia in data 11/07/2023 rep. n. --; trascritto a Venezia in data 03/08/2023 ai nn. --/-;

Valore lotto:

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

€ 60.676,60

Sommarario			
1_	Completezza dei documenti	pag. 07	Documentazione completa
2_	Generalità dell'esecutato	pag. 07	1/1 di- Piena proprietà [REDACTED]
3_	Individuazione dei beni	pag. 07	Lotto 1 _ Abitazione e scoperto esclusivo <u>Abitazione:</u> foglio 31 , particella 141 , subalterno 14 , indirizzo Via Toscanini, piano T, comune Eraclea, categoria A/3 , classe 4 , consistenza 5,5 vani , superficie 113 mq , rendita € 227,24 _planimetrie non conformi: spese regolarizzazione € 550,00
4_	Regolarità urbanistico_edilizia	pag. 09	Bene non conforme Regolarizzabile mediante SCIA Tardiva_ € 1.500,00 Spostamento recinzione in rete: € 800,00 Oneri totali € 2.300,00
5_	Stato di possesso	pag. 15	Occupato dalla ex-moglie dell'esecutato in comodato d'uso
6_	Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene	pag. 16	- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare di Vicenza Banca Popolare di Vicenza contro; derivante da: Mutuo; importo ipoteca: € ----.000; trascritto a Venezia in data 25/09/2008 ai nn. ---/-- - Ipoteca conc. amministrativa/riscossione (ipoteca esattoriale) attiva a favore di AGENZIA ENTRATE RISCOSSIONE contro; derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo; importo ipoteca: € ---; trascritto a Venezia in data 18/12/2018 ai nn. -/- - Pignoramento a favore di AMCO-asset Management Company SPA AMCO-asset Management Company SPA contro; derivante da: verbale di Pignoramento Immobili; trascritto a Venezia in data 03/08/2023 ai nn. --/--; Le spese totali per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli ammontano a € 1.724,00
7_	Spese di gestione e manut. _spese condominiali	pag. 17	Non vi è costituzione di condominio.
8_	Valutazione finale ed allegati	pag. 17	Stima dei beni: €60.676,60 (già detratte le spese)
9_	Valutazione della quota indivisa	pag. 19	Il bene è stato pignorato per intero
10_	Elenco allegati	pag. 19	Si vedano gli allegati all'elaborato peritale
11_	L'iva e l'imposta di registro	pag. 19	La vendita è assoggettata a imposta di registro
12_	Schema identificativo dei beni	pag. 19	_Lotto unico, 100 % piena proprietà <u>Abitazione:</u> foglio 31 , particella 141 , subalterno 14 , indirizzo Via Toscanini, piano T, comune Eraclea, categoria A/3 , classe 4 , consistenza 5,5 vani , superficie 113 mq , rendita € 227,24

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

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

Quesiti

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

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

7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolite, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;

9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. alleggi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
 1. lotto;
 2. diritto reale staggito
 3. quota di proprietà
 4. identificativo catastale
 5. valore attribuito.

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

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

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

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

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

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

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

Premessa

Io sottoscritta arch. Valentina Stevanato, architetto iscritto all'Ordine degli Architetti Paesaggisti e Conservatori della provincia di Venezia al n. 3410, con studio in Martellago (Ve), via Monsignor Longhin 29, in data 26/10/2023 venivo nominata dal G.E. dott.ssa Sara Pitinari, in sostituzione del CTU Marco Girotto, perito per la stima dei beni appresi alla E.I. 183/2023 promossa da Cribis Credit Management SRL contro

_in data 31/10/2023 la scrivente CTU effettuava il giuramento di rito e in data 14/11/2023 prendeva contatto con la custode, dott.ssa Caterina Guerra;

_in data 23/11/2023 effettuava le necessarie visure catastali presso l'Agenzia delle Entrate richiedendo anche le planimetrie catastali;

_in data 27/11/2023 inviava una richiesta di CDU all'ufficio Urbanistica del Comune di Eraclea;

_in data 30/11/2023 inviava una richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Eraclea;

_in data 19/12/2023 visionava e ritirava la documentazione edilizia e urbanistica presso i preposti uffici del Comune di Mira; lo stesso giorno effettuava il sopralluogo presso i beni.

Tutto ciò premesso il CTU espone di seguito la propria relazione di stima

Beni in Eraclea (VE)
Località/Frazione **Località Toscanini**
Via Toscanini 38

Lotto: 001 - Abitazione e scoperto esclusivo

Risposta al primo punto del quesito

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

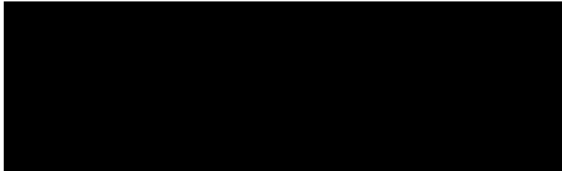
La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

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

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato:



Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale inserita in un contesto agricolo; il bene sorge all'interno di un compendio edilizio formato da quattro unità abitative accorpate, presumibilmente sorte in periodi differenti. Nella parte settentrionale del lotto sono presenti un magazzino ed un locale di deposito di altra proprietà. Il bene è raggiungibile da via Toscanini percorrendo, nel tratto finale di accesso, una strada non asfaltata (ghiaino).

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: /

Servizi offerti dalla zona: I principali servizi si trovano nel centro di Eraclea (a circa 2,5 km di distanza)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Jesolo e San Donà di Piave.

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Piave.

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: Linea autobus Jesolo-San Donà di Piave 1,2 km, Stazione ferroviaria San Donà di Piave 14 km

Identificativo corpo: A - abitazione e scoperto.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Località Toscanini, Via Toscanini 38

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

....., c.f.:

Dati identificativi:

foglio **31**, particella **141**, subalterno **14**, indirizzo Via Toscanini, piano T, comune Eraclea, categoria **A/3**, classe **4**, consistenza **5,5 vani**, superficie **113 mq**, rendita **€ 227,24**

Ulteriori informazioni:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Derivante da:

Atto del 19/02/2008 Pubblico ufficiale DE MEZZO PIETRO MARIA Sede SAN DONA' DI PIAVE (VE) Repertorio n. --- - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. --- 2008 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 05/03/2008

Confini:

Il mappale 141 confina, da nord in senso orario, con il mappale 167, 165, 101, 110, 106 e 197.

Note: [v. all. ti B-D]

Irregolarità e Spese:

Dal confronto tra lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo e la planimetria catastale non si evidenziano difformità ad eccezione del foro porta di accesso dall'ingresso-cucina al corridoio, il quale è traslato verso sud rispetto a quanto rappresentato nella planimetria, trovandosi a circa 24 cm dal setto che divide il soggiorno il vano dal soggiorno.

Tale difformità è sanabile presentando una Variazione Docfa presso l'Agenzia delle Entrate tramite un professionista abilitato.

Regolarizzabili mediante: Variazione DOCFA

Variazione Docfa (spese tecniche + diritti): € 550,00

Oneri Totali: **€ 550,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 23/93

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento residenziale in base all'art. 4 della L.R. 24/85 e costruzione di annessi rustici in via Toscanini

Rilascio in data 20/08/1993 al n. di prot. 23/93

NOTE: [v. all. F]

Numero pratica: 71/94

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 23/93

Rilascio in data 18/06/1994 al n. di prot. 71*94

Abitabilità in data 14/11/1994 al n. di prot. 23/93-71/94

NOTE: [v. all. G]

Numero pratica: 744/2004

Intestazione:

Tipo pratica: Condo edilizio tratto dal decreto DL 269/2003

Per lavori: cambio di destinazione d'uso da annessi agricoli a residenza

Rilascio in data 18/12/2006 al n. di prot. 28628

Abitabilità in data 29/05/2007 al n. di prot. 12086

NOTE: [v. all. H]

Numero pratica: 270/07

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: modifiche interne con ricavo di n. 2 alloggi

Presentazione in data 13/07/2007 al n. di prot. 016465

Abitabilità in data 23/01/2008 al n. di prot. 2026

NOTE: [v. all. I]

4.1.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Dal confronto tra lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo e gli elaborati grafici allegati all'Ultimo atto legittimante, ovvero la DIA n. 270/07, non sono emerse importanti difformità, ad eccezione del foro porta di collegamento tra l'ingresso/cucina ed il corridoio, il quale, rispetto ai disegni della DIA, risulta traslato verso sud e posto a circa 24 cm dal divisorio del soggiorno.

Inoltre, a seguito delle verifiche metriche eseguite nelle singole stanze, è emerso che le dimensioni della camera matrimoniale risultano pari a m 4,03 x 4,05, anziché m 4,13 x 4,13.

Entrambe le difformità sono regolarizzabili mediante SCIA tardiva a firma di un tecnico abilitato.

Per quanto concerne la conformità esterna dell'abitazione, la scrivente CTU ha riscontrato che

l'attuale delimitazione dello scoperto esclusivo del sub. 14 in oggetto, non corrisponde con il limite di proprietà del bene, bensì risulta ridotto di circa il 50% della superficie per effetto della realizzazione di una recinzione in rete metallica posta in corrispondenza del limite del fabbricato.

Nell'atto di donazione [vedasi all. L], per quanto riguarda l'identificazione della proprietà, si fa riferimento alla planimetria catastale del sub. 14, nella quale lo scoperto esclusivo prospiciente l'abitazione, si estende anche verso sud fino al confine con il sub. 18, ovvero alla strada di accesso dei subalterni 7, 11 e 19 di altra proprietà (si vedano l'allegata planimetria catastale e il relativo elaborato planimetrico _all.ti C/1 e C/2).

Sarà pertanto necessario spostare la recinzione come da planimetria catastale allegata all'atto di compravendita; gli oneri per l'intervento vengono stimati pari a circa € 800.

Regolarizzabili mediante: Scia Tardiva

SCIA tardiva: € 1.500,00

ripristino recinzione: € 800,00

Oneri Totali: € 2.300,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

<p>Strumento urbanistico approvato in forza della delibera:</p>	<p>_Atteso che il Comune di Eraclea è dotato di Piano di Assetto del Territorio (PAT) approvato con Conferenza dei Servizi decisoria i data 17/01/2014, la cui delibera di presa d'atto e ratifica da parte della Giunta Provinciale n. 10 del 24/01/2014 è stata pubblicata sul BUR n. 21 del 21/02/2014;</p> <p>_Vista la variante nr. 01 al PAT, approvata in data 18/12/22 con DCC 13 per l'adeguamento alle disposizioni della LR 14/2017 e alla DGRV 668 del 15/05/2018 in materia di contenimento del consumo del suolo;</p> <p>_Atteso che per effetto dell'approvazione del PAT, il Piano Regolatore Generale (approvato dalla Giunta Regionale del Veneto in data 08/02/1993 con decreto n. 441, e successive varianti) per le parti compatibili con il PAT, "è diventato Piano degli Interventi (PI)", ai sensi dell'art. 48 comma 5bis della LR 11/2004;</p> <p>_Visto il Secondo Piano degli Interventi, adottato con D.C.C.n. 52 del 19/08/2021, redatto anche in adeguamento alle previsioni di Piano di Assetto del Territorio;</p> <p>_Verificato che dalla data dell'adozione degli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale nonché delle relative varianti e fino alla loro entrata in vigore, si applicano le misure di salvaguardia, secondo le modalità della legge 3 novembre 1952, n. 1902 "Misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei piani regolatori" e successive modificazioni, secondo quanto contenuto nel comma 1 dell'art. 29 della L.R. 11/2004;</p> <p>_Visto inoltre che ai sensi del medesimo disposto regionale le misure di salvaguardia si applicano per un periodo massimo di cinque anni, quando lo strumento sia trasmesso per l'approvazione entro un anno dall'adozione e, in ogni caso, di tre anni;</p> <p>_Richiamato il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA), primo aggiornamento adottato con Delibera della Conferenza Istituzionale Permanente n. 3 del 31/12/2021 ai sensi degli artt. 65 e 66del D.Lgs. 152 del 2006. Il piano è cogente dal giorno successivo alla</p>
--	--

	<p>pubblicazione in Gazzetta Ufficiale; _Visto l'art. 30 del DPR n. 380/2001; _Visti gli atti d'ufficio; si certifica che il terreno catastalmente censito al foglio31, mappale 141 è destinato a:</p>
Zona omogenea:	<p>Zona "E" - sottozona "E2". La disciplina urbanistica relativa a tale destinazione è contenuta negli <u>articoli 48 e 50</u> delle Norme Tecniche di Attuazione del PI.</p>
Destinazione Urbanistica e Norme tecniche di attuazione:	<p>In base al Piano di Assetto del Territorio - Carta delle Invarianti: - è parzialmente classificato come "<u>Invarianti di natura paesaggistica - Elementi lineari tipo 02: viabilità minore (sentieri - piste ciclabili)</u>". La disciplina urbanistica relativa a tale classificazione è contenuta <u>nell'art. 20</u> delle Norme Tecniche del PAT.</p> <p>In base al Piano di Assetto del Territorio - Carta della Trasformabilità: - è classificato come "<u>Azioni strategiche - Edificazione diffusa: Residenza e servizi per la residenza</u>". La disciplina urbanistica relativa a tale classificazione è contenuta <u>nell'art. 34</u> delle Norme Tecniche del PAT.</p> <p>In base al Piano di Assetto del Territorio - Carta delle Fragilità: - è classificato come "<u>Area idonea a condizione tipo C (aree a litologia prevalente sabbiosa)</u>" - "<u>Area idonea a condizione tipo H (aree poste a quota inferiore a + 2,00 metri s.l.m.)</u>". La disciplina urbanistica relativa a tale classificazione è contenuta nell'art. <u>23</u> delle Norme Tecniche del PAT.</p> <p>In base al Piano di Gestione per il Rischio Alluvioni adottato con Delibera della Conferenza Istituzionale Permanente n. 3 del 21/12/2021 e vigente dal 5 febbraio 2022: - è classificato come "<u>P1 - Pericolosità moderata</u>" - "<u>R1 - Rischio moderato</u>".</p> <p>La disciplina relativa a tale classificazione è contenuta nelle Norme Tecniche del PGR.</p>
Strumento urbanistico adottato in forza della delibera:	<p>Secondo Piano degli Interventi, adottato con D.C.C. n. 52 del 19/08/2021, redatto anche in adeguamento alle previsioni di Piano di Assetto del Territorio;</p>
Zona omogenea:	<p>Zona "E" - zone agricole" sottozona "E2"</p>
Destinazione Urbanistica e Norme tecniche di attuazione	<p>Essendo ancora vigente il periodo di salvaguardia, si riportano le destinazioni della zona in cui insiste il fabbricato oggetto della presente relazione, sia del Primo Piano degli Interventi, sia del Secondo Piano degli Interventi.</p> <p>_ è parzialmente destinato a Zona "E" - zone agricole" sottozona "E2" - di elevata utilizzazione".</p> <p>La disciplina urbanistica relativa a tale destinazione è contenuta negli <u>articoli 31, 32 e 37</u> delle Norme Tecniche di Attuazione del secondo PI;</p> <p>_ è parzialmente destinato a "<u>Indicazioni ambiti particolari: Ambiti di edificazione diffusa</u>".</p>

	La disciplina urbanistica relativa a tale destinazione è contenuta nell'art. 19 delle Norme Tecniche di Attuazione del secondo PI.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A - abitazione e scoperto

Trattasi di unità immobiliare indipendente edificata in aderenza a fabbricati un tempo facenti parte dello stesso nucleo familiare ma attualmente di altra proprietà; il bene sorge nella zona agricola posta nell'area nord-ovest del Comune di Eraclea.

Benché l'unità immobiliare sia catastalmente indipendente, la suddivisione delle proprietà risente del contesto familiare da cui ha avuto origine; nello specifico, l'unità oggetto di stima, non possiede né un garage, né un posto auto, ma usufruisce dello spazio esterno comune, identificato con il sub. 17, che consiste nella strada di accesso/spazio manovra posta nella porzione ovest del mappale.

Inoltre, sempre in riferimento alla suddivisione delle proprietà, si segnala che la finestra del soggiorno che affaccia sul fronte sud, prospetta verso il portico e lo scoperto esclusivo del sub. 19 (di altra proprietà), mentre le finestre della lavanderia posta a nord, prospettano verso il subalterno 21 (BCNC ai subb. 9, 19 e 20); si precisa altresì che il sottotetto che sovrasta l'unità in oggetto, risulta catastalmente assegnato sempre al sub. 19, ovvero ad altra proprietà.

L'accesso al bene oggetto della presente relazione di stima, avviene dal vialetto corrispondente al succitato sub. 17, che appare come una prosecuzione di via Toscanini; l'ingresso avviene attraverso un cancello pedonale elettrocomandato. L'unità si estende al solo piano terra ed è composta da ingresso/cucina, soggiorno, due camere da letto, un disimpegno, un bagno ed una lavanderia con accesso solo dall'estero. Il bene ha esposizione solare lungo i fronti sud, ovest e nord mentre lo scoperto esclusivo prospetta lungo il fronte ovest dell'unità.

Si precisa che la recinzione interna alla proprietà, ovvero quella che divide il giardino dell'unità in oggetto da quello dell'unità adiacente, non coincide con la ripartizione dei subalterni depositata presso il catasto e corrispondente alla proprietà dei beni; nello specifico, lo scoperto esclusivo di pertinenza dell'unità oggetto di stima, dovrebbe estendersi verso sud fino quasi al confine del lotto, mentre in realtà la recinzione che suddivide internamente gli scoperti di pertinenza, è posta in corrispondenza del muretto del portico del sub. 9, ovvero pari a circa la metà rispetto a quanto indicato nell'elaborato planimetrico (per una migliore comprensione si vedano l'allegata planimetria catastale ed elaborato planimetrico _all. C).

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di- Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **113,20**

È posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1975 circa

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 38/b; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,86 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile:

il bene, pur presentandosi in discrete condizioni igienico-manutentive, non è mai stato oggetto di opere di ristrutturazione o di interventi per il contenimento energetico; questo fa sì che durante la stagione invernale, quando vengono riscaldati gli ambienti, si formi sulle pareti con esposizione a nord, ovvero le più fredde, una condensa superficiale che porta rapidamente alla formazione di muffa.

Tale fenomeno è ben evidente soprattutto in bagno, dove la parete nord non è protetta da altri fabbricati e dove è presente un'elevata produzione di vapore acqueo, ma anche in camera da letto, seppur in maniera meno evidente.

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

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle avvolgibili e controfinestre in alluminio materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: discrete
Pavim. Esterna	materiale: parte di quadroni di calcestruzzo e ghiaia e parte in ceramica condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: pavimento in piastrelle condizioni: sufficienti Note: La pavimentazione è più recente nella stanza da pranzo, mentre nelle altre stanze risulta posate in periodi differenti
Portone di ingresso	tipologia: Doppia anta, fissa e a battente materiale: alluminio e vetro accessori: con inferriata nelle specchiature in vetro condizioni: discrete

Impianti:

Condizionamento	tipologia: split interno e motocondensante esterna alimentazione: elettrico rete di distribuzione: canali in lamiera zincata diffusori: split interno e motocondensante esterna condizioni: pesse conformità: da verificare Note: L'esecutato riferisce che il condizionatore è guasto
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da verificare Note: L'unità è dotata di contatore autonomo.
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale conformità: da certificare mediante dichiarazione di rispondenza Note: <u>L'unità non è provvista di contatore autonomo ma l'approvvigionamento dell'acqua è unico per tutte le unità del compendio.</u>
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: GPL diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: sufficienti conformità: da verificare Note: E' presente serbatoio interrato nello scoperto privato
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: pellet diffusori: stufa conformità: da verificare

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Tutte le superfici considerate, si intendono 'commerciali'. La superficie commerciale comprende tutti i muri interni, tutti i muri perimetrali verso l'esterno dell'edificio, e metà dei muri perimetrali a confine con altre unità o con le scale. Alle pertinenze (cantine, soffitte, posti auto, portici, terrazze etc.) misurate anch'esse al lordo degli elementi perimetrali (muri, parapetti, etc.) si applicano opportuni coefficienti correttivi di aumento o riduzione rispetto al prezzo unitario al mq.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento	0	96,00	1,00	96,00	€ 1.150,00
Lavanderia	sup lorda di pavimento	0	17,20	0,50	8,60	€ 1.150,00
			113,20		104,60	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2023

Zona: 1

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1000

Valore di mercato max (€/mq): 1300

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Proprietario:

[REDACTED]

proprietà per 1/1

dal 19/06/1972 al 21/09/1987.

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Giovanni Battista Lapis, in data 19/06/1972, rep. n. ---/--; trascritto a Venezia, in data 06/07/1972, ai nn. -/-.

Proprietario:

[REDACTED]

proprietà per 1/1

dal 21/09/1987 al 19/02/2008.

In forza di atto di donazione a rogito di Notaio Pietro Marie De Mezzo, in data 21/09/1987, rep. n. --; trascritto a Venezia, in data 02/10/1987, ai nn. -/----

Proprietario:

[REDACTED]

proprietà per 1/1

dal 19/02/2008 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di atto di donazione a rogito di Notaio De Mezzo Pietro Maria, in data 19/02/2008, rep. n. --/--; trascritto a Venezia, in data 04/03/2008, ai nn. ---/--.

Note: [v. all. L]

Identificativo corpo: A - abitazione e scoperto

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Eraclea (VE), Via Toscanini 38

Stato di possesso:**Occupato** da [REDACTED] comodato d'uso gratuito

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

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

Nessuna.

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**6.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare di Vicenza Banca Popolare di Vicenza contro; derivante da: mutuo; importo ipoteca: € ---.000; importo capitale: € ---.000; a rogito di Notaio Pecorelli Giacomo in data 17/09/2008 rep. n. -/--; trascritto a Venezia in data 25/09/2008 ai nn. -/--

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione (ipoteca esattoriale) attiva a favore di AGENZIA ENTRATE RISCOSSIONE contro; derivante da: Ruolo e avviso di addebito esecutivo; importo ipoteca: € ---; importo capitale: € ---; a rogito di Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma in data 12/12/2018 rep. n. ---/-; trascritto a Venezia in data 18/12/2018 ai nn. -/---

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di AMCO-asset Management Company SPA AMCO-asset Management Company SPA contro; derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili; a rogito di Uff. Giud. Unep Presso Corte d'Appello di Venezia in data 11/07/2023 rep. n. --- trascritto a Venezia in data 03/08/2023 ai nn. -/--;

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non vi è costituzione di condominio

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

In considerazione delle notizie esposte, del rapporto rispetto a valori di beni analoghi in zona, in relazione allo stato di alienabilità delle unità immobiliari esaminate, dell'attuale situazione del mercato immobiliare ed in considerazione delle descritte condizioni igieniche e manutentive, della vetustà del compendio immobiliare, delle peculiarità e caratteristiche costruttive, impiantistiche e di finitura dei beni oltre che della mancanza di garanzie per vizi occulti, si ritiene di esporre il seguente valore commerciale di stima

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Eraclea;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Eraclea;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari di Eraclea ed

Osservatorio del Mercato immobiliare di Eraclea;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Provincia: VENEZIA

Comune: ERACLEA

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE

Codice di zona: R1

Destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni di tipo economico

Stato conservativo: OTTIMO

Valore di mercato: 1.000 - 1.300 €/mq;

Altre fonti di informazione: Riviste specializzate di settore.

8.3.3 Valutazione corpi:

A - abitazione e scoperto. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 64.956,60.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	96,00	€ 1.150,00	€ 110.400,00
Lavanderia	8,60	€ 1.150,00	€ 9.890,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 120.290,00
Vetustà detrazione del 40.00%			€ -48.116,00
Allacciamento idrico comune ad altre unità e assenza garage/posto auto detrazione del 10.00%			€ -7.217,40
Valore corpo			€ 64.956,60
Valore complessivo intero			€ 64.956,60
Valore complessivo diritto e quota			€ 64.956,60
Valore di stima			€ 64.956,60

NB: lo scoperto è da considerarsi parte integrante della valutazione.

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - abitazione e scoperto	Abitazione di tipo economico [A3]	104,60	€ 64.956,60	€ 64.956,60

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.850,00

Giudizio di comoda divisibilità: il bene non è divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

A - abitazione e scoperto

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 994,00
Iscrizione di ipoteca - Conc. amministrativa/riscossione (ipoteca esattoriale)	€ 436,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 1.724,00**8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 60.676,60

8bis Classamento energetico dell'immobile:**Identificativo corpo: A - abitazione e scoperto****Attestazione Prestazione Energetica: Non presente**

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

Giudizio di comoda divisibilità: il bene non è divisibile
Il bene è stato pignorato per intero: 100% - piena proprietà

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

- _ documentazione anagrafica e di stato civile [vedi all. A];
- _ documentazione catastale [vedi all. ti B, C, D];
- _ documentazione urbanistica [v. all. E]
- _ Concessione Edilizia n. 23/93 del 21/08/1993 [vedi all. F]
- _ Concessione Edilizia n. 71/94 del 18/06/1994 [vedi all. G]
- _ Titolo abilitativo in Sanatoria n. 28454 del 18/12/2006 [vedi all. H]
- _ DIA prot. n. 16465 del 13/07/2007 [vedi all. I]
- _ Atto di donazione [vedi all. L]
- _ Rilievo dello stato di fatto [v. all. M]
- _ documentazione fotografica composta di n. 12 immagini e relativi con fotografici.

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: la vendita del bene è soggetta ad imposta di registro

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Abitazione e scoperto esclusivo
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A - abitazione e scoperto: 1/1 di – 100% Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo A - abitazione e scoperto: <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> <div style="background-color: black; width: 100%; height: 20px; margin: 5px 0;"></div> <u>Dati identificativi:</u> foglio 31 , particella 141 , subalterno 14 , indirizzo Via Toscanini, piano T, comune Eraclea, categoria A/3 , classe 4 , consistenza 5,5 vani , superficie 113 mq , rendita € 227,24
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 60.676,60 €

Data generazione:
26-01-2024 13:01



L'Esperto alla stima
Arch. Valentina Stevanato