

Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: **CONDOMINIO "STELLA"**

Contro:

N° R.G.E. **71/2025** (alla quale è riunita la procedura N° R.G.E. **82/2025**)
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-11-2025 ore 11:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Ivana Morandin**

RELAZIONE DI STIMA
EX ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C.

Lotto Unico

Esperto alla stima: Arch. LAURA GHEZZI

Codice fiscale: GHZLRA56M56L736L

Studio in: Via Cappuccina 15/D - 30172 Mestre-VE

Telefono: 320 3384010

Email: laura.ghezzi@live.com

Pec: laura.ghezzi@archiworldpec.it

SCHEDA RIASSUNTIVA

- 1) Indicazione analitica dei creditori che hanno iscritto ipoteca o trascritto pignoramento:

ISCRIZIONE

Conservatoria di Venezia - nota di iscrizione del 06/04/2021 nn. 11713/1806

DATI RELATIVI ALL'IPOTECA O AL PRIVILEGIO

Ipoteca volontaria di € 172.500,00

capitale: € 115.000,00 - tasso interesse annuo: 1,9% - durata: 30 anni

derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario

SOGGETTI A FAVORE:

Banca di Credito Cooperativo di Venezia, Padova e Rovigo-BANCA ANNIA Soc. Coop.

con sede in Cartura (PD)

c.f. 00285800280

relativamente all'unità negoziale n. 1 – immobili nn. 1-2

per il diritto di PROPRIETA'

per la quota di 1/1

PIGNORAMENTO

Conservatoria di Venezia - nota di trascrizione del 08/04/2025 nn. 11648/8485

DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

SOGGETTI A FAVORE:

Banca di Credito Cooperativo di Venezia, Padova e Rovigo-BANCA ANNIA Soc. Coop.

con sede in Cartura (PD)

c.f. 00285800280

relativamente all'unità negoziale n. 1 – immobili nn. 1-2

per il diritto di PROPRIETA'

per la quota di 1/1

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

I beni immobili oggetto del pignoramento risultano pignorati per l'intero e più precisamente:

- per la quota di 1/2 della piena proprietà
in ditta [REDACTED]
- per la quota di 1/2 della piena proprietà
in ditta [REDACTED]

(congiuntamente pignorati per l'intero della piena proprietà)

- 3) Indicazione del luogo in cui sono siti i beni pignorati:

Comune di Stra (VE), Località San Pietro di Stra, Via Guido Galli n. 10, interno 3

- 4) Indicazione del prezzo di stima: **LOTTO UNICO**

valore attribuito al netto delle correzioni e detrazioni

Euro 99.500,00 (novantanovemilacinquecento/00)

- Le spese condominiali scadute nell'anno in corso sono 2.528,98 Euro così divise:
 - Quota residua scaduta anno 2023: 809,32 Euro;
 - Quota scaduta anno 2024: 1.190,20 Euro;
 - Quote scadute anno 2025: 529,46 Euro.
- Non sono stati deliberati lavori straordinari.
- Costo delle cancellazioni relativo alle formalità pregiudizievoli:
Euro 329,00 (trecentoventinove/00) salvo variazioni.

SOMMARIO

0. PREMESSA	pag. 5
1. DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.	pag. 7
2. GENERALITA' DEGLI ESECUTATI	pag. 7
3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI	pag. 8
4. CONFORMITA' URBANISTICO / EDILIZIA DEI BENI IMMOBILI	pag.15
5. STATO DI POSSESSO DEI BENI IMMOBILI	pag.18
6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI IMMOBILI	pag.21
7. SPESE E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE	pag.26
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI IMMOBILI	pag.27
8bis CLASSAMENTO ENERGETICO DELL'IMMOBILE	pag.31
9. VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA DEI BENI IMMOBILI	pag.31
10. ELENCO DEI DOCUMENTI ALLEGATI	pag.32
11. REGIME FISCALE A CUI E' ASSOGGETTATA LA VENDITA	pag.31
12. SCHEMA IDENTIFICATIVO DEI BENI IMMOBILI DA PORRE ALL'ASTA	pag.33

0. PREMESSA

In data 17/04/2025, l'Ill.mo G.E. Dott.ssa Sara Pitinari ha nominato la sottoscritta architetto Laura Ghezzi, libera professionista, iscritta all'Ordine degli Architetti e iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale, quale esperto stimatore dei beni immobili di cui all'Esecuzione Immobiliare n. 82/2025, come da quesiti di seguito elencati.

In data 18/04/2025, la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari ha provveduto alla notifica della suddetta nomina.

In data 22/04/2025, la sottoscritta architetto Laura Ghezzi, prima dell'inizio delle operazioni peritali, ha prestato giuramento di rito.

In data 29/05/2025, il G.E. Dott.ssa Ivana Morandin vista la riunione del procedimento n. RG 82/2025 al procedimento n. RG 71/2025, rilevato che è già stata disposta la nomina dell'esperto per la valutazione dei beni pignorati e per la conseguente determinazione del valore dell'immobile; ha fissato ex art. 569 cpc, nonché ex art. 600 cpc, l'udienza del 18/11/2025 ore 11.

Indicazione dei quesiti all'esperto incaricato della stima degli immobili pignorati

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

Quesiti

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**: ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale 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 a che titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

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 ricorra il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicitando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, della eventuale garanzia per vizi occulti, 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 quella di cui al punto 8 bis**;
- 8bisverifichi 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 maggior 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.

Nota:

L'esperto stimatore ha provveduto alla produzione telematica della Relazione di Stima a mezzo del programma informatico EfiSystem (Redattore Web)

1. DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

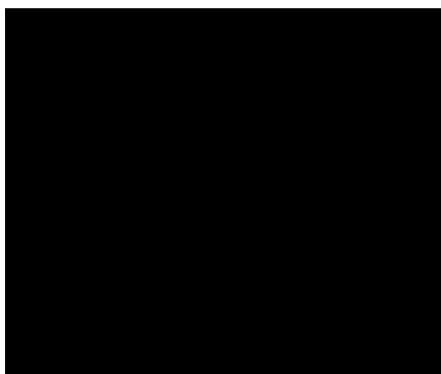
- La certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. risulta redatta in data 9 aprile 2025 dalla Dott.ssa Elena Bressan, Notaio in Conselve, iscritto presso il Collegio Notarile di Padova.
- La certificazione notarile attesta la continuità delle trascrizioni dei titoli di provenienza nel ventennio anteriore al pignoramento.

(cfr. con allegato n.1)

2. GENERALITA' DEGLI ESECUTATI

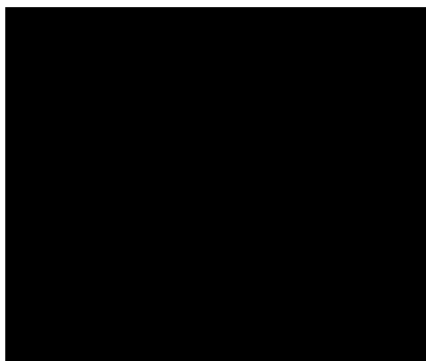
Le generalità degli esecutati risultano essere le seguenti: (cfr. con allegati nn.1, 2, 3, 4)

- **Cognome e nome:**
- **Nato a / il:**
- **Residente in:**
- **Codice Fiscale:**
- **Stato civile:**
- **Cittadinanza:**



////////////////////////////////////

- **Cognome e nome:**
- **Nata a / il:**
- **Residente in:**
- **Codice Fiscale:**
- **Stato civile:**
- **Cittadinanza:**



Nota

Come riportato nelle osservazioni della Relazione notarile ex art. 567 c.p.c.:

"Dalla Nota di trascrizione dell'atto di compravendita in data 18 marzo 2021 n. 2981 repertorio Notaio Gottardo si evince che, all'epoca,



3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

I beni immobili oggetto del pignoramento risultano pignorati per l'intero e più precisamente:

- per la quota di 1/2 della piena proprietà in ditta [REDACTED]
 - per la quota di 1/2 della piena proprietà in ditta [REDACTED]
- (congiuntamente pignorati per l'intero della piena proprietà)

ELENCO DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

A) Piena proprietà per l'intero di:

Appartamento sviluppato al piano terra con locale ad uso ripostiglio ubicato al piano interrato, della superficie catastale totale di 91 mq., sito nel Comune di Stra (VE), località San Pietro di Stra, in via Guido Galli n. 10, interno 3, facente parte del Condominio denominato "Stella".

così catastalmente identificato e censito:

Catasto Fabbricati: Comune di Stra, Provincia di Venezia
Foglio 4, Particella 956, Subalterno 13
Via G. Galli, Piano S1-T
Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani
Superficie catastale totale 91 mq.
Rendita Catastale Euro 284,05
(cfr. con allegati nn.5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12)

B) Piena proprietà per l'intero di:

Garage sviluppato al piano interrato, della superficie catastale totale di 26 mq., sito nel Comune di Stra (VE), località San Pietro di Stra, in Via Guido Galli n. 10, facente parte del Condominio denominato "Stella".

così catastalmente identificato e censito:

Catasto Fabbricati: Comune di Stra, Provincia di Venezia
Foglio 4, Particella 956, Subalterno 11
Via G. Galli, Piano S1
Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 24 mq.
Superficie catastale totale 26 mq.
Rendita Catastale Euro 37,18
(cfr. con allegati nn.5, 6, 7, 8, 9, 10, 13, 14)

La scrivente ritiene opportuno formare un LOTTO UNICO per la vendita, in ragione del criterio della presumibile maggiore appetibilità dei beni sul mercato.

L'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni, in particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato

LOTTO UNICO

Piena proprietà per l'intero di:

- ❖ **Appartamento sviluppato al piano terra con locale ad uso ripostiglio ubicato al piano interrato, della superficie catastale totale di 91 mq., sito nel Comune di Stra (VE), località San Pietro di Stra, in via Guido Galli n. 10, interno 3, facente parte del Condominio denominato "Stella".**
- ❖ **Garage sviluppato al piano interrato, della superficie catastale totale di 26 mq., sito nel Comune di Stra (VE), località San Pietro di Stra, in Via Guido Galli n. 10, facente parte del Condominio denominato "Stella".**

così catastalmente identificati e censiti:

Catasto Fabbricati: Comune di Stra, Provincia di Venezia
Foglio 4, Particella 956, Subalterno 13
Via G. Galli, Piano S1-T
Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani
Superficie catastale totale 91 mq.
Rendita Catastale Euro 284,05

Catasto Fabbricati: Comune di Stra, Provincia di Venezia
Foglio 4, Particella 956, Subalterno 11
Via G. Galli, Piano S1
Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 24 mq.
Superficie catastale totale 26 mq.
Rendita Catastale Euro 37,18

Alle sopra identificate unità immobiliari spettano:

- tutte le comproprietà così come specificatamente risultanti nell'Atto di compravendita in data 18/03/2021 a rogito del Notaio Sara Gottardo repertorio n. 2981, raccolta n. 2437, trascritto a Venezia in data 06/04/2021 ai nn. 11712/8467.

CONFINI

appartamento – piano terra

- Nord** : parzialmente confina con appartamento (altra proprietà)
parzialmente confina con vano scala comune
- Est** : confina con appartamento (altra proprietà)
- Sud** : prospetta su scoperto comune (mappale 956)
- Ovest** : prospetta su rampa di accesso all'autorimessa interrata

locale ad uso ripostiglio – piano interrato

- Nord** : confina con locale ad uso ripostiglio (altra proprietà)
- Est** : confina con vano scala comune
- Sud** : confina con locale ad uso ripostiglio (altra proprietà)
- Ovest** : confina con garage (stessa proprietà - sub.11)

garage – piano interrato

- Nord** : parzialmente confina con muro perimetrale
parzialmente confina con bocca di lupo
- Est** : confina con locali ad uso ripostiglio
- Sud** : confina con spazio di manovra dell'autorimessa interrata
- Ovest** : confina con rampa di accesso all'autorimessa interrata

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Il territorio del Comune di Stra si estende su una superficie di circa 9 kmq., si trova al centro della Riviera del Brenta, estendendosi su entrambe le rive del Naviglio.

La Riviera del Brenta è oggi un'area urbana della città metropolitana di Venezia.

Il Comune di Stra è composto da tre centri abitati: Stra (capoluogo), San Pietro di Stra e Paluello. Il territorio comunale si estende per la maggior parte (San Pietro di Stra e Paluello) lungo la riva destra del Naviglio del Brenta, solo una piccola parte, cioè il capoluogo, è situato sulla sponda sinistra.

Il Comune di Stra è attraversato dalla strada regionale 11 "Padana superiore" che costeggia il Naviglio del Brenta, il centro di Stra distando circa 23 km. da Venezia e circa 13 km. da Padova è praticamente situato tra i due capoluoghi. Inoltre, in prossimità della vicina Dolo, è presente un casello autostradale posto sulla A57.

Da un punto di vista paesaggistico il Comune di Stra, essendo esteso lungo la Riviera del Brenta è caratterizzato dalla presenza di numerose ville venete (fra tutte spicca Villa Pisani).

Da un punto di vista economico il comprensorio di Stra è noto per la presenza di numerosi ed importanti calzaturifici.

La zona, in cui sono ubicati gli immobili oggetto della presente Esecuzione Immobiliare, risulta all'interno della delimitazione del centro abitato, ed è prossima al centro, dove si trovano tutti i servizi di prima necessità, nonché il Municipio, la chiesa, le scuole, gli uffici bancari, l'ufficio postale, ecc.....

DESCRIZIONE DEI BENI

Breve introduzione

I beni immobili di cui al LOTTO UNICO identificano:

- un appartamento sviluppato al piano terra con locale ad uso ripostiglio ubicato al piano interrato;
- un garage sviluppato al piano interrato.

Le sopraelencate unità immobiliari risultano essere parte di un fabbricato del tipo a blocco, realizzato a due piani fuori terra oltre ad un piano interrato.

Detto fabbricato risulta composto da otto unità immobiliari a destinazione residenziale e nove unità immobiliari a destinazione autorimessa, oltre ai beni comuni non censibili.

Dette unità immobiliari, nel loro complesso, costituiscono un condominio denominato Condominio "STELLA".

In relazione alla accessibilità del summenzionato fabbricato, lo stesso risulta disporre di accesso pedonale posto su Via Guido Galli n. 10 e di accesso carraio posto a partire sempre da Via Guido Galli, mediante rampa che conduce al piano interrato.

Appartamento al piano terra con locale ad uso ripostiglio al piano interrato

L'appartamento attualmente risulta così distribuito:

- ingresso-soggiorno-pranzo con angolo cottura;
- poggiolo antistante il soggiorno-pranzo ed accessibile dallo stesso;
- disimpegno (zona notte);
- camera matrimoniale;
- bagno principale;
- altre due camere;
- bagno di servizio;
- locale ad uso ripostiglio ubicato al piano interrato.

L'appartamento, per il suo sviluppo planimetrico che lo pone ubicato al piano terra nell'angolo sud-ovest del fabbricato, gode della conseguente buona esposizione oltre ad avere affaccio su due lati.

In relazione alle finiture dell'appartamento, le stesse risultano essere sostanzialmente quelle originarie.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas metano. La diffusione del calore è affidata a radiatori del tipo in alluminio.

L'appartamento è dotato di unità esterna di condizionamento ubicata sul poggolo accessibile dal soggiorno-pranzo e di unità interna ubicata nel disimpegno.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, realizzato sottotraccia, con prese e punti luce nei vari locali.

Inoltre, il locale ad uso ripostiglio ubicato al piano interrato è utilmente collegato al piano terra del fabbricato attraverso il vano scala condominiale.

Garage al piano interrato

Il garage risulta avere accesso carraio a partire dal "cancello carraio" posto su Via Guido Galli attraverso una "rampa" che conduce al piano interrato, rampa facente parte del bene comune non censibile contraddistinto dal subalterno 1; ed al successivo "spazio di manovra", quest'ultimo facente parte del bene comune non censibile contraddistinto dal subalterno 2.

Le dimensioni del garage consentono il possibile rimessaggio di veicoli di medio-grandi dimensioni.

In relazione alle finiture del garage, le stesse risultano essere sostanzialmente quelle originarie.

Inoltre, il garage ubicato al piano interrato risulta anch'esso utilmente collegato al piano terra del fabbricato attraverso il vano scala condominiale.

Segnalazioni della scrivente:

- Si segnala che, in relazione a tutta l'impiantistica, non risultando depositate presso l'Amministrazione tecnica comunale dichiarazioni specifiche di conformità riferentesi a ciascuna delle unità immobiliari a destinazione residenziale del fabbricato, ne' altresì essendo state reperite/prodotte documentazioni inerenti alle successive manutenzioni comprese le necessarie verifiche periodiche previste dalla normativa vigente; pertanto non è stato possibile stabilire ne' l'efficienza complessiva e di dettaglio dei suddetti impianti esistenti, ne' verificare la eventuale rispondenza di dette documentazioni e certificazioni alle rispettive normative di riferimento.

Pertanto, ai fini della presente Relazione di Stima, tutta la parte impiantistica deve ritenersi non completamente a norma.

- Si segnala che sulla rampa di accesso al piano interrato, rampa facente parte del bene comune non censibile contraddistinto dal subalterno 1, risultano identificate tre distinte aree scoperte di pertinenza ciascuna delle unità immobiliari a destinazione residenziale rispettivamente contraddistinte dai subalterni 12, 14, 18.

Conseguentemente a quanto sopra esposto ne discende quindi una evidente limitazione all'utilizzo completo della suddetta rampa di accesso al piano interrato.

- Si segnala presenza diffusa di muffe, particolarmente presenti nelle camere ed in particolar modo nella camera matrimoniale.
- Si segnala presenza di sconnessioni del pavimento nella zona pranzo-cottura.
- Si segnala assenza sia di vasca da bagno che di doccia nel bagno principale.
- Si segnala inoltre assenza di energia elettrica all'atto del sopralluogo in conseguenza del presunto distacco della fornitura.

Conclusioni

In relazione ai beni descritti, tenuto conto dell'epoca di costruzione, delle caratteristiche costruttive originarie, dell'uso e manutenzione, nonché degli adeguamenti successivi; si procederà nella stima considerando i suddetti beni in:

	Ottimo stato di conservazione
X	Normale stato di conservazione (parzialmente)
X	Scadente stato di conservazione (parzialmente)

Rappresentazione planimetrica

In relazione alla rappresentazione planimetrica dell'appartamento sviluppato al piano terra con locale ad uso ripostiglio ubicato al piano interrato, nonché alla rappresentazione planimetrica del garage sviluppato al piano interrato, si rimanda alle corrispondenti Tavole 1, 2, 3, del rilievo planimetrico allegate alla presente Relazione di Stima. (cfr. con allegato n.29)

Documentazione fotografica

A completamento della descrizione dei beni si rimanda, inoltre, alla documentazione fotografica a colori allegata alla presente Relazione di Stima. (cfr. con allegato n.30)

4. CONFORMITA' URBANISTICO / EDILIZIA DEI BENI IMMOBILI

URBANISTICA:

A seguito di richiesta presentata dalla scrivente in data 24/04/2025 prot. n. 5664, e successivo rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica in data 15/05/2025, POS. 2025/00159

**IL RESPONSABILE DEL IV SETTORE
DEL COMUNE DI STRA**

--- Visto il Piano di Assetto del Territorio approvato con Conferenza dei Servizi del 08.01.2010, ratificato con DGRV n. 1983 del 03.08.2010, efficace dal 02.09.2010;

--- Vista la variante n. 3 al Piano degli Interventi (primo effettivo P.I.) approvata con DCC n. 36 del 27.10.2016;

--- Visti gli atti d'ufficio e le successive varianti al P.I., di cui la Variante n. 11 approvata con DCC n. 38 del 01.12.2023 e la Variante n. 12 adottata con DCC n. 6 del 19.04.2024;

CERTIFICA

Che l'area oggetto di richiesta, ubicata in Stra ed individuata dal Foglio 4 mappali 956, censita al N.C.T. Comune di Stra:

Sez. Unica, risulta così destinata dallo strumento urbanistico vigente:

Mappale 956:

--- Disciplina del Suolo: Area ricadente all'interno di ATO 1.2;

--- Disciplina del Suolo: Area ricadente all'interno di Tessuto consolidato estensivo T4/25;

--- Invarianti e Fragilità: Area ricadente in Area idonea a condizione "B" per scarsa soggiacenza (inferiore a 2 m);

--- Vincoli e Tutele: Area ricadente all'interno del Limite Centro Abitato D.Lgs 1992 n. 285;

L'area risulta regolamentata dagli articoli 16 – 21 – 66 – 76 delle N.T.O. vigenti, nonché a quanto previsto dalla ulteriore documentazione costituente il Piano degli Interventi.

Risultano in ogni caso comunque applicabili integralmente le previsioni dello strumento urbanistico generale P.A.T. approvato con Conferenza dei Servizi del 08/01/2010, ratificato con D.G.R.V. n. 1983 del 03/08/2010 efficace dal 02/09/2010, fermo restando quanto disposto dall'art. 29 della L.R. n. 11/2024.

E' fatto salvo quanto disposto dall'art. 9 del D.P.R. 327/2001 e dell'art. 18 c. 7 della L.R. n. 11/2004, nonché l'osservanza delle ulteriori disposizioni di dettaglio in materia edilizia ed urbanistica, ivi compresa la L.R. 14/2017 e DGRV n. 668/2018 e art. 41 c. 4 bis L.R. 11/2004.

(cfr. con allegato n.15)

EDILIZIA:

**L'ARCHIVIO DELL'AREA TECNICA
DEL COMUNE DI STRA**

A seguito di richiesta presentata dalla scrivente in data 23/04/2025, prot. n. 5663 del 24/04/2025, eseguite le opportune verifiche, ha reperito i seguenti provvedimenti autorizzativi:

A) Concessione Edilizia n. 21/91 in data 26/02/1991

(rilasciata con l'approvazione della Variante in data 09/04/1992)

"Concessione di eseguire FABBRICATO AD USO APPARTAMENTI in Via Galli, censito in Catasto: Comune di STRA, Foglio 4, Mapp. n. 956 - 1046"

(cfr. con allegato n.16)

B) Permesso di Abitabilità n. 21/91 in data 19/12/1992

"Dichiara che il fabbricato residenziale sito in Stra, Via Galli, Sez. Cens. U, N. di mappa 956, Foglio 4, di piani n. 2, n. 8 alloggi e vani n.28 + 33 acc. è abitabile con decorrenza dal 19/12/1992"

(cfr. con allegato n.17)

VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICO / EDILIZIA

A seguito del confronto tra lo stato rilevato e lo stato legittimato degli immobili, la scrivente ha riscontrato le seguenti difformità:

Appartamento – piano terra (con locale ad uso ripostiglio – piano interrato)

- a) difformità dimensionali (modeste) dei vari locali;
- b) difformità per varianti prospettiche;
- c) difformità per impianti tecnologici.

Garage – piano interrato

- d) difformità dimensionali (modeste).

CONCLUSIONI

► Per le difformità di cui ai punti a) e d) poiché rientranti nelle nuove tolleranze previste dalla legge non risulta attualmente necessario procedere a pratiche edilizie in sanatoria.

► Per le difformità di cui ai punti b) e c) si dovrà procedere a:

Idonea pratica edilizia in sanatoria e relativamente a tutta la parte impiantistica provvedere anche alle eventuali modifiche e adeguamenti e comunque disporre di tutte le necessarie certificazioni.

Infine, ferma restando l'eventuale necessità di sanare le difformità che riguardano le parti condominiali, comprese quelle strutturali, nonché ubicazione, quote e altezze del fabbricato; in questa sede non è possibile procedere ad alcuna determinazione delle eventuali pratiche necessarie, a maggior ragione non è possibile in questa sede determinare eventuali abusi condominiali non sanabili.

VERIFICA DELLA CONFORMITA' CATASTALE

A seguito del confronto tra lo stato rilevato degli immobili e le loro planimetrie catastali, non risultano difformità rilevanti tali da dare luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali.

5. STATO DI POSSESSO DEI BENI IMMOBILI

1) Titoli legittimanti il possesso:

Atto di compravendita:

- in data 18/03/2021, a rogito della Dott.ssa Sara Gottardo, Notaio in Stra, iscritto presso il Collegio Notarile di Venezia, Repertorio n. 2981, Raccolta n. 2437;
- trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare: in data 06/04/2021, Registro generale n. 11712, Registro particolare n. 8467.
- Con il suddetto atto di compravendita viene trasferita la piena proprietà ed il possesso dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO, a favore degli esecutati.
- Si allega copia conforme all'originale del suddetto atto di compravendita.
(cfr. con allegato n.18)

2) Contratti di locazione e/o comodato:

A) L'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio Territoriale di Venezia 2, in data 30/04/2025, comunica:

- in riscontro alla richiesta della scrivente in data 23/04/2025, prot. n. 84877;
- in riferimento alla Esecuzione Immobiliare n. R.G. 82/2025;
- in riferimento all'esecutato: [REDACTED]
c.f.: [REDACTED]

che alla data del 30/04/2025, NON risultano registrati contratti di locazione e/o comodato per gli immobili oggetto dell'esecuzione.

Si allega la suddetta certificazione.

(cfr. con allegato n.19)

B) L'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio Territoriale di Venezia 2, in data 30/04/2025, comunica:

- in riscontro alla richiesta della scrivente in data 23/04/2025, prot. n. 84873;
- in riferimento alla Esecuzione Immobiliare n. R.G. 82/2025;
- in riferimento all'esecutata: [REDACTED]
c.f.: [REDACTED]

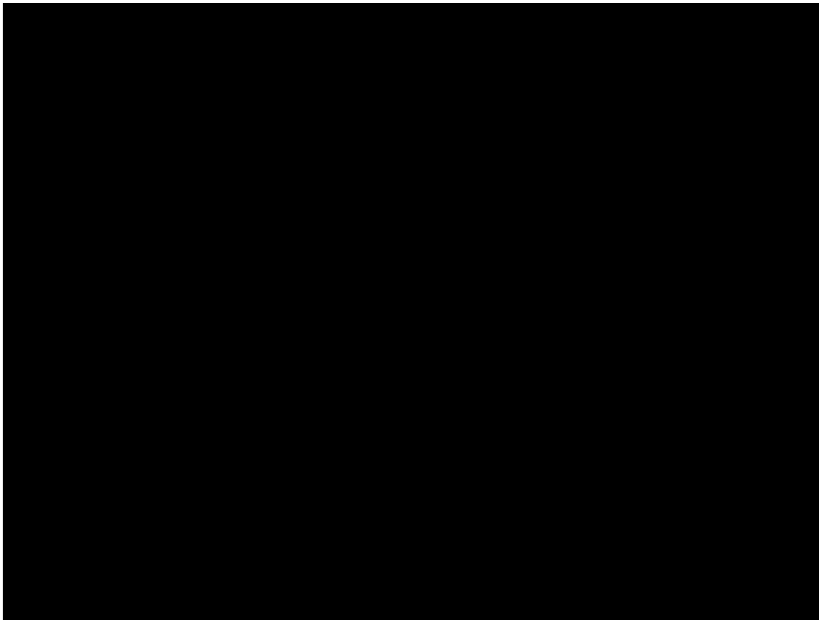
che alla data del 30/04/2025, NON risultano registrati contratti di locazione e/o comodato per gli immobili oggetto dell'esecuzione.

Si allega la suddetta certificazione.

(cfr. con allegato n.20)

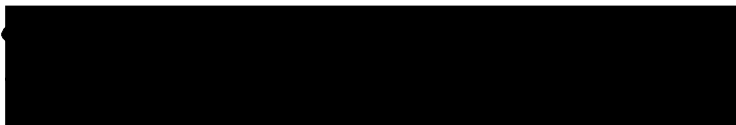
3) Stato di occupazione dei beni:

1. In data **24/04/2025**, l'Ufficio Anagrafe del Comune di Stra (VE) certifica che risulta iscritta la seguente famiglia anagrafica residente nel Comune di Stra (VE), Via G. Galli n. 10, interno 3:

- 
-
-
-

(cfr. con allegati nn.2, 4)

2. In data **23/05/2025**, all'atto del sopralluogo congiunto eseguito dalla scrivente unitamente al custode giudiziario, gli immobili di cui al LOTTO UNICO risultano come di seguito occupati:

- 

3. In data **11/06/2025**, il Custode Giudiziario ha depositato Istanza di liberazione di immobile pignorato da persone e cose.

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI IMMOBILI

➤ VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

DOMANDE GIUDIZIALI E SEQUESTRI

- ◆ Dalla certificazione notarile ex art. 567 c.p.c., redatta in data 9 aprile 2025 dal Notaio Elena Bressan, non risultano trascritte domande giudiziali e/o sequestri riferentesi ai beni immobili di cui al LOTTO UNICO.
(cfr. con allegato n.1)

ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI

- ◆ Dalla certificazione notarile ex art. 567 c.p.c., redatta in data 9 aprile 2025 dal Notaio Elena Bressan, non risultano trascritti atti di asservimento urbanistici riferentesi ai beni immobili di cui al LOTTO UNICO.
(cfr. con allegato n.1)

VINCOLI URBANISTICI

- ◆ In riferimento ai vincoli urbanistici gravanti sui beni immobili di cui al LOTTO UNICO, si rimanda al punto 4 della presente Relazione di Stima.
(cfr. con allegato n.15)

CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE AL CONIUGE

- ◆ Dalla certificazione notarile ex art. 567 c.p.c., redatta in data 9 aprile 2025 dal Notaio Elena Bressan, non risultano trascritte convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge riferentesi ai beni immobili di cui al LOTTO UNICO.
(cfr. con allegato n.1)

ALTRI PESI E VINCOLI, SERVITU' E LIMITI D'USO

- ◆ Per altri pesi e vincoli, servitù e limiti d'uso, si rimanda a quanto contenuto nei seguenti Atti / Documenti:
 1. Compravendita in data 18/03/2021, a rogito della Dott.ssa Sara Gottardo, Notaio in Stra (VE), Repertorio n. 2981, Raccolta n. 2437, trascritto a Venezia in data 06/04/2021, ai nn. 11712/8467.
(cfr. con allegato n.18)
 2. Regolamento di Condominio e relative Tabelle Millesimali.
(cfr. con allegati nn.26, 27)

➤ **VINCOLI ED ONERI CHE POTRANNO ESSERE CANCELLATI CON
DECRETO DI TRASFERIMENTO**

ISCRIZIONE

Conservatoria di Venezia - nota di iscrizione del 06/04/2021 nn. 11713/1806

(cfr. con allegati nn.21, 22, 23)

DATI RELATIVI AL TITOLO

Descrizione: Atto Notarile Pubblico in data 18/03/2021 repertorio n. 2982/2438
Notaio: Gottardo Sara – Stra (VE)

DATI RELATIVI ALL'IPOTECA O AL PRIVILEGIO

Ipoteca Volontaria: € 172.500,00
capitale: € 115.000,00 tasso interesse annuo: 1,9% durata: 30 anni
derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario

SOGGETTI

A FAVORE: Banca di Credito Cooperativo di Venezia, Padova e Rovigo - Banca Annia Soc. Coop.
con sede in Cartura (PD) c.f. 00285800280
relativamente all'unità negoziale n. 1 – immobili nn. 1-2
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

CONTRO:

relativamente all'unità negoziale n. 1 – immobili nn. 1-2
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2

relativamente all'unità negoziale n. 1 – immobili nn. 1-2
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2

UNITA' NEGOZIALE N. 1

IMMOBILE N. 1

Catasto Fabbricati: Comune di Stra (VE)
Foglio 4, Particella 956, Subalterno 13
A3 - Abitazione di tipo economico, Consistenza 5,5 vani
Via G. Galli, Piano S1-T

IMMOBILE N. 2

Catasto Fabbricati: Comune di Stra (VE)
Foglio 4, Particella 956, Subalterno 11
C6 - Autorimessa, Consistenza 24 mq.
Via G. Galli, Piano S1

PIGNORAMENTO

Conservatoria di Venezia - nota di trascrizione del 08/04/2025 nn. 11648/8485

(cfr. con allegati nn.21, 22, 24)

DATI RELATIVI AL TITOLO

Descrizione: Atto Giudiziario in data 28/02/2025 repertorio n. 1189/2025
Autorità emittente: UNEP presso Corte d'Appello di Venezia (VE)

DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE

Specie: Atto esecutivo o cautelare
Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

SOGGETTI

A FAVORE: Banca di Credito Cooperativo di Venezia, Padova e Rovigo - Banca Annia Soc. Coop.
con sede in Cartura (PD) c.f. 00285800280
relativamente all'unità negoziale n. 1 – immobili nn. 1-2
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

CONTRO:

relativamente all'unità negoziale n. 1 – immobili nn. 1-2
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2

relativamente all'unità negoziale n. 1 – immobili nn. 1-2
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2

UNITA' NEGOZIALE N. 1

IMMOBILE N. 1

Catasto Fabbricati: Comune di Stra (VE)
Foglio 4, Particella 956, Subalterno 13
A3 - Abitazione di tipo economico, Consistenza 5,5 vani
Via G. Galli

IMMOBILE N. 2

Catasto Fabbricati: Comune di Stra (VE)
Foglio 4, Particella 956, Subalterno 11
C6 - Autorimessa, Consistenza 24 mq.
Via G. Galli

**TABELLA PER LA DETERMINAZIONE DEL COSTO
DELLE "CANCELLAZIONI"
RELATIVE ALLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

FORMALITA'	Data e nn. Registrazione	COSTO	
Iscrizioni:			
- ipoteca volontaria “cancellazione”	06/04/2021 nn. 11713/1806	Euro	35,00
Trascrizioni:			
- pignoramento immobili “cancellazione”	08/04/2025 nn. 11648/8485	Euro	294,00
Totale costo delle “cancellazioni” relative alle formalita' pregiudizievoli		Euro	329,00

7. SPESE E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

I beni immobili di cui al LOTTO UNICO fanno parte del Condominio denominato:

Condominio "STELLA"

con sede in Comune di Stra (VE), Via Guido Galli n. 10

c.f. 90140860272

A) L'amministratore pro-tempore del Condominio "STELLA", in riferimento ai beni immobili di cui al LOTTO UNICO, dichiara, in data 27/05/2025, quanto segue:

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione è di 824,38 Euro per l'anno 2025, escluse le spese dell'acqua che vanno calcolate in base al consumo in quanto l'impianto è centralizzato.
- Non sono stati deliberati lavori straordinari.
- Le spese condominiali scadute nell'anno in corso sono 2.528,98 Euro così divise:
 - Quota residua scaduta anno 2023: 809,32 Euro;
 - Quota scaduta anno 2024: 1.190,20 Euro;
 - Quote scadute anno 2025: 529,46 Euro.

L'Amministratore pro-tempore del Condominio "STELLA" ha provveduto ad allegare:

- bilancio consuntivo individuale anno 2023
- bilancio consuntivo individuale anno 2024
- bilancio preventivo individuale anno 2025

(cfr. con allegato n.25)

B) L'amministratore pro-tempore del Condominio "STELLA", in riferimento ai beni immobili di cui al LOTTO UNICO, ha provveduto a fornire copia del Regolamento di Condominio.

(cfr. con allegato n.26)

C) L'amministratore pro-tempore del Condominio "STELLA", in riferimento ai beni immobili di cui al LOTTO UNICO, ha provveduto a fornire copia delle Tabelle Millesimali.

(cfr. con allegato n.27)

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI IMMOBILI

- Al fine di poter compiutamente procedere alla valutazione dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO, la scrivente ha dovuto eseguire il rilievo planimetrico dei beni immobili così catastalmente identificati:

Catasto Fabbricati: Comune di Stra, Provincia di Venezia
Foglio 4, Particella 956, Subalterno 13
Via G. Galli, Piano S1-T
Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani
Superficie catastale totale 91 mq.

Catasto Fabbricati: Comune di Stra, Provincia di Venezia
Foglio 4, Particella 956, Subalterno 11
Via G. Galli, Piano S1
Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 24 mq.
Superficie catastale totale 26 mq.

La resa grafica dei rilievi planimetrici eseguiti viene allegata alla presente Relazione di Stima. (cfr. con allegato n.29)

Fonti di informazione

- Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari:
Stra (VE) - San Pietro di Stra - B1
(cfr. con allegato n.28)

Criteri di stima

- Per la stima dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO si è adottato il criterio di stima con valutazione sintetico comparativa, in quanto il più rispondente a rappresentarne il più probabile valore.
- Si sono ricercati i più probabili valori dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO, attraverso il confronto con i prezzi di mercato di beni immobili simili sia per caratteristiche che per tipologie.
- Si sono considerate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei suddetti beni, tenuto conto della loro localizzazione, dei servizi offerti dalla zona, dell'epoca di costruzione, dell'attuale stato di manutenzione e conservazione.
- Si è tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi occulti, dello stato di possesso / occupazione e di ogni altra circostanza concreta evidenziata nella presente Relazione di Stima.

<u>Appartamento con locale ad uso ripostiglio</u>	Foglio 4, Particella 956, Sub 13
<u>Garage</u>	Foglio 4, Particella 956, Sub 11

- ◆ All'appartamento sviluppato al piano terra si è proceduto ad applicare alle superfici calcolate al lordo delle murature interne ed esterne i corrispondenti coefficienti in modo da trasformare dette superfici lorde in superfici convenzionali/commerciali.
- ◆ Al garage ed al locale ad uso ripostiglio sviluppati al piano interrato si è proceduto ad applicare alle superfici calcolate al lordo delle murature interne ed esterne i corrispondenti coefficienti in modo da trasformare dette superfici lorde in superfici convenzionali/commerciali.
- ◆ Le superfici lorde riferite ai beni immobili di cui al LOTTO UNICO, come di norma, vengono arrotondate al mq. superiore o inferiore ai fini della successiva determinazione della superficie convenzionale/commerciale.

Coefficienti utilizzati per la determinazione della superficie conv./comm.

Coefficiente medio ponderato

- | | |
|---|----------|
| • Appartamento | |
| piano terra – vani principali e accessori diretti | Cf. 1,00 |
| • Appartamento | |
| piano terra – poggiolo | Cf. 0,30 |
| • Appartamento | |
| piano interrato – locale ad uso ripostiglio | Cf. 0,40 |
| • Garage | |
| piano interrato | Cf. 0,50 |

- ❖ tabella per la determinazione della superficie convenzionale/commerciale dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA	Cf.	SUPERFICIE CONV./COMM.
Appartamento piano terra - vani principali e accessori diretti	mq. 89,00	1,00	mq. 89,00
Appartamento piano terra - poggiolo	mq. 4,00	0,30	mq. 1,20
Appartamento piano interrato - locale ad uso ripostiglio	mq. 9,00	0,40	mq. 3,60
Garage piano interrato	mq. 26,00	0,50	mq. 13,00
TOTALE COMPLESSIVO			mq. 106,80

Determinazione del valore unitario dei beni immobili

- Il valore unitario a mq. convenzionale/commerciale riferito ai beni immobili di cui al LOTTO UNICO, stimati nell'attuale stato d'uso e manutenzione, si ritiene essere pari ad Euro 1.100,00 (valore medio ponderato).

Determinazione del valore complessivo dei beni immobili

- Il valore complessivo riferito ai beni immobili di cui al LOTTO UNICO, stimati nell'attuale stato d'uso e manutenzione, risulta, quindi, come di seguito determinato:

Superficie convenzionale/commerciale x valore unitario a mq.

mq. 106,80 x 1.100,00 Euro/mq. = Euro 117.480,00

- ❖ tabella per la determinazione del valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO, al netto delle correzioni:

Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO al lordo delle correzioni e detrazioni	Euro	117.480,00
Correzione del 15% per: • assenza di garanzia per vizi occulti • immediatezza della vendita conseguente alla procedura esecutiva • ogni altra circostanza concreta evidenziata nella presente Relazione di Stima	Euro	17.622,00
Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO al netto delle correzioni	Euro	99.858,00

- ❖ tabella per la determinazione del valore finale dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO, al netto delle correzioni e detrazioni:

Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO al netto delle correzioni	Euro	99.858,00
Detrazione per stato di possesso occupazione in base a contratti di locazione registrati vedi punto 5	Euro	0,00
Detrazione per costi e spese tecniche di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica vedi punto 8bis	Euro	350,00
Valore finale dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO al netto delle correzioni e detrazioni	Euro	99.508,00

VALORE FINALE ARROTONDATO DEI BENI IMMOBILI DI CUI AL LOTTO UNICO
AL NETTO DELLE CORREZIONI E DETRAZIONI
EURO 99.500,00 (novantanovemilacinquecento/00)

- Le spese condominiali scadute nell'anno in corso sono 2.528,98 Euro così divise:
 - Quota residua scaduta anno 2023: 809,32 Euro;
 - Quota scaduta anno 2024: 1.190,20 Euro;
 - Quote scadute anno 2025: 529,46 Euro.
- Non sono stati deliberati lavori straordinari.
- Costo delle cancellazioni relativo alle formalità pregiudizievoli:
Euro 329,00 (trecentoventinove/00) salvo variazioni.

8bis CLASSAMENTO ENERGETICO DELL'IMMOBILE

Attestato di Prestazione Energetica

L'Attestato di Prestazione Energetica risulta redatto dall'Architetto Gianmarco Pollis ed avente validità di anni dieci dalla data di emissione del 10/06/2014.

Si rimanda alla visione integrale del suddetto Attestato di Prestazione Energetica:

- Allegato "B" all'Atto di compravendita in data 18/03/2021 a rogito del Notaio Sara Gottardo - repertorio n. 2981, raccolta n. 2437.

In conseguenza di quanto sopra, si dovrà procedere alla redazione di nuovo Attestato di Prestazione Energetica, il cui costo presuntivo si ritiene essere pari ad Euro 350,00 (trecentocinquanta/00).

(cfr. con allegato n.18)

9. VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA DEI BENI IMMOBILI

- I beni immobili di cui al LOTTO UNICO risultano congiuntamente in piena proprietà per l'intero dei debitori esegutati, conseguentemente non si deve procedere alla valutazione della sola quota.

(cfr. con allegati nn.1, 18)

11. REGIME FISCALE A CUI E' ASSOGGETTATA LA VENDITA

- La vendita dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO è assoggettata ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.
- I beni immobili di cui al LOTTO UNICO non sono beni strumentali dell'azienda eventualmente esercitata dai debitori esegutati.

(cfr. con allegati nn.1, 18)

12. SCHEMA IDENTIFICATIVO DEI BENI IMMOBILI DA PORRE ALL'ASTA

- **LOTTO UNICO**

- ❖ Appartamento sviluppato al piano terra con locale ad uso ripostiglio ubicato al piano interrato, della superficie catastale totale di 91 mq., sito nel Comune di Stra (VE), località San Pietro di Stra, in via Guido Galli n. 10, interno 3, facente parte del Condominio denominato "Stella".
- ❖ Garage sviluppato al piano interrato, della superficie catastale totale di 26 mq., sito nel Comune di Stra (VE), località San Pietro di Stra, in Via Guido Galli n. 10, facente parte del Condominio denominato "Stella".

- **identificazione catastale**

Catasto Fabbricati: Comune di Stra, Provincia di Venezia
Foglio 4, Particella 956, Subalterno 13
Via G. Galli, Piano S1-T
Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani
Superficie catastale totale 91 mq.
Rendita Catastale Euro 284,05

Catasto Fabbricati: Comune di Stra, Provincia di Venezia
Foglio 4, Particella 956, Subalterno 11
Via G. Galli, Piano S1
Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 24 mq.
Superficie catastale totale 26 mq.
Rendita Catastale Euro 37,18

Alle sopra identificate unità immobiliari spettano:

- tutte le comproprietà così come specificatamente risultanti nell'Atto di compravendita in data 18/03/2021 a rogito del Notaio Sara Gottardo repertorio n. 2981, raccolta n. 2437, trascritto a Venezia in data 06/04/2021 ai nn. 11712/8467.

- **diritto reale staggito**

piena proprietà

- **quota di proprietà**

l'intero

- **valore finale attribuito al netto delle correzioni e detrazioni**
Euro 99.500,00 (novantanovemilacinquecento/00)

- Le spese condominiali scadute nell'anno in corso sono 2.528,98 Euro così divise:
 - Quota residua scaduta anno 2023: 809,32 Euro;
 - Quota scaduta anno 2024: 1.190,20 Euro;
 - Quote scadute anno 2025: 529,46 Euro.
- Non sono stati deliberati lavori straordinari.
- Costo delle cancellazioni relativo alle formalità pregiudizievoli:
Euro 329,00 (trecentoventinove/00) salvo variazioni.

////////////////////////////////////

La sottoscritta, in relazione all'incarico ricevuto, rassegna la presente Relazione di Stima di cui al LOTTO UNICO, completa del fascicolo degli allegati, rimanendo comunque a disposizione del Giudice per ogni eventuale chiarimento.

Venezia-Mestre, 4 luglio 2025.

L'ESPERTO STIMATORE
Arch. Laura Ghezzi