

Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **INTESA SANPAOLO S.P.A**

contro: 

N° Gen. Rep. **318/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **17-06-2025 ore 09:50**

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

Custode Giudiziario: **Dott.ssa FEDERICA GAZZATO**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Perizia di stima immobiliare

Lotto 001

Villetta a schiera indipendente con garage e scoperto esclusivo

Esperto alla stima: ARCH. MARTINA CHIARATO
Codice fiscale: CHRMTN70H50L736P
Partita IVA:
Studio in: VIA DELLE INDUSTRIE 2/6 - 30020 MARCON
Telefono: 041 5952818
Email: info@archetipo.ve.it



Riassunto Perizia

Identificativo Lotto: 001

Villetta a schiera indipendente con garage e scoperto esclusivo

1-Indicazione dei Vincoli e Oneri giuridici gravante sul bene

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare di Vicenza - società cooperativa per azioni contro [REDACTED] derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito del Notaio Zanellato Stefano in data 25/03/2010 al rep./racc. n. 32307/15563, iscritta a Venezia (Chioggia) in data 06/04/2010 ai R.G. n. 2136 e R.P. n. 401, importo ipoteca: € 260.000,00, importo capitale: € 130.000,00.

- Pignoramento a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A contro [REDACTED] derivante da: verbale di pignoramento immobili del 27/11/2024 al rep. n. 7453, trascritto a Venezia (Chioggia) in data 27/12/2024 ai R.G. n. 7417 R.P. n. 5596.

2-Indicazione se il bene è pignorato per intero o solo pro quota

Bene pignorato per 1/1

Quota e tipologia del diritto: 1/2 della piena proprietà di [REDACTED]

1/2 della piena proprietà di [REDACTED]

3-Indicazione del luogo in cui è ubicato il bene pignorato

Bene: Via San Francesco n. 51/A – frazione di Cantarana - Cona (VE) – 30010

4-Indicazione del prezzo di stima

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 70.855,30**

Arrotondamento:

€ 71.000,00



Sommario

Risposta al primo punto del quesito	Pag. 7
Risposta al secondo punto del quesito	Pag. 7
Risposta al terzo punto del quesito	Pag. 8
Risposta al quarto punto del quesito	Pag. 11
Risposta al quinto punto del quesito	Pag. 16
Risposta al sesto punto del quesito	Pag. 17
Risposta al settimo punto del quesito	Pag. 18
Risposta all'ottavo punto del quesito	Pag. 18
Risposta al nono punto del quesito	Pag. 20
Risposta al decimo punto del quesito	Pag. 21
Risposta all'undicesimo punto del quesito	Pag. 21
Risposta al dodicesimo punto del quesito	Pag. 22



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

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 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 insolute, 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.



Beni in Cona (VE)
Località/Frazione Cantarana
Via San Francesco n. 51/A

Lotto: 001

Villetta a schiera indipendente con garage e scoperto esclusivo

Risposta al primo punto del quesito

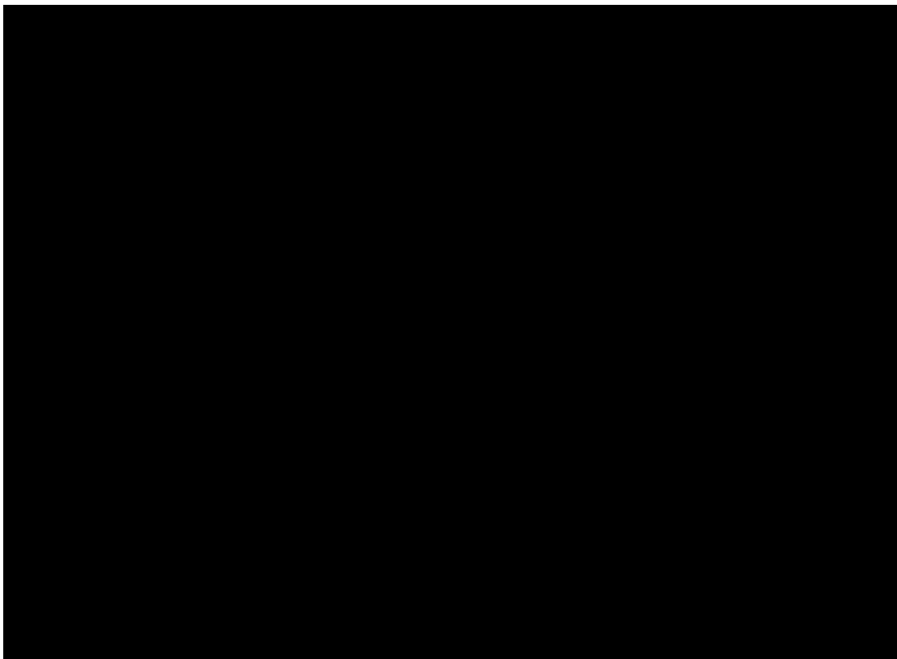
Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

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



Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Cona è un comune italiano sparso di 2.742 abitanti della città metropolitana di Venezia. Il Comune è composto da cinque frazioni: Conetta, Monsole, Foresto, Pegolotte (dove si trova la sede municipale) e Cantarana; quest'ultima è la frazione in cui sono ubicati i beni oggetto di stima.

Tra i monumenti e luoghi d'interesse, nella frazione di Cantarana vi è la Chiesa della Santissima Trinità, la quale venne edificata nel 1705 ed eretta a parrocchiale il 30 luglio 1718. Nel 1744, durante la visita pastorale, il vescovo Carlo Rezzonico commentò che la chiesa era bella. L'edificio fu poi ristrutturato all'inizio del XIX secolo. Un secolo dopo venne costruito il campanile e la facciata venne modificata nel 1937. Lavori di restauro furono condotti tra il 1991 ed il 1992.

Un aspetto legato alla zona riguarda la grande ricchezza di reperti archeologici: i principali siti indagati sorgono a Cantarana (materiale vario databile all'Età del Bronzo) e nei pressi della frazione di Monsole (embrici, parti di anfora, un pozzo, monete di bronzo ecc....risalenti al I secolo d.C.).

La notevole estensione territoriale e la bassa densità di popolazione hanno costituito le naturali premesse per poter sviluppare nel Conense una solida economia agricola i cui prodotti più significativi sono pere, noci, angurie, radicchio rosso di Chioggia e zuccamarina di Chioggia. Non a caso, nel corso dell'Ottocento, i grandi proprietari terrieri si impegnarono nella bonifica di questo territorio paludoso. Tale iniziativa si concretizzava grazie anche all'ausilio di tecnici, fra cui spiccava anche l'ingegnere idraulico Cesare De Lotto, nato nel 1810 a Venezia e morto nel 1864 a Cona, ove trovò sepoltura.

A questo ingegnere, che venne anche definito "il papà delle bonifiche venete e ferraresi", si deve il progetto di dividere in sezioni il suolo paludoso e utilizzare il canale dei Cuori come bacino. Il piano ebbe successo soprattutto con l'abbandono della forza animale a favore di quella a vapore per alimentare le macchine idrovore.

Sul finire degli anni Sessanta a Pegolotte di Cona si insediava un'attività di trasformazione dei latticini, un caseificio, che produce caciotta misto pecora e ricotta, segnalati come tipicità agroalimentari dall'Assessorato alle attività produttive, agricole e alimentari della provincia di Venezia. Il paesaggio agrario di Cona, caratterizzato da vaste estensioni disabitate, offre l'opportunità di essere apprezzato da un punto di vista naturalistico e culturale. Questo valore paesaggistico ha indotto alcuni imprenditori agricoli ad intraprendere un'attività agrituristica, ove è possibile acquistare direttamente prodotti biologici o degustare piatti tipici locali. Da un po' di



tempo, però, a Cona ci si confronta con realtà produttive diverse. Al di là delle piccole imprese artigiane, da sempre insediate nel territorio, in modo sparso ed episodico, già alcuni anni orsono, veniva ubicata nei pressi del Consorzio Maiscoltori una piccola zona industriale-artigianale. Qui trovano sede industrie attive nei settori della produzione dolciaria, meccanica di precisione e dei trasporti. Al fine di dare seguito e maggior consistenza alle attività industriali nell'ambito comunale, senza comunque rinnegare il carattere prevalentemente agricolo, l'Amministrazione Comunale di Cona, supportata dall'assistenza tecnica della CO.SE.CON. S.p.A. di Conselve si è fatta promotrice della realizzazione di una nuova zona artigianale-industriale in un'area adiacente al centro abitato di Cantarana. Nei lotti del P.I.P. (Piano di Insediamento Produttivo) molte aziende, provenienti soprattutto da comuni della provincia di Padova, stanno installando i loro impianti e stabilimenti. La componente industriale dell'economia locale che si sta sviluppando non potrà che avere una ricaduta positiva per l'occupazione e di conseguenza rende possibile l'incremento demografico dei centri abitati sparsi sul territorio comunale di Cona.

La frazione di Cantarana, dove sono ubicati i beni oggetto di stima, non presenta servizi di prima necessità, vi è solo una farmacia aperta da poco tempo; pertanto, per acquistare ed usufruire dei servizi è necessario spostarsi dalla zona, per esempio la scuola primaria di trova presso la frazione di Pegolotte a circa 8 km da Cantarana. È importante evidenziare tale aspetto in quanto, la condizione della mancata possibilità di poter usufruire nelle vicinanze dei servizi di prima necessità, risulta essere tra i riferimenti essenziali per poter determinare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima.

Caratteristiche zona: periferica modesta

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

Servizi presenti nella zona: Nessuno

Servizi offerti dalla zona: Scuole, Farmacie, Ufficio Postale e Negozi a una distanza di circa 10 km (Pegolotte)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Chioggia.

Attrazioni paesaggistiche: Chioggia.

Attrazioni storiche: Chioggia.

Principali collegamenti pubblici:

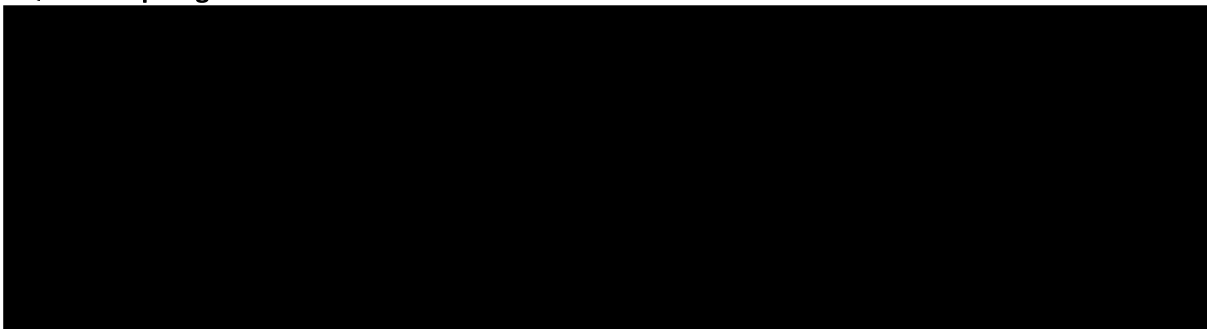
-Per raggiungere il centro di Chioggia: si raggiunge a piedi, in circa 17 minuti, la fermata dell'autobus linea 58RE ACTV, da qui è possibile arrivare a Sottomarina in circa 1 ora e mezza per poi raggiungere il centro di Chioggia a piedi.

Identificativo corpo: Villetta a schiera indipendente con garage e scoperto esclusivo.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Cona (VE) CAP: 30010 frazione: Cantarana, Via San Francesco n. 51/A



Quota e tipologia del diritto



Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

[REDACTED]
[REDACTED] foglio 16, particella 210, subalterno 4, indirizzo Via San Francesco, piano T-1, comune Cona, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie 96 mq, rendita € 244,28.

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

[REDACTED]
[REDACTED] foglio 16, particella 210, subalterno 5, indirizzo Via San Francesco, piano T, comune Cona, categoria C/6, classe 8, consistenza 13 mq, superficie 15 mq, rendita € 20,14

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

[REDACTED]
[REDACTED] foglio 16, particella 210, subalterno 11, indirizzo Via San Francesco, piano T, comune Cona

Ulteriori informazioni: Trattasi di bene comune non censibile.

Irregolarità e Spese:

Durante il sopralluogo sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- chiusura del foro porta di collegamento tra il garage e la cucina a piano terra;
- spostamento portafinestra a servizio della cucina a piano terra;
- non presenza di porte interne allo scopo di delimitare il locale disimpegno a piano terra;
- spostamento foro finestra a servizio del bagno a piano primo;
- non presenza di porta interna di accesso al bagno a piano primo;
- non sono state indicate le altezze interne dei piani nell'attuale planimetria catastale.



Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

-Docfa: € 600,00

-Diritti catastali: € 140,00

Oneri Totali: **€ 740,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia n. C-2422 del 03/05/2001

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione composto da 4 alloggi a schiera

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/01/2001 al n. di prot. 96

Rilascio in data 03/05/2001 al n. di prot. 96

NOTE:

L'immobile risulta agibile per formazione di silenzio assenso, a seguito della presentazione della richiesta depositata in data 11/07/2002 al prot. n. 3760, con allegati i documenti (quali: dichiarazioni di conformità degli impianti) citati nel titolo edilizio autorizzativo, sopra citato.

4.1.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Durante il sopralluogo sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- chiusura del foro porta di collegamento tra il garage e cucina a piano terra;
- spostamento portafinestra a servizio della cucina a piano terra;
- non presenza di porte interne allo scopo di delimitare il locale disimpegno a piano terra;
- spostamento foro finestra a servizio del bagno a piano primo;
- non presenza di porta interna di accesso al bagno a piano primo;



-lieve riduzione della lunghezza del bagno a piano primo da 2,70 m a 2,62 m.

Regolarizzabili mediante: CILA per opere già realizzate

-Parcella professionale: € 1.500,00

-Sanzione: € 1.000,00

-Diritti di segreteria: € 50,00

Oneri Totali: € 2.550,00

Note:

Si ritiene di segnalare anche la mancanza delle porte interne a delimitazione del disimpegno a piano terra in quanto, a sensi dell'art. 110 c. 1 lett. c) del Regolamento Edilizio Comunale, precisa che i servizi igienici alla persona devono avere accessi da corridoi e disimpegni e non comunicare direttamente con altri locali adibiti a permanenza di persone. Attualmente, i fori porta di collegamento tra il disimpegno, la cucina e il soggiorno si raffigurano come fori di passaggio; pertanto, il servizio igienico risulta direttamente comunicante con i locali principali e non rispetta quanto prescritto dal Regolamento Edilizio vigente.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

4.1.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale (ora Piano degli Interventi)
In forza della delibera:	Delibera di G.R.V. n. 1166 del 24/04/2007 (variante n. 4) - precedenti e successive modifiche ed integrazioni
Zona omogenea:	C1
Norme tecniche di attuazione:	art. 27-29-32 delle N.T.A

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.



Descrizione: Villetta a schiera indipendente con garage e scoperto esclusivo

Trattasi di una villetta a schiera con accesso indipendente composta da due piani fuori terra, da un garage e uno scoperto esclusivo, sita in Via S. Francesco n° 51/A, località Cantarana, Cona (VE).

L'ingresso avviene percorrendo il cancello pedonale e il vialetto interno fino a raggiungere la portafinestra d'accesso all'abitazione. Aprendo la porta finestra, si entra nel soggiorno dal quale è possibile accedere ad un piccolo disimpegno di collegamento alla cucina e al bagno. Inoltre, è presente una scala interna di collegamento con la zona notte ubicata a piano primo, composta da due camere da letto e un bagno.

Tutti i locali sono pavimentati da piastrelle di gres porcellanato, dotati di serramenti in legno con vetrocamera protetti da oscuri in legno. I bagni sono completi di sanitari e doccia, rivestiti e pavimentati di piastrelle di gres porcellanato.

Le pareti e i soffitti sono rifiniti in semplice pittura idrolavabile per la maggior parte di colore bianco, in altre invece sono presenti diverse colorazioni: tonalità di bianco e grigio per la zona giorno, tonalità di bianco e marrone per il bagno a piano primo e tonalità di giallo per la camera matrimoniale a piano primo.

Fanno parte dell'unità immobiliare:

- due scoperti esclusivi, uno in corrispondenza del fronte a Nord sulla quale vi è presente un posto auto scoperto fronteggiante il garage di proprietà e l'altro in corrispondenza del fronte a Sud;
- due terrazze a piano primo accessibili dalle due camere da letto, di cui una protetta da una tenda da sole;
- un garage a piano terra.

L'immobile è dotato di tutte le utenze: elettrico, idrico e gas.

Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento sono presenti dei radiatori in metallo collegati alla caldaia autonoma ubicata esternamente. L'impianto fognario risulta essere comune alle altre unità immobiliari in aderenza che fanno parte del complesso immobiliare.

Per quanto riguarda gli impianti di raffrescamento ed allarme esistono le predisposizioni.

L'unità abitativa è servita da un impianto fotovoltaico di 3 kw.

L'intera unità immobiliare si presenta in un buon stato manutentivo.



1. Quota e tipologia del diritto



Superficie complessiva di circa mq **150,28**
È posto al piano: T-1
L'edificio è stato costruito nel: 2002
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 51/A; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70
L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2
Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presente in un buon stato manutentivo.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Per il calcolo dei coefficienti correttivi si è fatto riferimento alle ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE dell'Agenzia delle Entrate.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
garage	sup reale lorda	0	15,00	0,50	7,50	€ 700,00
piano terra	sup reale lorda	0	38,80	1,00	38,80	€ 700,00
piano primo	sup reale lorda	0	51,67	1,00	51,67	€ 700,00
terrazze	sup reale lorda	0	11,39	0,30	3,42	€ 700,00
scoperto esclusivo	sup reale lorda	0	36,04	0,10	3,60	€ 700,00
posto auto scoperto	sup reale lorda	0	14,45	0,50	7,23	€ 700,00
			167,35		112,22	



Impianti:

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione: 2002

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: La dichiarazione di conformità è stata reperita dalla documentazione riguardante l'accesso agli atti ricevuta dal Comune di Cona

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: Caldaia e radiatori

Epoca di realizzazione: 2002

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità.

Note: La dichiarazione di conformità è stata reperita dalla documentazione riguardante l'accesso agli atti ricevuta dal Comune di Cona

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza della predisposizione impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Ambiente:

Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo



Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

1-Indicazione proprietà ante e durante il ventennio dal 17/07/2002 ad oggiProprietari: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

della piena proprietà. In forza di atto di compravendita, a rogito del Notaio Zanellato Stefano, in data 17/07/2002, al rep./racc. n. 16948/6904; trascritto a Venezia (Chioggia), in data 29/07/2002, ai R.G. n. 5117 e R.P. n. 3312.

Identificativo corpo: Villetta a schiera indipendente con garage e scoperto esclusivo

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Cona (VE), frazione Cantarana, Via San Francesco n. 51/A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

E' stata richiesta in data 03/03/2025 la verifica dei codici fiscali degli esecutati e dei negozi giuridici del bene oggetto di stima all'Agenzia delle Entrate di Venezia. Non avendo ricevuto risposta in merito, la sottoscritta ha provveduto ad inviare un sollecito di risposta all'Agenzia delle Entrate in data 10/04/2025. Ad oggi, non è stato ricevuto alcun riscontro in merito, al fine di poter rispondere completamente al quesito.

La sottoscritta, ha provveduto comunque a verificare la correttezza dei codici fiscali attraverso il portale telematico dell'Agenzia delle Entrate (Allegato 10) ma, per quanto riguarda lo stato di possesso, non è possibile stabilire se il bene oggetto di stima è oggetto di contratto di locazione e/o comodato d'uso. La sottoscritta ritiene che, considerando che l'immobile è occupato dagli esecutati nella loro qualità di proprietari, il bene oggetto di stima è da ritenersi libero per la vendita.

Nel caso in cui, dovesse arrivare la risposta da parte dell'Agenzia delle Entrate, riportando una condizione diversa dello stato di possesso del bene oggetto di stima, la sottoscritta provvederà ad inviare un'integrazione di Perizia, pertanto l'immobile è da considerarsi libero per la vendita.



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 - società cooperativa per azioni contro [REDACTED] derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito del Notaio Zanellato Stefano in data 25/03/2010 al rep./racc. n. 32307/15563, iscritta a Venezia (Chioggia) in data 06/04/2010 ai R.G. n. 2136 e R.P. n. 401; Importo ipoteca: € 260.000,00; Importo capitale: € 130.000,00.

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A contro [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobili del 27/11/2024 al rep. n. 7453, trascritto a Venezia (Chioggia) in data 27/12/2024 ai R.G. n. 7417 e R.P. n. 5596.

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: Il bene in oggetto non si trova all'interno di un Condominio.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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:

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: /

Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Il criterio per la stima dei beni in oggetto, ivi utilizzato, è la stima del più probabile valore di mercato per confronto diretto o comparativa dei beni analoghi reperibili sul mercato.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chioggia; Ufficio tecnico di Cona; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

-Agenzie Immobiliari abitazioni simili per periodo di costruzione, stato di conservazione, consistenza e ubicazione con valore min. di 652,00 €/mq e valore max di 958,00 €/mq.

-Quotazioni immobiliari di zona (Borsino immobiliare)- abitazioni in stabili di fascia media con valore min. di 639,00 €/mq e valore max di 796,00 €/mq;

-Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Dalla media delle informazioni così come sopra assunte, nonché dalla esperienza professionale, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, dell'ubicazione e della consistenza, la Sottoscritta stabilisce che il più probabile valore di mercato di beni simili a quelli oggetto di stima liberi sul mercato ammonta ad € 700,00 al metro quadrato.



8.3.3Valutazione corpi:

Villetta a schiera indipendente con garage e scoperto esclusivo. Abitazione di tipo civile [A2]				
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 78.554,00.				
<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>	
garage	7,50	€ 700,00	€ 5.250,00	
piano terra	38,80	€ 700,00	€ 27.160,00	
piano primo	51,67	€ 700,00	€ 36.169,00	
terrazze	3,42	€ 700,00	€ 2.394,00	
scoperto esclusivo	3,60	€ 700,00	€ 2.520,00	
posto auto scoperto	7,23	€ 700,00	€ 5.061,00	
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 78.554,00	
Valore corpo			€ 78.554,00	
Valore accessori			€ 0,00	
Valore complessivo intero			€ 78.554,00	
Valore complessivo diritto e quota			€ 78.554,00	
Valore di stima			€ 0,00	

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Villetta a schiera indipendente con garage e scoperto esclusivo	Abitazione di tipo civile [A2]	110,51	€ 78.554,00	€ 78.554,00

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 3.927,70
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.290,00
Attestato di prestazione energetica	€ 152,00



Costi di cancellazione oneri e formalità:

Villetta a schiera indipendente con garage e scoperto esclusivo

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

8.5.5Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 70.855,30**
Arrotondamento: € 71.000,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Villetta a schiera indipendente con garage e scoperto esclusivo

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Note:

Si precisa che è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica codice n. 13993/2012 del 09/12/2012, presente in banca dati del portale Ve.Net della Regione Veneto. L'immobile nel certificato risulta ricadere in classe energetica E con indice di prestazione energetica 120,70 kWh/mq anno. Tale documento ha superato il periodo di validità; pertanto, dovrà essere redatto un nuovo Attestato di Prestazione Energetica.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

Il bene oggetto del presente procedimento è pignorato per la quota di 1/1 della piena proprietà.



Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

- All. 1 Fotografie
- All. 2 Estratto di mappa, Planimetrie catastali, Elaborato planimetrico con elenco subalterni
- All. 3 Visure catastali
- All. 4 Pratica edilizia
- All. 5 Atto di provenienza
- All. 6 Ammontare spese sostenute
- All. 7 Ispezione Ipotecaria
- All. 8 Certificato di residenza storico, Stato di famiglia storico ed Estratto per riassunto di matrimonio
- All. 9 Certificato di Destinazione Urbanistica
- All. 10 Verifica dei Codici Fiscali e Richiesta e sollecito all'Agenzia delle Entrate
- All. 11 Attestato di Prestazione Energetica non valido
- All. 12 Giuramento CTU

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 è soggetta ad imposta di registro in quanto trattasi di unità immobiliari intestate a persone fisiche.



Risposta al dodicesimo punto del quesito
Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Villetta a schiera indipendente con garage e scoperto esclusivo
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Villetta a schiera indipendente con garage e scoperto esclusivo: [REDACTED]
Identificativo catastale	Corpo Villetta a schiera indipendente con garage e scoperto esclusivo: Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] [REDACTED] foglio 16, particella 210, subalterno 4, indirizzo Via San Francesco, piano T-1, comune Cona, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie 96 mq, rendita € 244,28 <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> [REDACTED] [REDACTED] foglio 16, particella 210, subalterno 5, indirizzo Via San Francesco, piano T, comune Cona, categoria C/6, classe 8, consistenza 13 mq, superficie 15 mq, rendita € 20,14 <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> [REDACTED] [REDACTED] foglio 16, particella 210, subalterno 11, indirizzo Via San Francesco, piano T, comune Cona. Trattasi di bene comune non censibile.
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 70.855,30 Arrotondamento: € 71.000,00

Data generazione:
18-03-2025

L'Esperto alla stima
ARCH. Martina Chiarato

