

Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BPER Banca Spa**

contro: [REDACTED] e [REDACTED]

N° Gen. Rep. **75/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27.02.2024

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Sara Pitinari**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto UNICO

Porzione intermedia di casa a schiera distribuita su due livelli con
scoperto esclusivo

Esperto alla stima: Arch. Maurizio Callegari
Codice fiscale: CLL MRZ 59E06 L736B
Studio in: Via Mestrina 62/b - 30170 Mestre
Tel/Fax: 041980838
Pec: maurizio.callegari2@archiworldpec.it



Riassunto Perizia

Bene: via Dolo n. 18 – Stra (Ve)

Identificativo Lotto UNICO e descrizione generica:

Porzione intermedia di casa a schiera distribuita su due livelli con scoperto esclusivo

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Stra (Ve):

Foglio 8, particella 4, subalterno 6

indirizzo via Dolo n. 18 – Stra (Ve), piano T-1, Comune di Stra, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale mq 99 / tot escluse aree scoperte mq 94, rendita € 167,33.

Identificato al Catasto Terreni del Comune di Stra (Ve):

Foglio 8, particella 435

Comune di Stra (Ve), qualità vigneto, classe 2, superficie catastale mq 175, reddito dom. € 1,39, reddito agr. € 0,77;

Foglio 8, particella 449

Comune di Stra (Ve), qualità vigneto, classe 2, superficie catastale mq 5, reddito dom. € 0,04, reddito agr. € 0,702

Quota e tipologia del diritto

- [REDACTED] [REDACTED]
quota: 1/1- Tipologia del diritto: piena proprietà - in regime di comunione dei beni
- [REDACTED] [REDACTED]
quota: 1/1- Tipologia del diritto: piena proprietà - in regime di comunione dei beni

Gravami e Oneri

- Servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio gravante su una striscia di terreno larga m. 3 e ubicata lungo il lato sud del terreno di cui ai mapp. 449 e 435 per permettere l'accesso da via Redipuglia alla porzione di fabbricato in oggetto e ai mappali 4 e 436 (di proprietà di terzi) derivante da atto rep. 34406 Notaio Alberto Tessiore di Mirano del 31.12.1985 trascritta a Venezia ai nn. 1540/1292 il 17.01.1986.
- Ipoteca volontaria a favore di Banca Carige Spa – Cassa di Risparmio di Genova e Imperia, contro [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED];
Derivante da: rinnovazione di ipoteca volontaria iscritta a Venezia il 24.12.01 ai nn. 42280/7764 a favore di Intesabci Spa;
Importo ipoteca: € 191.090,00; Importo capitale: € 95.545,00;
A rogito di notaio Tessiore Alberto di Mira rep. n. 73441/36622;
Iscritta a Venezia in data 17.12.2021 ai nn. 44505/7447.
- Atto di Pignoramento del 22.03.2023 rep. 1416 Ufficiale Giudiziario di Venezia trascritto a Venezia in data 30.03.2023 nn 10405/7808 a favore di BPER Banca S.p.a. e a carico di [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 proprietà ciascuno.
- *Consorzio Bonifica Bacchiglione:*
A carico del bene sono state emesse delle cartelle di riscossione da parte dell'Agenzia delle Entrate relative ai contributi consortili gravanti sull'immobile oggetto di stima (ed altri beni) negli anni dal 2015 al 2023 per un totale di € 162,37 oltre ad oneri di notifica.

Valore lotto:

€ 80.538,90

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



Sommario

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 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. allegghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
- 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 staggitto
 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 teletrasmissi.

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.



INDICE**LOTTO UNICO**

Riassunto	pag.	2
Sommario	pag.	3
Risposta al primo punto del quesito	pag.	6
Risposta al secondo punto del quesito	pag.	6
Risposta al terzo punto del quesito	pag.	6
Risposta al quarto punto del quesito	pag.	8
Risposta al quinto punto del quesito	pag.	11
Risposta al sesto punto del quesito	pag.	12
Risposta al settimo punto del quesito	pag.	12
Risposta all'ottavo punto del quesito	pag.	12
Risposta al nono punto del quesito	pag.	14
Risposta al decimo punto del quesito	pag.	14
Risposta all'undicesimo punto del quesito	pag.	14
Risposta al dodicesimo punto del quesito	pag.	14



22)

Servizi offerti dalla zona: scuole, negozi, luoghi di culto, uffici pubblici, musei etc**Importanti centri limitrofi:** Dolo**Attrazioni paesaggistiche:** Naviglio del Brenta**Attrazioni storiche:** Villa Marin Stra**Identificativo corpi:**

sito a Stra (Ve). Località Paluello in via Dolo n. 18

Quota e tipologia del diritto

- [REDACTED] [REDACTED]
quota: 1/1- Tipologia del diritto: piena proprietà - in regime di comunione dei beni
- [REDACTED] [REDACTED]
quota: 1/1- Tipologia del diritto: piena proprietà - in regime di comunione dei beni

Identificato al Catasto Fabbricati:Intestazione:

[REDACTED] [REDACTED] - cod. fiscale [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] - cod. fiscale [REDACTED]

Foglio 8, particella 4, subalterno 6

indirizzo via Dolo n. 18 – Stra (Ve), piano T-1, Comune di Stra, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale mq 99 / tot escluse aree scoperte mq 94, rendita € 167,33.

Derivante da: Fg 8 mapp. 4 sub. 1 e 2Confini: a nord-ovest con via Dolo, a nord-est e sud-ovest con altre proprietà, a sud-est con terreni identificati al Catasto terreni Fg 8 mapp. 435 e 449.

Note sulla conformità catastale: non conforme. A seguito dei lavori eseguiti in difformità dal titolo edilizio (descritti nel capitolo dedicato) dovrà essere presentata sanatoria con conseguente aggiornamento della scheda catastale

Identificato al Catasto Terreni:Intestazione:

[REDACTED] [REDACTED] - cod. fiscale [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] - cod. fiscale [REDACTED]

Foglio 8, particella 435

Comune di Stra (Ve), qualità vigneto, classe 2, superficie catastale mq 175, reddito dom. € 1,39, reddito agr. € 0,77;

Derivante da: Fg 8 mapp. 5

Confini: a nord-ovest con scoperto del mapp. 4, a nord-est con mapp. 436 di altra proprietà, a sud-est con mapp. 682 e 6, a sud-ovest con mapp. 449 della stessa proprietà e mapp. 5 e 450 di altra proprietà.

Foglio 8, particella 449

Comune di Stra (Ve), qualità vigneto, classe 2, superficie catastale mq 5, reddito dom. € 0,04, reddito agr. € 0,702



Derivante da: Fg 8 mapp. 5

Confini: a nord-est con mapp. 435, a sud-est con mapp. 6, a sud-ovest con mapp. 5 di altra proprietà.

Risposta al quarto punto del quesito
Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **102/1988**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Concessione in sanatoria** ex art. 97 L.R. 61/85

Per lavori: ampliamento per ricavare un servizio igienico

Oggetto: Comune di Stra Fg. 8 mapp. 4-435a

Presentazione in data: 28.06.1986 prot. 4067

Rilascio in data: 12.12.1988 prot. 1658

Note tipo pratica:

- 12.03.1988 - Relazione tecnico illustrativa
- Tav. 1 – stato di progetto:
- Tav. 2 – stato attuale con evidenziati gli abusi edilizi commessi:
- Tav. 3 – progetto di Sanatoria ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85:
- 13.03.1988 prot. 1658 e 22.03.1988 introduzione varianti parziali al progetto originario;
- 22.03.1988 e 01.06.1988 esito favorevole commissione edilizia;
- 21.10.1988 parere favorevole della provincia a condizione che la parte ampliata venga intonacata e dipinta come il fabbricato principale;

Abitabilità/agibilità in data: mai rilasciata (o quantomeno il Comune non è riuscito a reperirla).

Numero pratica: **86 prot. 7087 del 28.12.1985**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Sanatoria**

Note tipo pratica: questa sanatoria che ha come riferimento quella presentata 28.06.1986

Per lavori: modifiche interne ed esterne

Presentazione in data 28.12.1985 prot. 7087

Parere favorevole commissione edilizia del 19.11.1996

Rilascio in data: 21.11.1996

4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- 1- Dovrà essere realizzato l'antibagno come previsto nella pratica 102/1988;
- 2- Dovrà essere realizzata la copertura a falda inclinata del bagno come previsto nella pratica 102/1988;
- 3- E' stato scambiata la destinazione d'uso delle stanze della zona giorno al PT (soggiorno con cucina);
- 4- Nel soggiorno è presente un camino in muratura costruito senza titolo;
- 5- È stata realizzata senza titolo una tettoia (parzialmente chiusa ai lati) a ridosso della facciata Sud dell'edificio che dovrà essere demolita;
- 6- Sullo scoperto è presente una baracca realizzata senza titolo che dovrà essere rimossa;
- 7- Sulla parete esterna Nord dovrà essere completamente chiusa la finestra (ora parzialmente orbonata).



NB tale finestra non è rappresentata nelle sanatoria ma è presente nella scheda catastale n. 119 del 19.01.1984.

Regolarizzabili mediante:
lavori edili per conformare lo stato a quanto previsto dalla pratica 102/1988.
Costo preventivato: € 7.000,00

Note sulla conformità edilizia: **NON CONFORME**

4.1.2 **Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	Fg 8 mapp. 4 / mapp. 435 / mapp. 449: <i>Area ricadente all'interno del tessuto residenziale diffuso T5/15, ATO 3/1; area interessata dalla presenza di vincolo paesaggistico ai sensi degli artt. 136 e 142 D.lgs n. 42 /2004; compatibilità geologica A, B; regolamentata dagli artt. 16, 22, 58, 59, 76, 83 delle N.T.O. vigenti nonché a quanto previsto dalla ulteriore documentazione costituente il P. Interventi. Si veda il Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato al Comune di Stra il 26.09.2023 e valevole 1 anno dalla data del rilascio).</i>
---	---

Descrizione: Abitazione su due piani con scoperto

CF Fg 8 mapp. 4 sub. 6

Trattasi di porzione di fabbricato posta lungo via Dolo che costeggia il Naviglio del Brenta (Brenta Vecchia) in corrispondenza con l'intersezione la SP12 (via Piove) ove è ubicato il ponte stradale Brigo di Paluello.
L'accesso all'abitazione avviene attraverso una porta posta sulla facciata nord direttamente dalla via Dolo.
L'edificio di modesta fattura è distribuito su n. 2 piani (le superfici fra parentesi si intendono nette): al piano terra si trovano cucina (mq 15,40) con ripostiglio nel sottoscala, la scala di accesso al p. primo, il bagno (mq 4,13) e il soggiorno (mq 18,81); al primo piano un disimpegno con scala (mq 3,53) e le due camere matrimoniali (mq 15,29 e 19,12).
L'immobile è dotato di un piccolo scoperto esclusivo (mq circa 46) verso sud.
Inoltre, annessi e adiacenti all'abitazione, vi sono due terreni a destinazione vigneto (mq catastali mq 5 e mq 175) identificati con i mappali 435/449.
La superficie netta complessiva dell'appartamento è pari a: p. terra mq 40,12, p. primo mq 37,94, scoperto esclusivo di mq 46

CT Fg 8 mapp. 435 e 449

Trattasi di due terreni a destinazione catastale vigneto di 180 mq catastali 180 attualmente in uso come orto e parcheggio. Su questo scoperto insiste una baracca abusiva che dovrà essere rimossa.

Questi terreni formano un unico corpo con il mappale 4.



Servitù

L'accesso dalla pubblica via avviene attraversando una porzione del mappale 5 di proprietà di terzi.
A tal proposito si precisa che con atto di c/v rep. 34406 Notaio Tessitore del 31.12.1985 è stata istituita una servitù di passaggio di larghezza m. 3 nelle porzioni meridionali dei mappali 5, 449, 435 in favore dei mappali 449, 435, 436,450, 4.

Quota e tipologia del diritto

██████████ – Quota: 1/1 – Tipologia del diritto: piena proprietà in regime di comunione dei beni con ██████████.
██████████ – Quota: 1/1 – Tipologia del diritto: piena proprietà in regime di comunione dei beni con ██████████.

Superficie lorda commerciale di:

- abitazione p. terra mq 50,51, p. primo mq 41,75 e scoperto esclusivo di mq 46
- n. 2 terreni di mq catastali 180.

È posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito in epoca sconosciuta

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1988

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 18 di via Dolo

Ha un'altezza utile interna di: appartamento: p. terra – zona giorno h sottotavolato m 2,66, bagno h m 2,40; p. primo h min/max m 2,71/3,92.

Stato di manutenzione generale del bene pignorato: mediocre

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: da mantenere
Infissi interni	tipologia: porte materiale: legno condizioni: mediocri
Pavim. Interna	materiale: ceramica condizioni: mediocri Note: scala in legno
Portone di ingresso	tipologia: porta semplice materiale: legno con specchiature in vetro condizioni: mediocri
Rivestimento	ubicazione: intonaci dipinti materiale: cemento condizioni: sufficiente

Impianti:

Citofonico	No
Condizionamento	No
Elettrico/idrico	Esistente (certificazioni non prodotte dagli esecutati)



Fognatura	Non è stato reperita l'autorizzazione allo scarico					
Gas/termico	Termosifoni					
Nel computo della consistenza i mappali 435 e 449 (sebbene catastalmente terreni agricoli) vengono valutati come pertinenze esclusive dell'abitazione introducendo il coefficiente dello 0,10 .						
Destinazione	Parametro		Superficie lorda mq	Coeff.	Superficie equivalente mq	Prezzo Unitario €/mq
Fg 8 mapp. 4 sub 6						
Appartamento – piano terra	Sup. lorda di pavimento		50,51	1	50,51	
Appartamento – piano primo	Sup. lorda di pavimento		41,75	1	41,75	
Scoperto esclusivo	Sup. esterna		46	0,10	4,6	
Fg 8 mapp. 435 - vigneto	Sup. esterna catastale		175	0,10	17,50	
Fg 8 mapp. 449 - vigneto	Sup. esterna catastale		5	0,10	0,5	
totale					114,86	900

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: residenziale

Sottocategoria: abitazioni civili

Valori relativi alla Agenzia del Territorio

Periodo: 1/2023

Zona: R1 – Extraurbana/Zona rurale e località

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min/max (€/mq): 900/1100

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Proprietari: [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] dal 19.12.2001 ad oggi

in forza di atto di compravendita - a rogito notaio Alberto Tessiere di Mira, in data 19.12.2001, rep. n. 73440;

registrato a Venezia, in data 28.12.2001 al n. 6636 Atti Pubblici;

trascritto a Venezia, in data 24.12.2001, ai nn. 42279/28634.

Note: i sigg. [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] hanno acquistato la piena ed esclusiva proprietà dei beni in regime di comunione legale dai sigg. [REDACTED] (comproprietari per la quota di 1/3 ciascuno).

Occupato dalla famiglia degli esecutati**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:** ignote**6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:** ignote**6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:** ignote**6.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio gravante su una striscia di terreno larga m. 3 e ubicata lungo il lato sud del terreno di cui ai mapp. 449 e 435 per permettere l'accesso da via Redipuglia alla porzione di fabbricato in oggetto e ai mappali 4 e 436 (di proprietà di terzi) derivante da atto rep. 34406 Notaio Alberto Tessiore di Mirano del 31.12.1985 trascritta a Venezia ai nn. 1540/1292 il 17.01.1986.

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

- Ipoteca volontaria a favore di Banca Carige Spa – Cassa di Risparmio di Genova e Imperia, contro [REDACTED] e [REDACTED];

Derivante da: rinnovazione di ipoteca volontaria iscritta a Venezia il 24.12.01 ai nn. 42280/7764 a favore di Intesabci Spa;

Importo ipoteca: € 191.090,00; Importo capitale: € 95.545,00;

A rogito di notaio Tessiore Alberto di Mira rep. n. 73441/36622;

Iscritta a Venezia in data 17.12.2021 ai nn. 44505/7447.

6.2.2 Pignoramenti:

Atto di Pignoramento del 22.03.2023 rep. 1416 Ufficiale Giudiziario di Venezia

trascritto a Venezia in data 30.03.2023 nn 10405/7808 a favore di BPER Banca S.p.a. e a carico di [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 proprietà ciascuno.

6.2.3 Altri oneri:**Consorzio Bonifica Bacchiglione:**

A carico del bene sono state emesse delle cartelle di riscossione da parte dell'Agenzia delle Entrate relative ai contributi consortili gravanti sull'immobile oggetto di stima (ed altri beni) negli anni dal 2015 al 2023 per un totale di € 162,37 oltre ad oneri di notifica (si veda all.).

6.2.4 Altre limitazioni d'uso: ignote**6.3 Misure Penali** ignote**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

Non è costituito alcun condominio.**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** non accessibile**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** nessuna**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** no**Risposta all'ottavo punto del quesito**

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Si adotta il criterio di stima del più probabile valore di mercato con introduzione di un coefficiente di riduzione riferito al fatto che trattasi di vendita giudiziaria con assenza di garanzia per vizi occulti.



La stima del valore di mercato attraverso l'utilizzo dei dati Omi è stata raffrontata con la media dei valori assunti analizzando annunci immobiliari riguardanti beni simili situati nella stessa zona (Strà-Dolo) e constatando la bontà della valutazione.

8.2.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari della zona di Dolo-Strà
Osservatori del mercato immobiliare (Omi)

8.3.3 Valutazione corpi:

Porzione intermedia di casa a schiera distribuita su due livelli con scoperto esclusivo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione con scoperto	mq 114,86	€ 900,00	€ 103.374,00
Valore corpo / complessivo intero / complessivo diritto e quota			€ 103.374,00

<i>ID Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
	114,86	€ 900,00	€ 103.374,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15 %, dovuta all'immediatezza della vendita
giudiziaria, alla mancanza dell'abitabilità, della conformità impianti
per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.

€ 15.506,10

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 7.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: colpita la quota dell'intero

Costi presunti di cancellazione oneri e formalità:

Porzione di fabbricato ad uso abitazione con scoperto esclusivo

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Cancellazione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Cancellazione di pignoramento	€ 294,00

Totale costi presunti di cancellazione: € 329,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 80.538,90

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo:

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.



Il relativo documento potrà essere redatto da un tecnico incaricato al costo presunto di € 250,00.

Risposta al nono punto del quesito Valutazione della sola quota indivisa	
ID	Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: colpita la quota dell'intero

Risposta al decimo punto del quesito Elenco Allegati

1. Verbale di giuramento
2. Certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia, di Stato civile degli esecutati
3. Estratto mappa
4. Visura storica CF Fg 8 mapp. 4 sub 6 e CT mapp. 435 e 449
5. Planimetria catastale CF Fg 8 mapp. 4 sub 6
6. Atto di c/v rep. 73440 Notaio Alberto Tessitore del 19.12.2001
7. Atto di servitù rep. 34406 Notaio Alberto Tessitore del 31.12.1985
8. Concessione in sanatoria n 102/1988
9. Sanatoria 86/1985
10. Certificato di Destinazione Urbanistica del 26.09.2023
11. Estratto PI - Vincoli e tutele del Comune di Stra
12. Comunicazione Agenzia delle Entrate del 01.08.2023 – contratti
13. Resoconto Consorzio Bonifica Bacchiglione del 24.07.2023
14. Ispezioni ipotecarie
15. Documentazione fotografica

Risposta all'undicesimo punto del quesito Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro

Regime fiscale della vendita: Imposta di Registro, ipotecaria e catastale

Risposta al dodicesimo punto del quesito Schema identificativo dei beni da porre all'asta	
Lotto UNICO	Porzione intermedia di vecchia casa a schiera con scoperto esclusivo
Diritto reale staggito e Quota proprietà	■ ■ quota: 1/1- Tipologia del diritto: piena proprietà - in regime di comunione dei beni ■ ■ quota: 1/1- Tipologia del diritto: piena proprietà - in regime di comunione dei beni
Identificativo catastale	Identificato al Catasto Fabbricati: Foglio 8, particella 4, subalterno 6 indirizzo via Dolo n. 18 – Stra (Ve), piano T-1, Comune di Stra, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale mq 99 / tot escluse aree scoperte mq 94, rendita € 167,33. Identificato al Catasto Terreni:



	Foglio 8, particella 435 Comune di Stra (Ve), qualità vigneto, classe 2, superficie catastale mq 175, reddito dom. € 1,39, reddito agr. € 0,77; Foglio 8, particella 449 Comune di Stra (Ve), qualità vigneto, classe 2, superficie catastale mq 5, reddito dom. € 0,04, reddito agr. € 0,702.
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 80.538,90

19-12-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Maurizio Callegari

