

Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **217/2019**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-05-2020 ore 10:15

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa GABRIELLA ZANON**

Custode Giudiziario: **Giovanni Striuli**



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare
Lotto 001: Abitazione PT e 1°- Magazzino-
Laboratorio-area urbana

Esperto alla stima: Arch. Silvia Bortolozzo
Codice fiscale: BRTSLV66E50L736A
Studio in: Via Salvore 15/2 - 30174 Mestre
Telefono: 041 912969
Fax: 041 912969
Email: silvia.bortolozzo@libero.it
Pec: silvia.bortolozzo@archiworldpec.it



PREMESSA:

L'Ill.mo Sig. G.E. dott.ssa G. Zanon nell'udienza del 01.10.2019 ha nominato perito stimatore dei beni relativi all'esecuzione immobiliare n. 217/2019 il sottoscritto arch. Silvia Bortolozzo. L'incarico è stato accettato dal sottoscritto CTU con giuramento di rito in data 17.10.2019 avanti al cancelliere. In data 22-10-19, su istanza del sottoscritto CTU, la dott.ssa G. Zanon ha nominato custode il dott. Giovanni Striuli.

Il CTU ha effettuato tutte le ricerche necessarie per rispondere ai quesiti posti, ha effettuato il sopralluogo alla presenza del custode e con l'intervento del fabbro in data 25-10-2019 eseguendo il rilievo e ha provveduto a redigere la relazione di stima immobiliare a mezzo del programma informatico EfiSystem.

Si segnala che l'udienza è stata fissata per il 22.05.2020.

Riassunto Perizia

Bene: via Fossetta 7- Musile Di Piave (VE)

Identificativo Lotto: 001

Corpo A: via Fossetta

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: A seguito di accertamento risultando irreperibile è stato cancellato dall'anagrafe dal 20.03.2018

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: A seguito di accertamento risultando irreperibile è stata cancellata dall'anagrafe dal 20.03.2018

I beni risultano: Liberi

Note: Sono esclusi dalla presente valutazione di stima ogni bene mobile presente all'interno degli immobili. Con ogni bene mobile s'intende ogni arredo, macchinario, merce, semilavorati, prodotti finiti, automezzi di trasporto, rifiuti ed in generale ogni bene non rientrante quale struttura edilizia.

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: verbale pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario tribunale di Venezia; A rogito del Tribunale di Venezia in data 12/06/2019 ai nn. 3483 trascritto alla Conservatoria di Venezia in data 17/06/2019 ai nn. 20423/14218;

- Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED] nato l'11.01.61; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 540.000; Importo capitale: € 270.000; A rogito del notaio G. Forte in data 29/09/2006 ai nn. 183585/6064; Iscritta alla Conservatoria di Venezia in data 11/10/2006 ai n. 44179/10180; Note: Per la durata di 29 anni

- Ipoteca legale contro [REDACTED] per la quota di 1/2; Importo ipoteca: € 101.906,12; Importo capitale: € 50.953,06; Registrato a da [REDACTED] in data 19/06/2007 ai n. 50426; Iscritta alla Conservatoria di Venezia in data 10/07/2007 ai n. 28874/7548

- Ipoteca legale a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Importo ipoteca: € 1.126.525,30; Importo capitale: € 563.262,65; Registrato a da [REDACTED] in data 06/08/2008 ai n. 57886; Iscritta alla Conservatoria di Venezia in data 18/08/2008 ai n. 30636/6822; Note: per la quota di 1/2

- Ipoteca legale a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Importo ipoteca: € 83.960,58;



Importo capitale: € 41.980,29 in data 07/11/2008 ai n. 58596; Iscritta alla Conservatoria di Venezia in data 19/11/2008 ai nn. 41751/8980; Note: PER LA QUOTA DI 1/2 DI PIENA PROPRIETA

- Ipoteca legale contro [REDACTED] Importo ipoteca: € 73.805,96; Importo capitale: € 36.902,98; Registrato da Equitalia NOMOS SPA in data 19/05/2009 ai nn. 108408/113; Iscritta alla Conservatoria di Venezia in data 03/06/2009 ai nn. 18838/4082; Note: Per la quota di 1/2 di piena proprietà

Valore lotto:

Il più probabile valore di stima degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: **€180.300,00**

Sommario

| | |
|---|--------|
| 1. Anteprima | Pag.1 |
| 2. Premessa – Riassunto Perizia | Pag.2 |
| 3. Sommario, elenco quesiti | Pag.3 |
| 4. Quesito 1: Rispondenza dei documenti ai sensi dell’art. 567-II comma CPC | Pag.6 |
| 5. Quesito 2: Generalità dell’esecutato | Pag.6 |
| 6. Quesito 3: Individuazione dei beni immobili appresi alla procedura | Pag.6 |
| 7. Quesito 4: Verifica della regolarità urbanistico edilizia dei beni | Pag.9 |
| 8. Quesito 5: Stato di possesso degli immobili | Pag.14 |
| 9. Quesito 6: Vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni | Pag.15 |
| 10. Quesito 7: Spese fisse di gestione e/o straordinarie condominiali | Pag.16 |
| 11. Quesito 8: Valutazione complessiva dei beni | Pag.16 |
| 12. Quesito 8bis: classamento energetico dell’immobile | Pag.18 |
| 13. Quesito 9: Valutazione della quota indivisa | Pag.18 |
| 14. Quesito 10: Elenco allegati | Pag.18 |
| 15. Quesito 11: Imposta riguardante il trasferimento dei beni | Pag.19 |
| 16. Quesito 12: Prospetto riassuntivo dei beni posti all’asta | Pag.19 |



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. 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 Musile Di Piave (VE)
Località/Frazione Fozzalta
via Fossetta 7

Lotto: 001 è composto da un'abitazione di tipo economico disposta su due piani, da un magazzino al grezzo disposto su due piani, da un laboratorio al grezzo posto al piano terra comunicante con il magazzino, e infine da una piccola area urbana. Si accede ai beni elencati da un unico ingresso carraio e pedonale.

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 - Il CTU ha preso visione della relazione ventennale ex art 567 c.p.c. redatta dal notaio A. Trotta di Pavia redatta in data 03.09.2019. Il CTU ha effettuato la visura presso la Conservatoria di Venezia in data .19.

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

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato: [REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED] Ulteriori informazioni sul debitore: A seguito di accertamento risultando irreperibile è stato cancellato dall'anagrafe dal 20.03.2018

Esecutato: [REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED] Ulteriori informazioni sul debitore: A seguito di accertamento risultando irreperibile è stata cancellata dall'anagrafe dal 20.03.2018

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

I beni oggetto di stima sono siti nella località di Fossalta nel Comune di Musile di Piave, comune italiano di 11 443 abitanti facente parte della città metropolitana di Venezia. Il comune è situato sulla riva destra del fiume Piave ad una ventina di chilometri dalla foce, in una fascia interamente pianeggiante. Larga parte del territorio è stato strappato alle paludi attraverso le bonifiche di fine Ottocento (territori a sud della via Emilia) e di inizio Novecento (Zona Millepertiche-Caposile).

Le frazioni che compongono il comune sono: Caposile, Croce e Millepertiche.

I beni oggetto di stima sono siti in via Fossetta 7 nella località Ca'Malipiero a nord-ovest del territorio comunale e di fronte alla proprietà oggetto di stima passa la linea ferroviaria Venezia-Trieste, la stazione è di Fossalta di Piave così chiamata anche se non è sul territorio comunale di Fossalta di Piave, ma su quello musilense.

Per il fabbricato oggetto di stima non è precisata la data di costruzione. E' stato dichiarato ante 67' Nella Licenza Edilizia n. 9 del 1966 (costruzione stalla, porcile ect..) ove risulta esistente. Il fabbricato è stato successivamente oggetto di ristrutturazione per quanto riguarda il fabbricato non



residenziale nel 1991 e nel 2011. E' stato acquistato dagli esecutati il 29/09/2006 ma dal 20.03.2018 risultano cancellati dall'anagrafe ed infatti il fabbricato non risulta abitato.

I beni sono siti in zona agricola. Lo stato di conservazione è scarso.

Si tratta di un fabbricato composto da più corpi adiacenti l'uno all'altro insistenti in un unico scoperto comune. L'ingresso carraio e pedonale è posto ad ovest su via Fossetta al civico 7, in località di Fossalta nel Comune di Musile di Piave (VE). Il primo corpo del fabbricato che si incontra partendo da ovest verso est, è l'abitazione individuata al map. 2 (56) sub 10 (2). Si sviluppa su due piani fuori terra e pur addossandosi ad ovest con un altro fabbricato non oggetto di stima e ad est con il laboratorio e magazzino oggetto di stima presenta una copertura indipendente. Proseguendo verso est il corpo che segue è il laboratorio individuato al map 2 (56) sub 11 (3) che si sviluppa al piano terra. Il corpo individuato con al map 2 (56) sub 12 (4) è un magazzino e si sviluppa al piano terra e al piano primo ed è comunicante con il laboratorio.

All'interno dello scoperto comune c'è l'area urbana di 10 mq individuata al map.2 sub 9. E'posta a sud-ovest e si presenta coperta da erbacce.

All'interno dello scoperto comune nella parte ad est c'è una vecchia cabina per il servizio di fornitura dell'energia elettrica dismessa.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: stazione ferroviaria

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: San Donà di Piave, Lido di Jesolo, Eraclea

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Piave, laguna

Attrazioni storiche: Venezia

Principali collegamenti pubblici: Bus locale

Identificativo corpo: A.

sito in via Fossetta 7 Musile di Piave (VE)

Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Ulteriori informazioni sul debitore: A seguito di accertamento risultando irreperibile è stato cancellato dall'anagrafe dal 20.03.2018

Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Ulteriori informazioni sul debitore: A seguito di accertamento risultando irreperibile è stata cancellata dall'anagrafe dal 20.03.2018

Identificato al catasto Fabbricati : ABITAZIONE

Intestazione: foglio 7 particella 2 graffato 56, subalterno 10 graffato 2, indirizzo via Fossetta, piano T-1, comune F826, categoria **A/3** (abitazione di tipo economico), classe 1, consistenza 7,5 vani, superficie Totale 187 mq..Totale escluse aree scoperte 185 mq, rendita € 278,89

Identificato al catasto Fabbricati : LABORATORIO

Intestazione: foglio 7, particella 2 graffata 56, subalterno 11 graffato 3, indirizzo via Fossetta, piano T, comune F826, categoria **C/3** (laboratorio per arti e mestieri), classe 2, consistenza 146 mq, superficie Totale 134 mq, rendita € 218,67



Identificato al catasto Fabbricati : MAGAZZINO

Intestazione: foglio 7, particella 2 graffata 56, subalterno 12 graffato 4, indirizzo via Fossetta, piano T-1, comune F826, categoria **C/2** (magazzini e locali di deposito), classe 3, consistenza 340 mq, superficie 333 mq, rendita € 210,72

Identificato al catasto Fabbricati : AREA URBANA

Intestazione: foglio 7, particella 2, subalterno 9, comune F826, categoria **area urbana**, consistenza 10 mq

Ulteriori informazioni: VARIAZIONE del 20/09/1999 in atti dal 20/09/1999 FRZ, AMP, DEP E VAR SCOPERTO (n. A02207.1/1999)

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: sezione censuaria F826, foglio 7, particella 2, qualità **ENTE URBANO**, superficie catastale 4 are 30 ca

Ulteriori informazioni: Tipo mappale del 15/07/2004 protocollo n. VE0011335 in atti dal 15/07/2004 (n. 11335.1/1999)

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: sezione censuaria F826, foglio 7, particella 56, qualità **ENTE URBANO**, superficie catastale 7 are 03 ca

Ulteriori informazioni: FRAZIONAMENTO del 03/12/2014 protocollo n. VE0250868 in atti dal 03/12/2014 presentato il 02/12/2014 (n. 250868.1/2014)

SCHEMA RIASSUNTIVO:

| Dati identificativi | | | | Ubicazione | Consistenza | | | Rendita |
|---------------------|-----|---------|---------|--------------|----------------------------------|--------|--------------|---------|
| Sez | Fg. | Mapp. | Sub. | Via n. | Cat. | Classe | Vani | Euro |
| U | 7 | 2 56 | 10 2 | Via Fossetta | A/3 abitazione di tipo economico | 1 | 7,5 | 278,89 |
| | 7 | 2 56 | 11 3 | Via Fossetta | C/3 laboratorio | 2 | 146 mq | 218,67 |
| | 7 | 2 56 | 12 4 | Via Fossetta | C/2 magazzino | 3 | 333 mq | 210,72 |
| | 7 | 2 | 9 | | Area urbana | | 10 mq | |
| | 7 | 2 | | | Ente urbano | | 4 are 30 ca. | |
| | 7 | 56 | | | Ente urbano | | 7 are 03 ca | |

NON si dichiara la conformità catastale;

Irregolarità e Spese:

Ai sensi del DL n. 78/2010 lo stato di fatto dei luoghi non corrisponde allo stato rappresentato nella scheda catastale. La regolarizzazione necessita della redazione di nuove pratiche DOCFA da inoltrare all'Agenzia delle Entrate, nuovo elaborato planimetrico ed elenco subalterni con spese ed oneri di circa 2200,00 euro. Le unità sono state, infatti, frazionate e fuse tra loro rispetto all'accatastamento che risulta agli atti oltre a presentare delle variazioni del distributivo.



La regolarizzazione catastale deve avvenire a seguito di una pratica edilizia di conformità e di sanatoria.

Regolarizzabile mediante: 2200,00

Oneri Totali: € 2200,00

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

A seguito della richiesta di accesso agli atti presentata presso l'Ufficio tecnico del Comune di Musile di Piave il 31.10.2019 è stato possibile prendere visione delle seguenti pratiche edilizie in data 14.11.2019:

L'edificio è stato edificato ante' 67 ed è stato oggetto della L. E. n. 9 del 28.01.1966 (costruzione di una stalla, sanatoria porcile, vasca liquami e deposito bombole) progetto diniegato.

Numero pratica: n. 133

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Lavori di ristrutturazione edificio ad uso residenza e laboratorio

Presentazione in data 11/09/1991 al n. di prot. 1565 alla quale sono seguite varie proroghe

Rilascio in data 19/12/1991. Non è mai stata richiesta l'agibilità.

Numero pratica: n. 19691

Intestazione: Esecutati

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Modifiche interne, manutenzione ordinaria della copertura del fabbricato e rifacimento dell'intonaco esterno.

Rilascio in data 01/12/2006

Numero pratica: 822

Intestazione: Esecutati

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: Accertamento di conformità edilizia in sanatoria per il ricavo di nuovi servizi igienici in un locale destinato a laboratorio artigianale.

Presentazione in data 26/09/2011 al n. di prot. 15081 + 4384 del 19-03-2012. La pratica è sospesa perché non è stato effettuato il versamento della sanzione. La sanzione pecuniaria di 516,00 euro è andata a ruolo con cartella esattoriale in data 24.05.2019 di 744,00 euro.

4.1.1 Conformità edilizia:

NON si dichiara la conformità edilizia. A seguito del sopralluogo e del rilievo effettuato in data 25.10.2019 e confrontato lo stato attuale con gli atti legittimanti, il sottoscritto CTU segnala che il fabbricato oggetto di stima risulta riportare le seguenti difformità:

L'abitazione al map 2(56) sub 10(2) presenta le seguenti difformità: al P.1 il ripostiglio è diventato un wc con finestra (h. 2,18) e la porta che collegava la stanza posta a sud con il guardaroba è stata chiusa.

Il laboratorio al PT presenta delle variazioni che riguardano il corpo scala inserito nel corridoio, la presenza di tre bagni nel ripostiglio posto a sud-ovest e la costruzione di una tramezza all'interno del maggior spazio del locale adibito a laboratorio artigianale originando un magazzino.



Il magazzino presenta le seguenti difformità: apertura porta e chiusura di altra porta e spostamento del vano scala.

Regolarizzabile mediante: 6.744,00 euro

Oneri Totali: € 6.744,00

E' necessario presentare una pratica edilizia denominata Permesso di Costruire in sanatoria aggiornando i disegni e sostenere la spesa di sanzione di 1000,00 euro. Il costo dei diritti di segreteria è quantificato in 1.000,00 euro per ciascuna unità e le spese professionali possono ammontare ad euro 2.000,00.

E' necessario, per completare la pratica di P.C. in sanatoria del 26.09.2011, pagare la sanzione di 744,00 euro.

Si segnala che l'immobile non è fornito di agibilità.

Il CTU avvisa che In base agli art. 46 comma 5 del DPR 380/01 e all'art. 40 comma 6 della L. n. 47/85 nel caso di sanabilità degli abusi edilizi, l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda della concessione in sanatoria. Tali termini sono di 120 giorni dall'emissione del Decreto di Trasferimento (DL 23.04.85 n. 146). Salvo diverse determinazioni dell'Amministrazione Comunale.

4.1.2 Conformità urbanistica:

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | PRG – PAT -PI |
| In forza della delibera: | PRG approvato con delibera di Giunta Regionale n. 1808 del 6.07.2003 e successive modifiche ed integrazioni apportate con Varianti parziali ai sensi della L n. 61/85 PAT - Variante di adeguamento L.R. 14/2017 sul consumo del suolo approvata con delibera del CC in data 4.07.19. VARIANTE N.6 AL P.I. aggiornata con Delibera di C.C. n.25/2019 e Delibera di C.C. n.38/2019 e Determina ricognitiva n.615/2019 |
| Zona omogenea: | zona E zona agricola di bonifica recente primaria art 70 NTA, zona agricola di base art.30 NTA e seguenti |
| Norme tecniche di attuazione: | NTA art 30 Art 72 Vincolo paesaggistico-ambientale: Ricadendo i beni entro i150 metri dal Canale Fossetta individuato come corso d'acqua vincolato sono soggetti al Vincolo paesaggistico di cui alla lettera a) dell'art. 142 del D Lgs n. 42 del 22.01.2004 Vincolo idrogeologico: area P1 pericolosità moderata soggetta a scolo meccanico di cui al P. di Assetto Idrogeologico adottato dall'autorità di Bacino del Sile e della Pianura tra Piave e Livenza con delibera n. 1 del |



| | |
|--|--|
| | <p>26.11.2002 e pubblicato sulla GU n. 254 del 31.10.2003 area P1 pericolosità moderata soggetta a scolo meccanico di cui al Progetto di Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico dei bacini idrografici dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave, Brenta-Bacchiglione adottato dal Consiglio Istituzionale con Delibera n. 1 del 3.03.2004 e pubblicata sulla GU n. 236 del 7.10.2004.</p> <p>Rientra parzialmente in fascia di rispetto stradale di ml 20 dalla SP 48 Noventa-Fossalta (via Fossetta).</p> <p>L'immobile è normato da scheda edificio NF-2</p> |
|--|--|

Note sulla conformità:**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Descrizione: di cui al punto A**

I beni oggetto di stima sono composti da un'abitazione disposta su due piani, da un laboratorio posto al piano terra e da un magazzino comunicante con il laboratorio disposto su due piani e da una piccola area urbana posta a nord-ovest. Il tutto è inserito su uno scoperto comune con accesso ad ovest da via Fossetta grazie ad un cancello carraio e uno pedonale in ferro con apertura manuale. La proprietà è complessivamente recintata, a sud con muretta e ringhiera, sui restanti lati è recintata con pali e rete. Il complesso è abbandonato e versa in scarse condizioni di manutenzione.

L'abitazione presenta una distribuzione interna poco pratica con finiture interne datate e in cattive condizioni di manutenzione. Presenta un solo bagno al piano terra con tutti i sanitari compresa la vasca e la doccia, mentre al piano primo è stato ricavato un w.c. con finestra la cui altezza interna è di 2,18 non legittimato. L'abitazione è così composta al piano terra: portico, veranda, ingresso, cucina, disimpegno, bagno e magazzino. Al piano primo è composta da quattro camere, un bagno, un disimpegno e un corridoio. Gli infissi sono in legno con doppio vetro e gli scuri sono in legno verniciati in scarse condizioni di manutenzione. Le porte interne sono di varie tipologie (legno abete, alluminio...) ma complessivamente di scarsa qualità. I pavimenti sono al piano terra in mattonelle di graniglia e al piano primo in tavolato di legno, tutti in scarse condizioni di manutenzione. Si segnala la presenza di manifestazioni di umidità di risalita al piano terra e d'infiltrazioni in copertura, presenti fenomeni di condensa e muffa alle pareti e soffitti.

Il laboratorio è composto da portico, laboratorio/deposito, ripostiglio, corridoio/vano scala, antibagno, spogliatoio, tre bagni, e magazzino esterno. Il piano terra è posto ad una quota inferiore al piano strada esterno.

Il magazzino è composto al piano terra da portico posto a sud, da un vano magazzino con portico posto ad est (copertura in cemento-amianto), mentre al piano primo è composto da due magazzini ed un locale deposito oltre ad un'ampia terrazza senza parapetto. Il laboratorio ed il magazzino sono comunicanti e complessivamente sono al grezzo privi di pavimenti, di porte interne, ad esclusione dei bagni, e privi d'impianti di riscaldamento e/o raffrescamento, vi è solo l'impianto elettrico fuori traccia. Il piano primo si presenta senza controsoffitto e con tetto in legno a vista. Si segnala controsoffitto ceduto sia nella veranda d'ingresso all'abitazione sia nel bagno del laboratorio posto a sud. Presenti fenomeni di umidità di risalita al piano terra e di ingresso di acqua meteorica in quanto i locali si trovano alla quota di -30 cm dalla quota esterna, lo stesso scoperto esterno si trova a -116 dal piano stradale nel limite del confine. Presenti inoltre infiltrazioni dalla copertura.

La copertura del portico ad est in cemento amianto dovrà essere bonificata.



L'area urbana di 10 mq è posta a nord-ovest all'interno dello scoperto comune si presenta coperta da vegetazione.

All'interno della proprietà ed in particolare nello scoperto posto ad est c'è una cabina dell'Enel di mattoni in disuso.

Sono esclusi dalla presente valutazione di stima ogni bene mobile presente all'interno degli immobili.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Ulteriori informazioni sul debitore: A seguito di accertamento risultando irreperibile è stato cancellato dall'anagrafe dal 20.03.2018

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Ulteriori informazioni sul debitore: A seguito di accertamento risultando irreperibile è stata cancellata dall'anagrafe dal 20.03.2018

Superficie complessiva di circa mq **662,00**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale lorda è calcolata secondo il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, cioè calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con le eventuali altre proprietà, comprendente la superficie dei locali accessori e delle pertinenze calcolata a parte, in base a specifici coefficienti. La superficie commerciale quindi è data dalla somma della superficie principale e delle superfici accessorie omogeneizzate grazie a dei coefficienti. Quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani si assume il metro quadrato di superficie catastale

L'unità abitativa al fg 7 map 2 (56) sub 10 (2) è composta da:

| <u>Vano</u> | <u>Altezza</u> | <u>Sup. utili vani</u> | <u>Coefficiente</u> | <u>Sup. convenzionale netta vani principali</u> | <u>Sup. convenzionale netta vani accessori</u> |
|-----------------|----------------|------------------------|---------------------|---|--|
| Piano Terra | | | | | |
| Ingresso | h. 2,73 | 18,88 | 1 | 18,88 | |
| Cucina | h. 2,50 | 16,52 | 1 | 16,52 | |
| Disimpegno | h. 2,73 | 2,54 | 1 | 2,54 | |
| Bagno | h..2,73 | 6,50 | 1 | 6,50 | |
| Magazzino | h. 2,77 | 18,90 | 1 | 18,90 | |
| Bussola/veranda | h. 2,70 | 6,82 | 0,50 | | 3,41 |
| Portico | | 5,50 | 0,50 | | 2,75 |
| Piano Primo | | | | | |
| Camera | h. 2,36 | 12,93 | 1 | 12,93 | |
| Camera | h. 2,36 | 17,20 | 1 | 17,20 | |
| Guardaroba | h. 2,36 | 12,80 | 1 | 12,80 | |
| Camera | h. 2,36 | 18,23 | 1 | 18,23 | |
| Bagno | h. 2,18 | 3,96 | 1 | 3,96 | |
| Corridoio | h. 2,36 | 6,33 | 1 | 6,33 | |
| TOTALE mq netti | | | | 140,95 | |
| TOTALE mq lordi | | | | 185,00 | |

Totale mq lordi Mq. 185,00 circa per l'unità abitativa

Valore unitario= Valore min+ (valore max-valore min) x K

$K = (K1 + 3 \times K2) / 4 \rightarrow 0 + 3 \times 0,3 / 4 = 0,225$

K1 taglio superficie immobile= oltre 150 mq = 0



$K2(\text{livello di piano}) = P.T \text{ e } 1^\circ = 0,2 + 0,4 / 2 = 0,3$

Valore unitario = $1000 + (1300 - 1000) \times 0,225 = 1.067,50$

Tenuto conto che il fabbricato è datato è stato edificato ante 67 e che si presenta in pessime condizioni di conservazione si ritiene di applicare quale Coefficiente riduttivo del Borsino Immobiliare il coeff. 0,50

Valore medio OMI aggiornato con coefficiente di riduzione ($1.067,50 \times 0,50 = 533,75$)

arrotondato 530,00 euro

Valore appartamento $530,00 \times 185,00 \text{ mq} = 98.050,00 \text{ euro}$

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1
 Provincia: VENEZIA
 Comune: MUSILE DI PIAVE
 Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE E LOCALITA'
 Codice zona: R1
 Microzona: 0
 Tipologia prevalente:
 Destinazione:

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|-------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | Ottimo | 1000 | 1300 | L | 0 | 0 | |
| Ville e Villini | Ottimo | 1000 | 1300 | L | 0 | 0 | |

Stampa Legenda

Il magazzino è composto da:

| <u>Vano</u> | <u>Altezza</u> | <u>Sup. utili vani</u> | <u>Coefficiente</u> | <u>Sup. convenzionale netta vani principali</u> | <u>Sup. convenzionale netta vani accessori</u> |
|-----------------|----------------|------------------------|---------------------|---|--|
| Piano Terra | | | | | |
| Magazzino | h. 3,04 | 77,49 | 1 | 77,49 | |
| Portico | h. 2,70 | 35,00 | 10% | | 3,5 |
| Portico | h. 2,70 | 23,30 | 10% | | 2,33 |
| Piano Primo | | | | | |
| Magazzino | h.m. 4,00 | 59,43 | 1 | 59,43 | |
| Magazzino | h.m. 4,00 | 62,72 | | 62,72 | |
| Locale deposito | h.m. 4,00 | 85,38 | | 85,38 | |
| Terrazza | | 60,00 | 10% | | 6,00 |
| TOTALE mq netti | | | | 296,85 | |
| TOTALE mq lordi | | | | 333,00 | |

Totale mq lordi 333,00 circa per il magazzino al sub 12.

Valore unitario = valore max + valore min / 2

Valore unitario = $730 + 580 / 2 = 655,00$

Tenuto conto che lo stato di fatto dei luoghi è al grezzo il CTU applica il coefficiente riduttivo del 0,45

Valore medio OMI rapportato allo stato dei lavori e allo stato di manutenzione con coeff.

Valore = $655,00 \times 0,45 = 294,75$ arrotondato 295,00 euro/mq

Si segnala che il portico posto ad est è in eternit e che dovrà essere bonificato.

Il laboratorio è composto da:

| <u>Vano</u> | <u>Altezza</u> | <u>Sup. utili vani</u> | <u>Coefficiente</u> | <u>Sup. convenzionale netta vani principali</u> | <u>Sup. convenzionale netta vani accessori</u> |
|-------------|----------------|------------------------|---------------------|---|--|
| Piano Terra | | | | | |
| Portico | h. 2,74 | 24,00 | 10% | | 2,4 |
| Laboratorio | h. 3,04 | 44,85 | 1 | 44,85 | |
| Deposito | | 17,25 | | 17,25 | |
| Corridoio | h. 3,08 | 13,27 | 1 | 13,27 | |



| | | | | | |
|---------------------|---------|-------|---|--------|--|
| Ripostiglio | h. 3.08 | 17,83 | 1 | 17,83 | |
| Ripostiglio | h. 3.08 | 7,78 | 1 | 7,78 | |
| Bagno | h. 2,79 | 3,38 | | 3,38 | |
| Bagno | " | 3,08 | | 3,08 | |
| Bagno | " | 2,10 | | 2,10 | |
| Ripostiglio esterno | | 5,53 | 1 | 5,53 | |
| TOTALE mq netti | | | | 117,47 | |
| TOTALE mq lordi | | | | 134,00 | |

Totale mq lordi 134,00 circa per il magazzino al sub 11.

Valore unitario= valore max + valore min /2

Valore unitario = 730+580/2= 655,00

Tenuto conto che lo stato di fatto dei luoghi è al grezzo il CTU applica il coefficiente riduttivo del 0,50

Valore medio OMI rapportato allo stato dei lavori e allo stato di manutenzione con coeff.

Valore = 655,00 x 0,50= 327,50 arrotondato 300,00 euro/mq

genzia entrate delle Finanze
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1
Provincia: VENEZIA
Comune: MUSILE DI PIAVE
Fascia/zona: Suburbana/ZONA INDUSTRIALE TRESICALINI
Codice zona: E3
Microzona: 0
Tipologia prevalente: Capannoni industriali
Destinazione: Produttiva

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|-----------------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Capannoni industriali | Ottimo | 580 | 730 | L | 0 | 0 | |

| Destinazione | Parametro | Volume | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|-----------------|------------------------|--------|-----------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| Appartamento | sup lorda di pavimento | 0 | 185,00 | 1,00 | 185,00 | € 530,00 |
| Locale deposito | sup lorda di pavimento | 0 | 333,00 | 1,00 | 333,00 | € 295,00 |
| Laboratorio | sup lorda di pavimento | 0 | 134,00 | 1,00 | 134,00 | € 300,00 |
| area urbana | sup lorda di pavimento | 0 | 10,00 | 1,00 | 10,00 | € 10,00 |
| | | | 662,00 | | 662,00 | |

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Proprietario: dal 28/12/1990 al 29/09/2006 è stata proprietaria dei beni oggetto di stima la sig.ra [redacted] In forza di atto di compravendita - a rogito del [redacted]



notaio E. Fumo, in data 28/12/1990, ai n. 57964; trascritto alla Conservatoria di Venezia, in data 16/01/1991, ai n. 1709/1360.

Proprietario: dal 29/09/2006 ad oggi risultano proprietari dei beni oggetto di stima gli esecutati per la quota di 1/2 ciascuno. In forza di atto di compravendita - a rogito del notaio G. Forte, in data 29/09/2006, ai n. 183583/6063; trascritto alla Conservatoria di Venezia, in data 11/10/2006, ai n. 44178/25090.

Identificativo corpo: A

sito in Musile Di Piave (VE), via Fossetta, 7. **Libero**

Note: Sono esclusi dalla presente valutazione di stima ogni bene mobile presente all'interno degli immobili. S'intende ogni arredo, macchinario, merce, semilavorati, prodotti finiti, automezzi di trasporto, rifiuti ed in generale ogni bene non rientrante quale struttura edilizia

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:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
Derivante da: verbale pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario tribunale di Venezia ; A rogito di Tribunale di Venezia in data 12/06/2019 ai nn. 3483 trascritto alla Conservatoria di Venezia in data 17/06/2019 ai nn. 20423/14218;

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 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 540000; Importo capitale: € 270000; A rogito di notaio G. Forte in data 29/09/2006 ai n. 183585/6064; Iscritta alla Conservatoria di Venezia in data 11/10/2006 ai n. 44179/10180; Note: Per la durata di 29 anni

- Ipoteca legale attiva contro [REDACTED] per la quota di 1/2; Importo ipoteca: € 101906,12; Importo capitale: € 50953,06; Registrato a da [REDACTED] in data 19/06/2007 ai n. 50426; Iscritta alla Conservatoria di Venezia in data 10/07/2007 ai n. 28874/7548

- Ipoteca legale attiva a favore di [REDACTED] A. contro [REDACTED] Importo



ipoteca: € 1.126.525,30; Importo capitale: € 563.262,65; Registrato a da [REDACTED] S [REDACTED] in data 06/08/2008 ai n. 57886; Iscritta alla Conservatoria di Venezia in data 18/08/2008 ai n. 30636/6822; Note: per la quota di 1/2

- Ipoteca legale attiva a favore di [REDACTED] A. contro [REDACTED] Importo ipoteca: € 83.960,58; Importo capitale: € 41.980,29 in data 07/11/2008 ai n. 58596; Iscritta alla Conservatoria di Venezia in data 19/11/2008 ai n. 41751/8980; Note: PER LA QUOTA DI 1/2 DI PIENA PROPRIETA

- Ipoteca legale attiva contro [REDACTED] Importo ipoteca: € 73805,96; Importo capitale: € 36902,98; Registrato a da [REDACTED] in data 19/05/2009 ai n. 108408/113; Iscritta alla Conservatoria di Venezia in data 03/06/2009 ai n. 18838/4082; Note: Per la quota di 1/2 di piena proprietà

6.2.2 **Pignoramenti:** vedi pag. 13

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: non vi sono spese condominiali in quanto i beni non si trovano in un contesto condominiale

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

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. **Criterio di stima:**

La stima è stata effettuata cercando il valore di mercato più probabile degli immobili, con il sistema comparativo-sintetico, ossia attraverso una comparazione con fabbricati aventi la stessa tipologia e ubicati nella stessa zona. Si è preso come parametro la superficie espressa in metri quadrati ridotta di una determinata percentuale in caso di vani accessori e si è determinato infine il relativo valore unitario per ogni metro quadrato. Si è considerata la qualità delle finiture e lo stato di conservazione sia dei singoli beni che del fabbricato di cui fanno parte e sono stati valutati grazie ad un coefficiente riduttivo

8.2. **Fonti di informazione:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;



Ufficio tecnico di Musile di Piave (VE);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare, grazie ai portali delle vendite su internet, ha consultato i valori OMI dell'Agenzia del Territorio.

8.3. Valutazione corpi:

A.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 226.595,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-----------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Appartamento | 185,00 | € 530,00 | € 98.050,00 |
| Locale deposito | 333,00 | € 295,00 | € 98.235,00 |
| Laboratorio | 134,00 | € 300,00 | € 40.200,00 |
| area urbana | 10,00 | € 10,00 | € 100,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 236.585,00 |
| Valore corpo | | | € 236.585,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 236.585,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | €236.585,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|-----------------|-------------------------|--|-----------------------------------|
| A | | 662,00 | € 236.585,00 | € 236.585,00 |

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|---|-------------|
| Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.(assenza impianti e/o impianti datati) | € 47.317,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 8.944,00 |
| Arrotondamento | € -24,00 |

Giudizio di comoda divisibilità: I beni sono comodamente divisibili in due unità, tuttavia il sottoscritto CTU ritiene che i beni siano più appetibili se proposti nel loro complesso.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

A

| <i>Tipologia</i> | <i>Costo</i> |
|-------------------------------------|--------------|
| Iscrizione di ipoteca - Volontaria | € 35,00 |
| Iscrizione di ipoteca – Legale 2007 | € 603,53 |



| | |
|---|--|
| Iscrizione di ipoteca – Legale 2008 n. 30636/6822 | Sul valore dell'ipoteca € 5.726,62 invece sul valore di stima €1.277,00 |
| Iscrizione di ipoteca – Legale 2008 41751/8980 | € 513,80 |
| Iscrizione di ipoteca – Legale 2009 | € 463,02 |
| Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento | € 294,00 |

L'importo dei costi di cancellazione delle suindicate formalità pregiudizievoli ammonta a circa **3.186,35 euro**.

Si avvisa che l'Agenzia delle Entrate-Pubblicità Immobiliare e affari legali con la Circolare N. 8/E del 4 marzo 2015 relativamente alle annotazioni ex art 586 cpc, stabilisce al punto 4" conclusioni" quanto segue: La base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca **dal minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti**. Nel caso specifico le spese di cancellazione sono state detratte dal valore di stima e quindi sono state messe a carico dell'aggiudicatario. Qualora fossero a carico della procedura non vanno detratte dal valore di stima.

Totale costi di cancellazione: circa € 3.186,35 euro.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

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

€180.300,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: A

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: Dalla ricerca per l'accertamento della trasmissione A.P.E. e Classamento Energetico effettuata consultando l'archivio della Regione Veneto Ve.Net.energia-edifici, istituito con D.G.R.V. n.659 del 17.04.2012, non risulta acquisito alcun attestato corrispondente all'unità immobiliare. Il costo applicabile per la redazione del certificato di classamento energetico è pari a circa € 200,00 per unità.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: I beni sono comodamente divisibili in due unità, tuttavia il sottoscritto CTU ritiene che i beni siano più appetibili se proposti nel loro complesso.

Risposta al decimo punto del quesito



Elenco Allegati

Allegati

- All. n. 1 - Giuramento CTU arch S. Bortolozzo EI 217/2019
 All. n. 2 - Comune di Musile di Piave (VE) - Localizzazione beni EI 217-2019
 All. n. 3 - Documentazione anagrafica - Visura camerale
 All. n. 4 - Documentazione catastale Agenzia delle Entrate - Ufficio del Catasto: estratto mappa, visura, planimetria, elenco sub, ente urbano.
 All. n. 5 - Titolo di provenienza: compravendita del 2006.
 All. n. 6 - Musile di Piave (Ve) – Sett. Ed.Privata-Urbanistica: titoli edilizi
 All. n. 7 - Comune di Musile di Piave (VE) - settore urbanistica: estratto del PRG e NTA
 All. n. 8 - Agenzia delle Entrate – Ufficio Pubblicità Immobiliare: ispezione ipotecaria del 2019
 All. n. 9 - Documentazione fotografica EI 217-19

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: I beni vanno assoggettati ad imposta di registro in quanto trattasi di unità immobiliari intestate a persona fisica. L'imposta di registro è del 9%.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

| | |
|--|---|
| Lotto | 001 - Abitazione PT e 1° - Magazzino-Laboratorio-area urbana |
| Diritto reale staggito e Quota proprietà | Corpo A: 1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà 1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà |
| Identificativo catastale | <p>Corpo A:</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : foglio 7 particella 2 graffato 56, sub 10 graffato 2, indirizzo via Fossetta, piano T-1, comune F826, categoria A/3, classe 1, consistenza 7,5 vani, superficie Totale 187 mq..Totale escluse aree scoperte 185 mq, rendita € 278,89</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : foglio 7, particella 2 graffata 56, subalterno 11 graffato 3, indirizzo via Fossetta, piano T, comune F826, categoria C/3, classe 2, consistenza 146 mq, superficie Totale 134 mq, rendita € 218,67</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : foglio 7, particella 2 graffata 56, subalterno 12 graffato 4, indirizzo via Fossetta, piano T-1, comune F826, categoria C/2, classe 3, consistenza 340 mq, superficie 333 mq, rendita € 210,72</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : foglio 7, particella 2, subalterno 9, comune F826, categoria area urbana, consistenza 10 mq</p> <p><u>Identificato al catasto Terreni</u> : sezione censuaria F826, foglio 7, particella 2, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 4 are 30 ca</p> <p><u>Identificato al catasto Terreni</u> : sezione censuaria F826, foglio 7, particella 56, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 7 are 03 ca</p> |
| Valore | Il più probabile valore di stima degli immobili al netto delle decurtazioni |



nello stato di fatto in cui si trovano è di: **180.300,00€**

Il sottoscritto, ritenendo di aver risposto ai quesiti posti dall'Ill.mo Sig. G.E. dott.ssa Gabriella Zanon con la redazione della presente perizia di stima e relativi allegati, rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione

Data generazione:

15-01-2020 16:12



L'Esperto alla stima
Arch. Silvia Bortolozzo

