Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [redacted]

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **72/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17.04.18 ore 9,30.

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SILVIA BIANCHI**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - Villa unifamiliare indipendente con garage al piano seminterrato e scoperto esclusivo

Esperto alla stima: Stefania Scarpa
Codice fiscale: SCRSFN65L41L736K
Studio in: Via L. Marcello 36 - 30126 Lido di Venezia
Telefono: 0415204155 - mob. 3332372187
Fax: 0422543275
Email: stefaniaarchscarpa@gmail.com
stefania.scarpa@archiworldpec.it

Riassunto Perizia

Bene: via Castelcigoto n. 8 - località Favorita – 30174 Mestre-Venezia (VE)

Descrizione generica: Villa unifamiliare con garage seminterrato e scoperto esclusivo situata a Mestre

Identificativo Lotto: 001 - Villa unifamiliare e garage al piano seminterrato

Corpo A: Venezia - Mestre (Venezia) CAP: 30174 frazione: Favorita, via Castelcigoto n. 8

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] - Piena proprietà
Cod. Fiscale: [redacted] - nato a [redacted] - Residenza: [redacted]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da: Verbale di Pignoramenti trascritto alla Conservatoria di Venezia in data 01/10/2012 ai nn. 27182/19334; Pratica Ufficiale Giudiziario n. rep. 559 del 04.09.2012.
- Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da: atto giudiziario trascritto alla Conservatoria di Venezia in data 21/02/2017 ai nn. 5457/3553; Atto giudiziario derivante da verbale di pignoramento pratica Ufficiale Giudiziario in data 09.02.2017 n 593 .
- Descrizione onere: atto giudiziario provvedimento provvisionale di assegnazione casa coniugale; trascritto alla Conservatoria di Venezia in data 25/03/2010 ai nn. 10256/6176; Provvedimento del Tribunale di Venezia in data 23.10.2009 nn. rep. 395/9 a favore di [redacted] nata a [redacted] contro [redacted] derivante da provvedimento provvisorio per separazione giudiziale portante assegnazione casa coniugale ai sensi e per effetti di cui all'art. 155 quater c.c. introdotto dall'art. 1 della L. 8 febbraio 2006 N. 54.
- Descrizione onere: Verbale di separazione omologata portante assegnazione casa coniugale ex art. 155 quarter cc. introdotto dall'art. 1 della L. 08.02.2006 n. 54; trascritto alla Conservatoria di Venezia in data 15/12/2011 ai nn. 40087/26160; Provvedimento del Tribunale di Venezia in data 2.12.2010 n. rep. 395/2009 a favore di [redacted] nata a [redacted]
- Ipoteca volontaria annotata; a favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da: Concessione in garanzia di Mutuo Fondiario; Importo ipoteca: € 700.00,00.=; Importo capitale: € 350.000,00.=; A rogito di Notaio Gasparotti Alberto in data 13/02/2006 ai nn. 20178/9659; iscritta alla Conservatoria di Venezia in data 14/02/2006 ai nn. 6628/1570
- Ipoteca volontaria annotata; a favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da: Contratto di mutuo; Importo ipoteca: € 200.00,00.=; Importo capitale: € 100.00,00.=; A rogito di Notaio Chiaruttini Paolo in data 17/05/2007 ai nn. 32836/14179; iscritta alla Conservatoria di Venezia in data 24/05/2007 ai nn. 21648/5474
- Ipoteca volontaria attiva; a favore di [redacted] e [redacted] Derivante da: atto notarile pubblico; Importo capitale: € 200.00,00.=; a rogito di [redacted] Iscritta alla Conservatoria di Venezia in data 21/10/2014 ai nn. 26106/3948

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€728.072,00€**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	**€728.072,00€**

Sommario

Quesito n.1 'Continuità delle trascrizioni'.....pag. 6
Quesito n.2 'Generalità dell'esecutato'..... pag. 6
Quesito n.3 'Individuazione del bene oggetto della vendita' ..... pag. 6
Quesito n.4 'Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica' ..... pag. 8
Quesito n.5 'Stato di possesso degli immobili'..... pag. 18
Quesito n.6 'Vincoli ed oneri giuridici' .....pag. 19
Quesito n. 7 'Altre informazioni per l'acquirente'.....pag. 20
Quesito n. 8 'Consistenza-Valutazione complessiva del bene' .....pag. 21
Quesito n. 9 'Valutazione della quota di competenza' .....pag. 23
Quesito n. 10 'Lista degli allegati'.....pag. 23
Quesito n. 11 'Regime fiscale di vendita'.....pag. 24
Quesito n. 12 'Schema identificativo del bene'.....pag. 24

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

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

Quesiti

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

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore 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 con-

tratto 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. alleghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
    1. lotto;
    2. diritto reale staggito
    3. quota di proprietà
    4. identificativo catastale
    5. valore attribuito.

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

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

L'esperto è autorizzato ad accedere presso tutti gli uffici interessati onde prendere visione e chiedere copia, con diritti d'urgenza degli atti e documenti ivi esistenti, ed **all'uso della forza pubblica ove l'esecutato ostacoli l'accesso all'immobile pignorato** e di ogni altro ausilio ai fini dello svolgimento dell'incarico , compreso l'utilizzo della propria autovettura.
L'esperto, prima dell'inizio delle operazioni peritali, dovrà prestare giuramento presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari attraverso l'apposito modello allegato.
Al momento del deposito della relazione di stima sarà necessario depositare una ulteriore copia cartacea ed informatica integrale per il Professionista Delegato alla Vendita.
Per tutte le procedure iscritte a ruolo a partire dal 01.07.2014 l'esperto nominato provveda a redigere la relazione di stima immobiliare a mezzo del programma informatico EfiSystem.
Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

Premessa

L'immobile oggetto di stima è situato a Mestre (Venezia) località 'Favorita' via Castelcigoto n. 8, una laterale di via Terraglio. Si tratta di una villa unifamiliare di 521 mq. commerciali totali disposti su due piani fuori terra ed un piano seminterrato ed un ampio porticato esterno, inoltre completano la proprietà un garage doppio seminterrato ed un giardino con alberi da frutta, la pianta dell'edificio è regolare di forma rettangolare di ml.12x25. E' dotato di impianto geotermico, fotovoltaico, solare e di un termo camino. Relativamente allo scoperto esterno si fa presente che i mappali n. 435 e 436 di mq 1520 totali, pur essendo compresi all'interno della recinzione ed essendo contigui al mapp.le 212, non rientrano nel valore finale attribuito al bene in quanto non fanno parte del pignoramento relativo alla presente procedura (il pignoramento immobiliare del 13 gennaio 2017 registrato all'Ufficio del Registro di Venezia in data 21.02.2017 ai nn. reg. part. 3553 reg. gen. 5457 considera quali beni pignorati le proprietà identificate al Catasto Fabbricati di Venezia al fg. 3 - particella 212 - sub 3 e 4 ed al Catasto Terreni fg. 3 particella 212 di Ha 0.18,58).
La villa è stato edificata sulla base della licenza edilizia n. 534 del 1971 e pone il suo sedime su un lotto di 1858 mq.totali (fg. 3 mapp. 212 Ha 0.1858).

Beni in **Venezia - Mestre (VE)**
Località/Frazione **località Favorita**
via Castelcigoto n. 8

Lotto: 001 - Villa unifamiliare indipendente con garage seminterrato

Risposta al primo punto del quesito

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

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato:

[redacted] nato a [redacted] Codice fiscale: [redacted] Residenza: [redacted] - Data del matrimonio: [redacted] - Stato civile: [redacted]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il quartiere dove è situata la villa oggetto di stima è denominato 'Favorita', una zona periferica di Mestre in parte residenziale ed in parte agricola. Via Castelcigoto è una strada laterale di via Terraglio, strada statale che collega la città di Mestre con la città di Treviso ed attraversa i centri di Mogliano Veneto e Preganziol.
Caratteristiche zona: periferica di pregio
Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.
Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: scuole (buona), farmacie (buona), palestre (buona), servizi commerciali (buona), servizi sanitari (buona)
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: centro di Mestre a km.3, Venezia e isole a 13,5 km. , Mogliano Veneto a km. 5.
Attrazioni paesaggistiche: laguna di Venezia.
Attrazioni storiche: Venezia centro storico e isole.
Principali collegamenti pubblici: bus pubblico 1 km., treno 5 km.

Identificativo corpo: A.

Sito in Mestre (Venezia) CAP: 30174 frazione: Favorita, via Castelcigoto n. 8

Identificazione del bene al Catasto Fabbricati:
Comune di Venezia - Foglio 124 (ex fg. 3 Sez. Mestre) - particella 212 - sub 3 e 4

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] - Piena proprietà
Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] Stato Civile: [redacted]

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :
Intestazione: [redacted] nato a [redacted] c.f. [redacted] partita 47154 Fg.124 (ex fg.3) - part. 212. sub 3 zona censuaria 9 - categoria A/7- classe 2 - consistenza vani 18 - piano S1-1-2 - rendita € 2.036,80,= scheda catastale VE0051374 in atti dal 18.02.2011, e Fg. 124 (ex fg.3) , particella 212, subalterno 4 , categoria C/6, classe 1, consistenza 39 mq., rendita € 124,57
Ulteriori informazioni: Il c.t.u. fa presente che in base ad una ricerca storica effettuata al Catasto di Venezia gli attuali sub. 3 - 4 (relativi al mapp.le 212) derivano dalla soppressione del sub 1-2. Pertanto si spiega perchè il contratto di compravendita del notaio Chiaruttini n. rep. 31075 e n. raccolta 12983 con cui la sig. [redacted] cede gli immobili siti in via Castelcigoto, n. 8 al sig. [redacted] fa riferimento ai sub. 1 e 2 , così come l'ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo del 14.02.2006 reg. part. 1570 reg. gen. 6628. Inoltre il mappale 212 deriva dalla soppressione di un precedente mappale 184 (ex 94/b) su cui vige un' impegnativa di non ulteriore edificabilità stipulata tra il Comune di Venezia e il sig. [redacted] proprietario dal 1971 al 2002.
Derivante da: con la Variazione Territoriale del 25.06.2015 in atti dal 06.01.2016 proveniente dal Comune di Venezia Sezione di Mestre L736R: trasferito al Comune di Venezia L736 (n.184/2016): il Fg. 3 Sez. Mestre è stato variato in Fg.124. Ulteriori variazione nel classamento del 18.02.2012 protocollo n.VE0025607 in atti dal 18.02.2012 e Variazione di classamento (n.3174.1/2012) Variazione del 18.02.2011 protocollo n. VE0051374 in atti dal 18.02.2011 Ampliamento - Ultimazione di fabbricato urbano (n. 286666.1/2011)
Confini: i dati risultano coerenti e i confini sono: a Nord in senso orario con mapp. 435,436,437 a Sud con fg. 5.

Irregolarità e Spese:
alla data del sopralluogo del 19.02.2018 è stata confrontata la situazione reale dei luoghi con i disegni approvati ed allegati all'ultimo Permesso di Costruire in Sanatoria ricercato presso l' Archivio di Stato in Viale Pertini,16 a Mestre dell'anno 2006 prot. 119184 approvato in data 25.01.2007 con prot. 2007/50135.
In base al confronto tra l'ultimo progetto approvato e la situazione reale sono emerse le seguenti difformità:
PIANO SOFFITTA: demolizione di una tramezza per ampliamento bagno, ricostruzione di nuova tramezza di divisione tra bagno e locale soffitta;
PIANO SEMINTERRATO: apertura di una porta di comunicazione tra garage e centrale termica, demolizione tramezza di un bagno;

PORTICATO ESTERNO: ampliamento del porticato di mq. 6 per il ricovero di un trattore.
Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia di sanatoria con una spesa totale di € 4.000,00.= (più oneri di legge) comprensive di spese tecniche, oneri e spese di segreteria.

Informazioni in merito alla conformità catastale: sono state messe a confronto la planimetria catastale fornita dall'Ufficio Catastale di Venezia aggiornata il 18.02.2011 protocollo n. VE0051374 con l'ultimo progetto edilizio 'Permesso di Costruire in Sanatoria' n. 119184/2006 approvato con protocollo 2007/50135. Le due planimetrie, quella catastale del 2011 e le piante di progetto allegate al Permesso di Costruire del 2006, dovrebbero essere identiche tra loro ed entrambe corrispondere alla situazione reale, invece presentano alcune differenze.
Poichè l'ultimo atto autorizzato è il progetto del 'Permesso di costruire in Sanatoria' approvato nel 2007, a tale atto si deve far riferimento.
Tutto ciò che durante il sopralluogo è risultato conforme al progetto del 2006, ma non conforme alla planimetria catastale, non è stato considerato un abuso edilizio ma un errore grafico della planimetria catastale.
Gli ERRORI GRAFICI della planimetria catastale sono i seguenti:
PIANO SEMINTERRATO: locale magazzino: mancano nel grafico le finestre esistenti ed approvate; locale lavanderia: misure finestre errate; sala attrezzi/magazzino: le misure delle finestre indicate sono errate e nel grafico compare una finestra non esistente; centrale termica: è indicata una porta esistente di collegamento con il garage, tale porta risulta non presente nel progetto del 2006 e pertanto non approvata e va considerata abusiva; nel grafico manca una finestra di un bagno esistente ed approvata.
PIANO PRIMO: camera sud-est: non è indicata una finestra esistente ed approvata; guardaroba: errato posizionamento della tramezza; cucina: mancato inserimento del camino interno esistente ed approvato; soggiorno: mancata indicazione di una porta finestra al posto di una finestra ed errate le dimensioni dello stesso foro finestra.
PIANO SOFFITTA: zona di transito tra l'arrivo delle scale e la soffitta: mancata indicazione di parte di tramezza esistente ed approvata; bagno: la rappresentazione grafica di un unico bagno corrisponde alla situazione esistente ma non risulta conforme rispetto al progetto approvato pertanto ne deriva che la planimetria catastale rappresenta graficamente un abuso non ancora sanato.
Difformità regolarizzabili mediante: Pratica edilizia DOCFA con una spesa di € 2.000,00.= (più oneri di legge) comprensive di spese tecniche.

Note generali: per quanto concerne la corretta procedura per regolarizzare la situazione edilizia e catastale si devono in primo luogo sanare le differenze tra la situazione esistente e il progetto approvato allegato al Permesso di Costruire in sanatoria del 2006 con una nuova sanatoria e successivamente una volta sanate le difformità ripresentare una planimetria catastale che corrisponda alla situazione reale dei luoghi.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n. 534/71
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Licenza Edilizia (autorizzazione condizionata)
Per lavori: Costruzione di fabbricato rurale
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 23/07/1971

Rilascio in data 04/12/1971 al n. di prot. n. 534 prot gen. 8/22848
Abitabilità/agibilità in data 29/09/1974 al n. di prot. 48662

NOTE: tale licenza edilizia prot.534/71 [redacted] per la costruzione di fabbricato rurale è stata rilasciata con un'impegnativa da parte dell'allora proprietario [redacted] nei confronti del Comune di Venezia: un vincolo di non costruire ulteriormente su tutto il lotto fg. 3 mapp. 184 (ex 94/b)- fg. 5 mapp.li 386 (ex 386/a) - 403 (ex 403/a) di complessivi mq. 12.310: fg. 3 mapp. 94/b; fg.5 mapp. 14/h e 14/b di complessivi mq. 12.408; come si legge nell'atto del notaio egr. avv. Giovanni Calvani di Mestre registrata a Mestre il 07.12.1971 n. 42272 trascrizione a favore del Comune di Venezia contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted]
Nel tempo il mappale 184 (ex 94/b) di allora è stato soppresso e ha generato, tra gli altri, il mappale 212 oggetto di pignoramento.

Numero pratica: 76758
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Permesso a costruire
Note tipo pratica: Permesso di costruire ex artt. 22 C 1-2-7 in sanatoria
Per lavori: modifiche interne ed esterne ai vari piani per difformità alla licenza edilizia originaria 534/71
Oggetto: variante
Presentazione in data 23/02/2005
Rilascio in data 22/11/2005 al n. di prot. 2005/7675(PG gen . 2005/463491

Numero pratica: 119184/2006
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Permesso a costruire
Note tipo pratica: Permesso di Costruire ex artt. 10 e 22 3 in Sanatoria
Per lavori: rifacimento manto di copertura, modifica portico, modifica pompeiana, modifiche interne, installazione pannelli solari e fotovoltaici
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 21/03/2006 al n. di prot. 119184/2006 prot. gen 2006/119184
Rilascio in data 31/01/2007 al n. di prot. 2007/50135

NOTE: il 'Permesso di Costruire in sanatoria' prot. 119184 prevedeva la realizzazione di modifiche interne ed esterne quali il rifacimento degli infissi con trasformazione di parte di pergolato in portico, il rifacimento del tetto ed degli intonaci esterni e l'installazione di pannelli solari e fotovoltaici.
Alla fine dei lavori era necessario inviare un certificato di fine lavori, poiché alcuni lavori sono rimasti incompiuti (pavimentazione esterna ed intonaci, porte esterne, ecc.) e tale permesso prevedeva fossero completati entro tre anni con scadenza al 25.01.2010, sarà necessario per completare le opere inviare una nuova istanza che consideri anche, oltre al completamento dei lavori, di sanare un piccolo pezzo di portico esterno di mq. 6,00 che è stato aggiunto successivamente ed alcune modifiche interne.

4.1.1 *Conformità edilizia:*

Alla data del sopralluogo avvenuto il 19.02.2018 sono state riscontrate alcune irregolarità:

al piano primo (soffitta) è stata demolita un tramezza per ampliare un bagno e ricostruita una nuova tramezza divisoria, al piano seminterrato è stata realizzata l'apertura di una porta tra garage e centrale termica e demolita una tramezza in un bagno; esternamente è stata ampliato il pergolato aggiungendo un piccolo pezzo di porticato (mq. 6) per il ricovero del trattore. Regolarizzabili mediante: sanatoria per le difformità rispetto al 'Permesso di costruire in sanatoria' prot. 119184/2006 rilasciato in data 31/01/2007 al n. di prot. 2007/50135

Il c.t.u. inoltre segnala che la legnaia di mq. 36,23 e di volume mc. 96,73 non era conforme alla licenza edilizia n. 534/71 ed il Permesso di costruire in sanatoria n. 76758 /2005 non aveva preso in considerazione di sanare tale legnaia, che è diventata parte integrante del portico ed è stata successivamente sanata con il Permesso di costruire in sanatoria rilasciato in data 25.02.07 n. prot. gen . 2007/50135 (rif. pratica n. 2006-119184 PG). Pertanto la legnaia risulta regolare.

4.1.2 *Conformità urbanistica:*

Strumento urbanistico Approvato:	Variante P.R.G.per la terraferma
In forza della delibera:	DGR Veneto n.3905 del 03.12.2004 e successiva DGR del Veneto n.2141 29.07.2008
Zona omogenea:	tipo E produzione agricola- sottozona E3.2 ad elevato frazionamento fondiario con stanze agricole di transizione (come da Cdu allegato).
Norme tecniche di attuazione:	L'area è sottoposta alle N.T.S.A (Norme Tecniche Speciali di Attuazione) art. 39-40-43-44-45-63-68-71-78 ed integrati dalle N.T.G.A. (Norme Tecniche Generali di Attuazione) del P.R.G. modificate ed integrate dalle Varianti approvate con DGRV n. 738 del 24.03.2009 e con delibera di CC n. 6 del 17.01.2011.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Vincolo legato alla licenza ediliza 534/71 su tutto il mappale 184 (ex 94/b) ed altri da cui deriva il mapp. le 212 attuale
Estremi delle convenzioni:	atto del Notaio G.Calvani di Mestre n. rep-134810 del 06.12.1971 registrato alla Conservatoria del Pubblico Registro di Venezia ai nn. 16093 reg.gen. e 13705 reg. part.
Obblighi derivanti:	Il sig. [redacted] si impegna con il Comune di Venezia a non costruire ulteriormente sull'area pertinente oltre il

	volume consentito dall'art. 21 delle norme urbanistico- edilizie del P.R.G. del Comune di Venezia allora vigente approvato con D.P.R. 17/02/1962 reg. alla Corte dei Conti il 9/2/1963 reg.5 foglio 161. L'area su cui ricade la convenzione risultava Fg. 3 mapp.le 184 (ex 94/b) - Fg. 5 mapp. 386 (ex. 386/a) - 403 (ex 403/a). In data il mappale 184 (ex 94/b) veniva soppresso e da questo derivavano i mapp.li 212 (oggetto di stima) - 435-436-437-408-471-587-589-591-593-460-596-606-607-605-603-604-602-601-583-590-588-586.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Il terreno è compreso nel 'Vincolo Sismico' di cui l'OPCM n. 3274 del 20.03.2009 e ss.mm.ii. Secondo le mappe della Navigazione Aerea approvato con Dlg.151/06 l'area è soggetta a : - limitazione nella realizzazione di impianti eolici (art. 711); - limitazione nella realizzazione di discariche o fonti attrattive fauna selvatica (art.711); - limitazione relativa alla navigazione aerea superfice orizzontale esterna quota limite : 146,65 m. s.l.m.; Nel piano di Classificazione Acustica approvato con delibera di C.C. n. 39 del 10.02.2005, l'area è posta in classe III ' Area tipo misto' Il terreno risulta esterno alla definizione di centro abitato individuata con D.G.C. n. 259 del 05.06.2006 ai sensi dell'art. 4 D.Lgs n. 285 del 30.04.1992 'Nuovo codice della strada'
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Non presente in zona agricola
Volume massimo ammesso:	1200 mq.
Residua potenzialità edificatoria:	NO (ad eccezione del 'Piano casa' legge reg. n. 14 /2009 rinnovato fino al 31.12.2018)
Altro:	Le norme di zona agricola non prevedono altri indici al di fuori del volume massimo 1200 mc. Con atto del Notaio G. Calvani di Mestre del 06.12.1971 n. 134810 di repertorio a favore del Comune di Venezia e contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] il proprietario del terreno sito in Mestre Cà Sagredo distinto in fg. 184 (ex

	94/b) - fg. 5 mapp. 386 (ex 386/a) - 403 (ex 403/a) di complessivi mq 12,310 si impegnava a non costruire ulteriormente sull'area oltre il volume consentito dall'art. 21 delle norme-urbanistico edilizie del P.r.g allora vigente approvato con D.P.R. 17.12.1962 reg. alla Corte dei Conti il 09.02.1963. Il mapp.le 212 oggetto di stima deriva dal mapp. 184 (soppresso) e pertanto non può essere ulteriormente edificato. L'unica forma di deroga temporanea, perché attualmente rinnovata fino al 31 dicembre 2018, è la Legge regionale n. 14 del 08.07.2009 nota come il 'Piano Casa'. Il 'Piano Casa' se applicato in questo caso concederebbe di aumentare il volume esistente di circa il 20%.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	nessuna

Note sulla conformità:
per quanto sopra si dichiara l'edificio situato nel mapp. 212 è conforme da punto di vista urbanistico.

Descrizione: di cui al punto A

L'edificio è una villa unifamiliare situata in via Castelcigoto n. 8, Mestre (località Favorita). La zona residenziale di cui fa parte l'immobile è tranquilla e ricca di verde. L'edificio è perimetrato da un ampio scoperto privato che è composto da tre mappali (mapp. 212,435,436) di totali 3.362 mq. Il mappale 212, relativo al presente pignoramento misura ha 0.18 25, se si sottrae il sedime dell'immobile dalla metratura del lotto lo scoperto perimetrale risulta di 1.382 mq. Un muro in mattoni divide la strada dalla proprietà e l'ingresso pedonale avviene attraverso un cancello di ferro compreso tra due pilastri intonacati coperti da una tettoia a due falde in tegole. Attraverso un percorso di ghiaino si accede alla casa. Percorrendo il percorso verso destra si arriva ad una rampa esterna in cemento che porta al garage doppio ed al piano seminterrato. Percorrendo il percorso esterno verso sinistra si raggiunge un ampio portico coperto che termina in una 'legnaia' collegato all'edificio principale da un camminamento coperto.
La pianta dell'edificio è di forma rettangolare (25x12 mt.) e si articola in due piani fuori terra ed un seminterrato.
Al piano seminterrato trovano posto un'ampia taverna con una cucina perfettamente attrezzata, una zona soggiorno con un tavolo da pranzo di grandi dimensioni, un locale soggiorno con un termo camino, un garage doppio, una lavanderia, una palestra, un locale magazzino, un locale caldaia, una centrale termica e due bagni; al piano terra la distribuzione si articola in una veranda, un ingresso, una zona giorno composta da un soggiorno, una cucina-pranzo, sono presenti inoltre uno studio, tre camere da letto, due bagni ed un guardaroba; dal piano terra una scala di legno a vista porta al piano primo dove è presente una soffitta abitabile con due grandi stanze, un ampio servizio igienico con vasca idromassaggio, uno spazio comune ed un poggiolo.

Da tale zona si accede tramite un varco alla zona tecnica nel sottotetto per la manutenzione dei captatori di energia.

L'edificio presenta un manto di copertura in coppi ed esternamente è intonacato in malta con colore incorporato di una tinta chiara. I serramenti esterni sono in legno e vetrocamera e le protezioni sono oscuri in acciaio trattato con finitura similegno, al piano terra sono presenti inferriate di protezione. Lungo il lato sud del tetto sono stati installati dei captatori passivi di energia solare pannelli atti a produrre energia termica ed elettrica (collettori solari e pannelli fotovoltaici).
Lo scoperto presenta molte specie diverse di alberi da frutta.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] Stato Civile: [redacted]

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superfice totale lorda (comprensiva di magazzini piano interrato e piano soffitta) mq. 727 e mq. 1.382 di scoperto, esclusi i mappali n. 435 e 436 non compresi nella presente stima perché non riguardanti il pignoramento relativo alla presente procedura.
Superficie commerciale complessiva con le decurtazioni dovute alla diversa valorizzazione dei locali (calcolando 1/3 per i magazzini, balconi e verande; ½ i locali del seminterrato, ¼ del portico - legnaia.) mq **521,77** ed il garage di mq. 39 (che verrà valutato a corpo così come lo scoperto).
E' posto al piano: seminterrato, terra e primo
L'edificio è stato costruito nel: 1972-1973
L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006
L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 8; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50 mt. per seminterrato, 3,20 mt. per piano primo e 3,05 mt. altezza massima per la zona abitabile della soffitta.
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui seminterrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: attualmente l'immobile si presenta in buono stato di manutenzione deve essere completato in alcune parti (es. portone d'ingresso dove mancano i pannelli di rivestimento). Il manto di copertura in coppi è stato rifatto nel 2006 con inserimento di coibentazione, nello stesso anno sono stati restaurati gli intonaci esterni in malta e calce aerea, gli infissi in legno, le grondaie e i pluviali in rame. La presenza di un impianto geotermico, solare, fotovoltaico, di un termo camino nel seminterrato inoltre di una caldaia per sopperire ad eventuali fabbisogni mancanti (tipo: Junkers) garantiscono all'immobile un'alta qualità di produzione di energia per coprire le necessità di tutta l'abitazione.

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: **ad anta** materiale: **acciaio** apertura: **elettrica** condizioni: **buone** - Note: Trattasi di una cancello di ingresso coperto da una tettoia a due falde ai lati del cancello la recinzione è costituita da un muro di mattoni faccia vista
Infissi esterni	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno di cm. 6,8 con vetrocamera** protezione: **oscuri in acciaio trattato con finitura simil legno e inferriate** materiale protezione: **acciaio** condizioni: **buone**

	- Note: Tale descrizione si riferisce agli infissi del piano terra e del piano primo. durante i lavori del 2006 sono stati sostituito solamente gli oscuri.
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti** - Note: Gli infissi interni non sono stati sostituiti durante la ristrutturazione del 2006
Infissi interni	tipologia: **a doppia anta blindati** materiale: **legno e vetro** condizioni: **buone** - Note: Tale descrizione si riferisce agli infissi che collegano l' esterno all'ingresso della residenza
Manto di copertura	materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **guaina bituminosta** condizioni: **buone** - Note: L'isolamento è stato inserito nel 2006
Pareti esterne	materiale: **calcestruzzo di cemento** - Note: Per quanto concerne il piano seminterrato
Pareti esterne	materiale: **muratura di mattoni pieni** coibentazione: **camera di** rivestimento: **intonaco** condizioni: **sufficienti** - Note: Riferito alla muratura del piano terra e primo
Pavim. Interna	materiale: **parquet** condizioni: **buone** - Note: Riferito ai pavimenti del piano terra e soffitta e della palestra del piano seminterrato restano esclusi i bagni parte in marmo e parte in mosaico
Pavim. Interna	materiale: **marmo** condizioni: **buone** - Note: Riferito al bagno del piano soffitta
Pavim. Interna	materiale: **mosaico tipo** condizioni: **buone** - Note: Per i bagni al piano terra
Pavim. Interna	materiale: **mattonelle di marmo** condizioni: **buone** - Note: Riferito al pavimento piano seminterrato
Portone di ingresso	tipologia: **portone blindato** materiale: **ferro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **da completare** - Note: manca da completare il rivestimento interno
Rivestimento	ubicazione: **bagno** materiale: **mosaico** condizioni: **buone** - Note: Il rivestimento si riferisce ai bagni al piano terra
Rivestimento	ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle in ceramica 10 x10 cm.** condizioni: **buone** - Note: La descrizione si riferisce al rivestimento del bagno posto al piano seminterrato
Rivestimento	ubicazione: **bagno** materiale: **marmo** condizioni: **buone** - Note: in riferimento al bagno del primo piano

Impianti:

Antifurto	tipologia: **esterno sensori laser ed interno con sensori volumetrici e contatti alle finestre** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Condizionamento	tipologia: **autonomo** alimentazione: **geotermico** diffusori: **split interni** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo**
Diffusione	tipologia: **termo camino** condizioni: **buone**
Diffusione	tipologia: **sottotraccia** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative** - Note: Trattasi di una caldaia Junkers installata per coprire le eventuali necessità aggiuntive all'energia prodotta da impianto solare e geotermico
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo**
Energia solare	tipologia: **impianto solare termico con captatiri passivi** utilizzazione: **produzione acqua calda sanitaria** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo**
Energia solare	tipologia: **impianto fotovoltaico** utilizzazione: **produzione energia elettrica** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo**
Termico	tipologia: **autonomo** alimentazione: **geotermica** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Il calcolo della consistenza fa riferimento al valore commerciale, pertanto nella misurazione tiene in considerazione la muratura ed applica un coefficiente di valore differenziato a seconda delle destinazione dei vani abitabili, delle parti scoperte e degli accessori.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario

residenziale piano terra	sup lorda di pavimento	0	267,00	1,00	267,00	€ 1.300,00
residenziale piano sotterraneo	sup lorda di pavimento	0	259,00	0,50	129,50	€ 1.300,00
Portico e veranda	sup lorda di pavimento	0	105,11	0,25	26,27	€ 1.300,00
poggioli	sup lorda di pavimento	0	12,00	0,25	3,00	€ 1.300,00
soffitta abitabile	sup lorda di pavimento	0	96,00	1,00	96,00	€ 1.300,00
			739,11		**521,77**	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2017

Zona: Venezia – Mestre (suburbana)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo (non vengono forniti altri dati relativi a stati di conservazione diversi)

Valore di mercato min (€/mq): 1700

Valore di mercato max (€/mq): 2200

Accessori:

A
1. Scoperto esclusivo

Identificato al n. mapp. 212
Superficie complessiva di 1.382 mq
Destinazione urbanistica
(Vegetazione alberi da frutta e sugheri)
Valore a corpo: € **25.000,00.=**

A
2. Garage

Sviluppa una superficie complessiva di 39 mq
Valore a corpo: € **30.000,00.=**

Impianto elettrico:
Esiste impianto elettrico.
Epoca di realizzazione/adeguamento 1971 adeguato nel 2006
Impianto a norma.
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:
Esiste impianto di riscaldamento.
Tipologia di impianto: autonomo , geotermico, fotovoltaico e solare, termo camino
Stato impianto: buono
Potenza nominale: potenza del fotovoltaico pari a 8,51 kW
Epoca di realizzazione/adeguamento: 2006
Impianto a norma.
Esiste la dichiarazione di conformità.
Note: Gode dell'incentivazione ai sensi Decreti MAP del 28/07/2005 e del 06/02/2006

Condizionamento e climatizzazione:
Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:
Non esiste impianto antincendio.
Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:
L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:
Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

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

Titolare/Proprietario: [redacted] nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] **al 23/12/2005** . In forza di decreto di trasferimento; trascritto a Conservatoria di Venezia, in data 17/10/2002, ai nn. 34478/23081.
Note: Decreto di trasferimento pratica Tribunale di Venezia in data 25.02.2002 ai nn. 384
Titolare/Proprietario: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] **proprietario ante ventennio al 25/02/2002** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giovanni Calvani , in data , ai nn. 134788; registrato a Mastre , in data 13/12/1971, ai nn. 3085 mod. 81 M. Pubblici ; trascritto a Conservatoria di Venezia, in data 21/12/1971, ai nn. 16867/14360.

Titolare/Proprietario: [redacted] nato a [redacted] dal 23/12/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito del Notaio Chiaruttini di Venezia, in data 23/12/2005, ai nn. 31075/12983; trascritto a Conservatoria di Venezia, in data 05/01/2006, ai nn. 773/442.

Identificativo corpo: A
sito in Venezia (Venezia), via Castelcigoto n. 8 occupato da provv. assegn. casa al coniuge, registrato a Venezia, trascritto a Venezia il 15/12/2011 ai nn. reg part.26160/ reg gen. 40087. Provvedimento emesso dal Tribunale di Venezia. Data nascita figlio minore [redacted] Data di rilascio 05/11/2010.
Nota: i beni oggetto della presente vengono valutati liberi ed in piena proprietà del [redacted] perché tali beni sono stati assegnati al coniuge non proprietario (sig. [redacted] ed alle figlie) in forza del provvedimento di assegnazione (verbale di separazione consensuale del 29.10.2010) omologato con decreto del Tribunale di Venezia in data 12.11.2010 e trascritto presso la Conservatoria di Venezia in data 15.12.2011 ai nn. 40087 di reg. gen. e n. 26160 di reg. part.. Nella presente procedura del Tribunale di Venezia E.I. 72/2017 promossa del sig. [redacted] contro il sig. [redacted] è intervenuta [redacted] (allora [redacted] che aveva iscritto ipoteca presso l'Agenzia del Territorio- Ufficio Provinciale di Venezia in data 14.02.2006 ai nn. 6628 reg gen e 1570 reg.part.. Poichè l'iscrizione di ipoteca è avvenuta in data antecedente (anno 2006) alla data di trascrizione del verbale di assegnazione (anno 2011) i beni verranno valutati liberi ed

in piena proprietà del sig. [redacted]

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli ed oneri giuridici:

6.1.1 ***Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:***
nessuna

6.1.2 ***Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:***
- Descrizione onere: atto giudiziario provvedimento provvisionale di assegnazione casa coniugale; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Venezia in data 25/03/2010 ai nn. 10256/6176; Provvedimento del Tribunale di Venezia in data 23.10.2009 nn. rep. 395/9 a favore di [redacted] nata a [redacted] contro [redacted] derivante da provvedimento provvisorio per separazione giudiziale portante assegnazione casa coniugale ai sensi e per effetti di cui all'art. 155 quater c.c. introdotto dall'art. 1 della L. 8 febbraio 2006 N. 54.

- Descrizione onere: Verbale di separazione omologata portante assegnazione casa coniugale ex art. 155 quarter cc. introdotto dall'art. 1 della L. 08.02.2006 n. 54 ; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Venezia in data 15/12/2011 ai nn. 40087/26160; Provvedimento del Tribunale di Venezia in data 2.12.2010 n. rep. 395/2009 a favore di [redacted] nata a [redacted] il [redacted]

6.1.3 ***Atti di asservimento urbanistico:***

- A favore del fondo identificato al foglio Fg 3 e Fg 5 mappale 184 (da cui deriva il 212) e 403-386 superficie (mq) 12.310. A rogito di notaio Giovanni Calvani del 1971 ai nn. 134810 registrato a Mestre in data 07.12.1971 ai nn. 42272 Mod. 71- M Privati trascritto a Conservatoria di Venezia in data ai nn. reg gen. 16093/reg. part. 13705 ; Impegnativa a favore del Comune di Venezia contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] sui mapp.li 184-386-403 di complessivi mq. 12.310 con cui l'allora proprietario si impegna a non costruire ulteriormente sull'area di pertinenza oltre il volume consentito dall'art. 21 delle norme del P.R.G. del Comune di Venezia approvato con D.P.R. 17/12/1962.

6.1.4 ***Altre limitazioni d'uso:*** *nessuna*

6.2 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

6.2.1 ***Iscrizioni:***

- Ipoteca volontaria annotata; a favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da: Concessione in garanzia di Mutuo Fondiario; Importo ipoteca: € 700.00,00.=; Importo capitale: € 350.000,00.= ; A rogito di Notaio Gasparotti Alberto in data 13/02/2006 ai nn. 20178/9659; iscritto a Venezia in data 14/02/2006 ai nn. 6628/1570

- Ipoteca volontaria annotata; a favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da: Contratto di mutuo; Importo ipoteca: € 200.00,00.=; Importo capitale: € 100.00,00.= ; A rogito di Notaio Chiaruttini Paolo in data 17/05/2007 ai nn. 32836/14179; Iscritto a iscritto a Venezia in data 24/05/2007 ai nn. 21648/5474

- Ipoteca volontaria attiva; a favore di [redacted] nato il e [redacted] nata il [redacted] Derivante da: atto notarile pubblico; Importo capitale: € 200.00,00.= ; A rogito di Mazzarini Laura in data 15/10/2014 ai nn. 12123/7797; iscritto alla Conservatoria di Venezia in data 21/10/2014 ai nn. 26106/3948

6.2.2 ***Pignoramenti:***

- Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da: Verbale di Pignoramento trascritto alla Conservatoria di Venezia in data 01/10/2012 ai nn. 27182/19334; Pratica Ufficiale Giudiziario n. rep. 559 del 04.09.2012.

- Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da: atto giudiziario trascritto alla Conservatoria di Venezia in data 21/02/2017 ai nn. 5457/3553; Atto giudiziario derivante da verbale di pignoramento pratica Ufficiale Giudiziario in data 09.02.2017 n 593 .

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: Nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non è stato costituito un condominio pertanto non vi sono spese condominiali scadute
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

8.1.1Criterio di stima:

Il criterio di stima adottato è la stima paramentrica.

NOTA: il criterio di stima ha tenuto in considerazione le ricerche eseguite relativamente agli immobili attualmente in vendita nella stessa zona che avessero caratteristiche simili all'immobile oggetto di valutazione, delle ultime compravendite avvenute nella stessa zona, ha raffrontato la quantità e le qualità architettoniche degli immobili attualmente in vendita, ha considerato la situazione del mercato attuale e ha considerato il fatto che, in base ad informazioni acquisite, l'immobile era stato in precedenza posto sul mercato, ha tenuto conto inoltre della presenza di impianti tecnici di qualità.

8.2.2Fonti d'informazione:

Ufficio Catastale di Venezia - Campo Sant'Angelo 3538;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia - Strada Nuova 4314 ;

Ufficio Tecnico di Edilizia Privata Viale Ancona n.59 - Mestre (VE);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: [redacted]

Parametri medi di zona per destinazione principale: 1.300 €/mq. in fascia media per ville e villini in buono stato di conservazione;

Altre fonti di informazione: Archivio Generale viale Pertini n. 16 - Mestre (VE); Ufficio Anagrafe via Cappuccina n. 76 - Mestre; Ufficio dello Stato Civile Servizi Demografici San Marco 4089 (Palazzo Cavalli) Venezia .

8.3.3Valutazione corpi:

A. Scoperto esclusivo, con annesso Garage

Destinazione		*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
residenziale	piano terra	267,00	€ 1.300,00	€ 347.100,00
residenziale	piano sotterraneo	133,00	€ 1.300,00	€ 172.900,00
Portico e veranda		26,27	€ 1.300,00	€ 34.151,00
poggioli		3,00	€ 1.300,00	€ 3.900,00
soffitta abitabile		96,00	€ 1.300,00	€ 124.800,00

Valore corpo	€ 683.198,00.=
Valore accessori a corpo	€ 55.000,00.=
Valore complessivo intero	€ 738.198,00.=
Valore complessivo diritto e quota	€ 738.198,00.=
Valore di stima	€ 738.198,00.=

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Immobile Scoperto Garage	521,77 mq. 1.382 mq. 39 mq.	€683.198,00.= €25.000,00.= €30.000,00.=	€ 683.198,00.= €25.000,00.= €30.000,00.= € 738.198,00.=

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 6.000,00

Giudizio di comoda divisibilità:
la villa (mapp. 212 sub 3 e 4) è divisibile in due appartamenti di metratura differente.
Il c.t.u. ha redatto uno schema progettuale divisionale. Nella separazione in due appartamenti il lavoro più oneroso risulta la separazione degli impianti. Un appartamento viene previsto disposto sul lato Sud distribuito su due livelli, piano seminterraro e primo e l'altro appartamento disposto sul lato Nord e distribuito su tre livelli seminterrato, piano terra e soffitta. Il garage, avendo due posti auto, ed un magazzino adiacente possono essere equamente divisi tra i due appartamenti.
Si stima per la realizzare di due unità edilizie prevede un preventivo sommario di importo pari a € 80.000.= per i lavori e le spese tecniche.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

A

Tipologia	Costo
Atto di asservimento	€ 0,00
Iscrizione di ipoteca – Volontaria del 14.02.2006 nn. 1576/6628	€ 1.850,00.=
Iscrizione di ipoteca – Volontaria del 24.05.2007 nn. 21648/5474	€ 594,00.=
Altra limitazione	€ 0,00
Altra limitazione	€ 0,00

Trascrizione pregiudizievole – Pignoramento del 01.10.2012 nn. 27182/19334	€ 294,00.=
Iscrizione di ipoteca – Volontaria del 21.10.2014 nn. 26106/3948	€ 1.094,00.=
Trascrizione pregiudizievole – Pignoramento del 21.02.2017 nn. 3553/5457	€ 294,00.=

Totale costi di cancellazione: € 4.126,00=

8.5.5Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova : **€ 728.072,00**

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: A
Attestazione Prestazione Energetica: Non risulta registrato presso l'Archivio Regionale un Attestato di Prestazione Energetica
Indice di prestazione energetica: presumibilmente Classe F

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota

Il lotto mapp.le 212 è composto da due subalterni n.3 (villa) e n.4 (garage).
Può essere presa in considerazione la possibilità di vendere separatamente il garage per la quota stimata di 30.000,00.=€

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati:

- Certificato di residenza (Ufficio Anagrafe di Mestre - Via Cappuccina, 76)
- Estratto per riassunto dell'atto di Matrimonio (Ufficio Stato Civile - Venezia ,S. Marco 4090)
- Ispezioni ipotecarie al 18.01.2018 (Conservatoria dei Registri- Venezia, Cannaregio 4314)
- Atto di compravendita (notaio P. Chiaruttini - Venezia, S.Marco 4410)
- Visure catastali storiche per immobile (Direzione Prov. uff. Catastali - Venezia S. Marco 3538)
- Estratto mappa 1:2000 (Direzione Prov. uff. Catastali - Venezia S. Marco 3538)
- Planimetrie catastali 1:200 (Direzione Prov. uff. Catastali - Venezia S. Marco 3538)
- Certificato di Destinazione Urbanistica (Uffici Urbanistica - Mestre Viale Ancona, 59)
- Lista pratiche edilizia relative all'immoblie (Uffici Edilizia Privata- Mestre, Viale Ancona, 59)
- Licenza edilizia (aut. condiz.) 534/71 prot.8/22848 (Archivio Storico - Mestre, Viale Pertini, 16)
- Atto di impegnativa con il Comune di Ve del 06.12.71 (Archivio Storico - Mestre, Viale Pertini,16)
- Domanda di Permesso di costruire prot. 2006.00119184 (Archivio Storico - Mestre,Viale Pertini,16)
- Progetti relativi al P. di costruire prot. 2006.00119184 (Archivio Storico - Mestre,Viale Pertini,16)

- Rilascio del permesso di costruire prot. gen 2007/50135 (rif. pratica prot. 2006.00119184)
- Relazione tecnica relativa al permesso di Costruire n. 119184 e alle caratteristiche dei pannelli fotovoltaici
- Schema progettuale di divisibilità in due unità distinte
- Fotografie

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: esente i.v.a.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - villa unifamiliare indipendente
Diritto reale stagito e Quota proprietà	**Corpo A:** 1/1 di [redacted] - Piena proprietà
Identificativo catastale	**Corpo A:** Identificato al catasto Fabbricati : [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] partita 47154 Fg.3 sez. urbana Mestre- part. 212. sub 3 zona censuaria 9- categoria A/7- classe 2- consistenza vani 18- piano S1-1-2 - rendita € 2.036,80,= scheda catastale VE0051374 in atti dal 18.02.2011, foglio 124 (ex fg.3) , particella 212, subalterno 3 , scheda catastale prot. n. VE0051374, indirizzo via Castelcigoto n. 8 , comune Venezia , categoria A/7, classe 2, consistenza 18 vani, superficie 491 mq., rendita € € 2.036,80
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **728.072,00€** Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **728.072,00€**

Data generazione:
26-02-2018 18:02

L'Esperto alla stima
Stefania Scarpa