Tribunale di Venezia PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

Unicredit S.p.A.

e per essa doBank S.p.A.

con l'avv.to Federico Scanferlato

con l'intervento di:

Centromarca Banca – Credito Cooperativo di Treviso e Venezia Soc. Coop. per azioni

con gli avv.ti Gavino Spiga e Catia Cacco

Agenzia delle entrate-Riscossione - Direzione Regionale Veneto

Agenzia delle entrate-Riscossione - Direzione Regionale Veneto

Agenzia delle entrate-Riscossione - Direzione Regionale Veneto

contro

N° Gen. Rep. 275 / 2018

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27 Settembre 2019

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa GABRIELLA ZANON

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO Perizia di stima immobiliare Lotto Unico

Si tratta di una casa di abitazione composta da Piano Terra (H=2,18 / 2,03 non abitabile) - Piano Primo (H=2,80 abitabile) e di una autorimessa adiacente, con scoperto, in Comune di Musile di Piave (VE), frazione di Croce, Via Croce n. 18, in zona residenziale. L'immobile dista circa 250 metri da Piazza Tito Acerbo, considerata centro della frazione di Croce e circa 3,5 Km dal centro di Musile di Piave.

Esperto alla stima: arch. Stefano Barbazza Codice fiscale: BRBSFN63S27H823P

Studio in: Galleria Progresso 5 - 30027 San Donà di Piave

Telefono: 0421332720 Fax: 0421332720

Email: stefano.barbazza@virgilio.it
Pec: stefano.barbazza@archiworldpec.it

Riassunto Perizia

Bene: Le unità immobiliari si trovano in Comune di Musile di Piave (VE), frazione di Croce, Via Croce n. 18.

Descrizione generica:

LOTTO UNICO

Si tratta di una casa di abitazione composta da Piano Terra (H=2,18 / 2,03 non abitabile) - Piano Primo (H=2,80 abitabile) e di una autorimessa adiacente, con scoperto, in Comune di Musile di Piave (VE), frazione di Croce, Via Croce n. 18, in zona residenziale. L'immobile dista circa 250 metri da Piazza Tito Acerbo, considerata centro della frazione di Croce e circa 3,5 Km dal centro di Musile di Piave.

In allegato **B1** si riporta l'estratto mappa catastale con individuato il Mappale 231 sul quale insistono le unità immobiliari in esame.

Quota e tipologia del diritto:

- Quota di 1/1 della piena proprietà

Generalità degli esecutati:

in allegato A1 il Certificato contestuale di stato di famiglia e residenza rilasciato dall'Ufficio competente in data 24/04/2019.

in allegato A2 sı rı-

porta il Certificato di residenza rilasciato dall'Ufficio competente in data 16/04/2019.

Gli esecutati si sono sposati in Comune di Musile di Piave (VE) il giorno 10/06/1986 e in calce all'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio vengono riportate le seguenti annotazioni:

- * Con atto in data 28-08-2002 a rogito del notaio Pietro Maria De Mezzo del distretto notarile di Venezia gli / hanno scelto il regime della separazione dei beni.
- * Con convenzione di negoziazione assistita dagli avvocati conclusa in data 27-02-2017, trascritta nei registri di matrimonio di questo ufficio dello stato civile, al n. 21 parte 2 serie C, è stato concluso l'accordo di separazione personale tra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto."

In allegato A3 si riporta l'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dall'Ufficio competente in data 24/04/2019.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri:

In allegato **F1** si riportano due elenchi sintetici delle formalità, uno relativo alla verifica nominativa e uno alla verifica per dati catastali.

ISCRIZIONI

- In data 31/05/2002 ai nn. R.G. 18312 e R.P. 3734 – Ipoteca Volontaria per la somma complessiva di euro 308.000,00 (Capitale euro 154.000,00), derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario, Atto Notarile Pubblico rep. 333836 del 22/05/2002 del Notaio Pietro Maria De Mezzo di San Donà di Piave, a favore della ROLO BANCA 1473 S.p.A. con sede a Bologna – Codice Fiscale 00303060370 (ora Unicredit), contro relativamente alla quota di 1/2 ciascuno (in regime di comunione dei beni), quindi dell'intero. Immobili colpiti: Foglio 2, Mappale 231 Subalterni 1 – 2 e circostante scoperto (ora Subalterni 1 – 2 – 3 e 4, quest'ultimo scoperto comune).

- In data 04/12/2007 ai nn. R.G. 49666 e R.P. 12256 – Ipoteca Legale per la somma complessiva di Euro 79.043,12 (Capitale Euro 39.521,56), derivante da Ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs 46/99 e dal D.Lgs 193/01, a favore dell'EQUITALIA POLIS S.p.A. – Codice Fiscale 07843060638 – con sede a Napoli (NA) e con domicilio ipotecario eletto in Venezia – Via Torino 164, contro elativamente alla quota di ½ della piena proprietà. Immobili colpiti: Foglio 2, Mappale 231 Subalterni 1 e 2 (ora Subalterni 1 – 2 – 3 e 4), oltre ad altri beni.

- In data 01/06/2012 ai nn. R.G. 15632 e R.P. 2378 – Ipoteca Giudiziale per la somma complessiva di euro 15.000,00 (Capitale euro 4.609,00; Interessi euro 2.391,00; Spese euro 8.000,00) derivante da Decreto Ingiuntivo, Atto Giudiziario del 19/01/2011 rep. n. 31 del Giudice di Pace di San Donà di Piave (VE), a favore di relativamente alla quota di 1/2 della piena

proprietà. Immobili colpiti: Foglio 2, Mappale 231 Subalterni 1-2 (ora Subalterni 1-2-3 e 4).

- In data 21/03/2014 ai nn. R.G. 6958 e R.P. 942 – Ipoteca Giudiziale per la somma complessiva di Euro 18.000,00 (Capitale Euro 14.767,65), derivante da Decreto Ingiuntivo, Atto Giudiziario del 22/11/2011 rep. 322 del Tribunale di San Donà di Piave (VE), a favore della ditta LIQUIGAS S.p.A. – Codice Fiscale 01993160173 – con sede a Brescia (BS), contro relativamente agli immobili oggetto della presente relazione per la quota di 1/1 della piena proprietà, oltre ad altri beni.

Si segnala che la quota della :

viene indicata come 1/1.

- In data 13/05/2016 ai nn. R.G. 14751 e R.P. 2515 – Ipoteca Giudiziale per la somma complessiva di euro 5.901,11 (Capitale euro 2.200,04) derivante da Decreto Ingiuntivo, Atto Giudiziario rep. 261/2016 del 04/04/2016 dell'Ufficio del Giudice di Pace di San Donà di Piave (VE), a favore della BANCA SANTO STEFANO CREDITO COOPERATIVO MARTELLAGO – VENEZIA SOC. COOP. con sede a Martellago (VE) – Codice Fiscale 00226370278 – Piazza Vittoria n. 11, contro

relativamente agli immobili oggetto della presente relazione per la quota di 1/1 della piena proprietà, oltre ad altri beni.

Si segnala che la quota del

≥ viene indicata come 1/1.

<u>In data 27/05/2016 ai nn. R.G. 16567 e R.P. 2848 – Ipoteca Conc. Amministrativa/riscossione</u> per la somma complessiva di Euro 56.218,86 (Capitale Euro 28.109,43), derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo, Atto del 23/05/2016 rep. 866/11916 dell'Equitalia Nord S.p.A., a favore dell'EQUITALIA NORD S.p.A. – Codice Fiscale 0724473961 – con sede a Milano (MI) e domicilio ipotecario eletto in Venezia – Via Torino 180, contro relativamente agli immobili oggetto della presente relazione per la quota 1/2 della piena proprietà, oltre ad altri beni.

- In data 24/10/2017 ai nn. R.G. 34599 e R.P. 6108 – Ipoteca Conc. Amministrazione/riscossione per la somma complessiva di Euro 143.731,44 (Capitale Euro 71.865,72), derivante da Ruolo e avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo, a favore dell'Agenzia delle Entrate – Riscossione – Codice Fiscale 13756881002 – con sede a Roma (RM) e con domicilio ipotecario eletto in Venezia - in Via Torino 180, contro , relativamente agli immobili oggetto della presente relazione per la quota di 1/2 della piena proprietà, oltre ad altri beni.

TRASCRIZIONI

- In data 31/07/2018 ai nn. R.G. 26321 e R.P. 18076 – Verbale di Pignoramento Immobili – Atto Giudiziario del 23/05/2018 rep. 3610, Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Venezia, a favore della UNICREDIT S.p.A. – Codice Fiscale 00348170101 con sede a Roma (RM), contro rispettivamente per la quota di 1/2 ciascuno, quindi dell'intero, relativamente ai beni identificati al Catasto Fabbricati – Comune di Musile di Piave – Foglio 2 – Mappale 231 Subalterni 1 - 2 e circostante scoperto (ora Subalterni 1 - 2 - 3 e 4, quest'ultimo scoperto comune).

INDICAZIONE SE I BENI SONO PIGNORATI PER INTERO O SOLO PRO QUOTA, CON SPECIFICAZIONE, IN TALE IPOTESI, DELLE GENERALITA' DEI COMPROPRIETARI

Le unità immobiliari sono pignorate per la quota di 1/1 della piena proprietà.

INDICAZIONE DEL PREZZO DI STIMA

louro-co	ntattant		auamila (00)
al netto delle decurtazioni	euro		189.000,00
- Valore finale del lotto, arrotondato e			-
* costo per redazione Certificato Energetico	euro	-	250,00
* costi per cancellazione formalità pregiudizievoli	euro	-	2.887,97
* costi per regolarizzazione edilizia / urbanistica / catastale	euro	-	9.500,00
A detrarre (detrazioni e correzioni):			
piena proprietà	euro		201.700,00
- Valore attribuito della quota di 1/1 della			

(euro-centottantanovemila/00)

Sommario

LOTTO UNICO: Casa di abitazione con adiacente autorimessa e con scoperto

1.	COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, 2° COMMA	Pg	08
2.	GENERALITÀ DEGLI ESECUTATI	Pg	08
3.	INDIVIDUAZIONE DEI BENI	Pg	09
4.	REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA	Pg_	11
5.	STATO DI POSSESSO E ATTI DI PROVENIENZA	Pg	20
6.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	Pg	20
7.	IMPORTO ANNUO DELLE SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE	Pg	24
8.	VALUTAZIONE DEI BENI	Pg	25
9.	VALUTAZIONE DELLA SOLA QUOTA	Pg	27
10.	ALLEGATI	Pg	28
11.	REGIME FISCALE DELLA CESSIONE	Pg	28
12.	SCHEMA IDENTIFICATIVO PER L'ASTA	Pg	29

PREMESSA

- * In data 14/12/2018 Il'Ill.mo Signor Giudice Dott.ssa Gabriella Zanon ha nominato il sottoscritto arch. Stefano Barbazza, con studio in San Donà di Piave (VE), Galleria Progresso n° 5, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia al n. 1784 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Venezia al n. 11, perito stimatore degli immobili di cui alla Esecuzione Immobiliare in epigrafe, come da quesiti successivamente elencati;
- * in data 19/12/2019 la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari ha provveduto alla notifica della suddetta nomina tramite pec;
- * in data 09/01/2019 il sottoscritto, prima dell'inizio delle operazioni peritali, ha prestato giuramento di rito presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, si veda allegato A;
- * in adempimento all'incarico ricevuto, il sottoscritto ha eseguito le necessarie visure presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Venezia Territorio e Pubblicità Immobiliare, presso il Comune di Musile di Piave (VE), ed ha effettuato sopralluogo allo scopo di esaminare gli immobili oggetto di stima;
- * in base agli accertamenti compiuti, il Consulente ha redatto la presente relazione.

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.

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

- 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;
- 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. 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
 - identificativo catastale
 - 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 Comune di Musile di Piave (VE) frazione di Croce, Via Croce n. 18

Lotto Unico

Si tratta di una casa di abitazione composta da Piano Terra (H=2,18 / 2,03 non abitabile) - Piano Primo (H=2,80 abitabile) e di una autorimessa adiacente, con scoperto, in Comune di Musile di Piave (VE), frazione di Croce, Via Croce n. 18, in zona residenziale. L'immobile dista circa 250 metri da Piazza Tito Acerbo, considerata centro della frazione di Croce e circa 3,5 Km dal centro di Musile di Piave.

In allegato **B1** si riporta l'estratto mappa catastale con individuato il Mappale 231 sul quale insistono le unità immobiliari in esame.

Risposta al primo punto del quesito

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

Documentazione ex art. 567 c.p.c.

Si evidenzia che nel 2005 in seguito di variazione catastale ai Subalterni 1 e 2 appartenenti al Mappale 231 del Foglio 2, si sono aggiunti i Subalterni 3 (autorimessa) e 4 (scoperto comune ai subalterni 1-2-3).

La suddetta variazione "per costituzione di unità afferenti edificate su aree di corte", è stata presentata all'Ufficio competente in data 31/10/2005 con prot. n. VE0223852, con la sola scheda del Subalterno 3 e con relativo elaborato planimetrico.

Nell'iscrizione di ipoteca trascritta in data 31/05/2002 ai nn. R.G. 18312 e R.P. 3734 e nel pignoramento immobiliare trascritto in data 31/07/2018 ai nn. R.G. 26321 e R.P. 18076, vengono riportati i Subalterni 1 (abitazione) e 2 (autorimessa); tuttavia a seguito della variazione catastale sopracitata anche i Subalterni 3 e 4 sono da considerare anch'essi oggetto del pignoramento.

Risposta al secondo punto del quesito

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

Generalità degli esecutati:

si veda in allegato **A1** il Certificato contestuale di stato di famiglia e residenza rilasciato dall'Ufficio competente in data 24/04/2019.

in allegato A2 si

riporta il Certificato di residenza rilasciato dall'Ufficio competente in data 16/04/2019.

Gli esecutati si sono sposati in Comune di Musile di Piave (VE) il giorno 10/06/1986 e in calce all'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio vengono riportate le seguenti annotazioni:

* Con atto in data 28-08-2002 a rogito del notaio Pietro Maria De Mezzo del distretto notarile di Venezia gli : hanno scelto il regime della separazione dei beni.

* Con convenzione di negoziazione assistita dagli avvocati ..____

conclusa in data 27-02-2017, trascritta nei registri di matrimonio di questo ufficio dello stato civile, al n. 21 narte 2 serie C, è stato concluso l'accordo di separazione personale tra i di cui all'atto di matrimonio contro-

scritto."

In allegato A3 si riporta l'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dall'Ufficio competente in data 24/04/2019.

Quota e tipologia del diritto:

Quota di 1/1 della piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Si tratta di una casa di abitazione composta da Piano Terra (H=2,18 / 2,03 non abitabile) - Piano Primo (H=2,80 abitabile) e di una autorimessa adiacente, con scoperto, in Comune di Musile di Piave (VE), frazione di Croce, Via Croce n. 18, in zona residenziale. L'immobile dista circa 250 metri da Piazza Tito Acerbo, considerata centro della frazione di Croce e circa 3,5 Km dal centro di Musile di Piave. In allegato **B1** si riporta l'estratto mappa catatale con individuato il Mappale 231 sul quale insistono gli immobili in esame.

Area urbanistica: agricola, traffico normale;

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria;

Servizi offerti dalla zona: la frazione di Croce ha circa 745 residenti; circa 283 famiglie; ci sono negozi di vicinato: panificio, macelleria, pizzeria, edicola, bar, ecc.; non sono presenti banche; non c'è la farmacia; c'è la fermata dell'autobus.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole e residenziali;

Importanti centri limitrofi: Comune di San Donà di Piave, Comune di Noventa di Piave, Comune di Fossalta di Piave, ecc.;

Attrazioni storiche: Città antica di Venezia:

Attrazioni paesaggistiche: Laguna di Venezia;

Principali collegamenti pubblici: Autobus.

Quota e tipologia del diritto:

Quota di 1/1 della piena proprietà

Eventuali comproprietari

Nessuno

Identificato al Catasto

Agenzia Entrate — Direzione Provinciale di **VENEZIA** Ufficio Provinciale — Territorio Servizi Catastali —

Ditta catastale:

Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni con

Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni con

CATASTO FABBRICATI

Comune di Musile di Piave – Via Croce n. 16 (in realtà n. 18) – Foglio 2 – Mappale 231 –

- subalterno 1, Categoria A/3 (abitazione), Classe 3, Consistenza 8 vani, Superficie Catastale 202 mq (totale escluse aree scoperte mq 195 mq), Piani T-1, Rendita Catastale euro 404,90; in allegato B2 si riporta la visura catastale e in allegato B3 la planimetria catastale del 05/07/1977 prot. n. 1147;
- **subalterno 2,** Categoria C/6 (autorimessa, ma in realtà ripostiglio-magazzino), Classe 4, Consistenza 21 mq, Superficie Catastale 23 mq, Piano Terra, Rendita Catastale euro 27,11; in allegato **B4** si riporta la visura catastale e in allegato **B5** la planimetria catastale del 05/07/1977 prot. n. 1148;
- subalterno 3, Categoria C/6 (autorimessa), Classe 6, Consistenza 20 mq, Superficie Catastale 26 mq, Piano Terra, Rendita Catastale euro 37,18; in allegato B6 si riporta la visura catastale e in allegato B7 la planimetria catastale del 31/10/2005 prot. n. VE0223852;

alle suddette unità immobiliari appartiene il seguente bene comune non censibile (B.C.N.C.):

^{*} subalterno 4: scoperto comune ai subalterni 1, 2 e 3.

In allegato **B8** si riporta la copia dell'elaborato planimetrico datato 31/10/2005 prot. n. VE0223852.

Si segnala che l'elaborato planimetrico riporta due autorimesse, ma una delle due (Subalterno 2) è diventata lavanderia – guardaroba – dispensa, come da progetto di ristrutturazione del 1997.

Al Catasto Terreni il Mappale 231, sul quale insistono le unità immobiliari, risulta Ente Urbano di mq 572, si veda visura catastale in allegato **B9**.

Dal sopralluogo esperito non si dichiara la conformità catastale; per i Subalterni 1 e 2 esistono soltanto le planimetrie del 1977, che non sono mai state aggiornate.

CONFINI

La casa di abitazione con adiacente autorimessa e scoperto, in corpo unico, confina a:

- Nord-Est con strada Via Cesare Battisti;
- Nord-Ovest con altra proprietà, Mappale 230;
- Sud-Ovest con altra proprietà, Mappale 30;
- Sud-Est con strada Via Croce.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE

Presso gli uffici "Edilizia Privata" e "Urbanistica" del Comune di Musile di Piave, lo scrivente ha reperito la seguente documentazione relativa agli immobili:

- Licenza di Costruzione in data 13-07-1968 con n. 124 per la costruzione di una casa di abitazione; pratica edilizia intestata a
- Licenza di Costruzione del 27-05-1971 in Variante al progetto del 13-07-1968 n. 124 per modifiche interne, per la scala esterna di accesso e varie aperture esterne; pratica edilizia intestata a , si veda allegato **C1**;
- Permesso di Abitabilità n. 37/74 del 25 novembre 1974 rilasciato a nome di i veda allegato **C2**;
- domanda di Concessione in Sanatoria ai sensi della Legge 28-02-1985 n. 47, presentata in data 30-09-1986, Pratica n. 765, protocollo n. 9570 a nome di Vendraminetto Gino;
- in data 29-07-1992 integrazione alla Concessione in Sanatoria, Pratica n. 765 con relazione tecnico illustrativa, dichiarazione ed elaborato grafico con piante, prospetti e sezione, si veda allegato **C3**;
- in data 12-02-1997 comunicazione del Comune di Musile relativa alla definizione del Condono edilizio, si veda allegato **C4**;
- Concessione Edilizia del 24-05-1997 prot. n. 3972 per ristrutturazione del Piano Terra, Pratica Edilizia n. 56 rilasciata a nome di , si veda allegato **C5**; si evidenzia che la pratica di ristrutturazione è stata rilasciata in pendenza di

definizione del condono edilizio sopra citato;

- in data 05-03-1998 comunicazione del Comune di Musile relativa alla definizione del Condono edilizio, si veda allegato **C6**;
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 25 del 04-03-2006, ai sensi della Legge 02-11-2003 n. 326, Pratica condono edilizio n. 56, a nome di concernente la costruzione di un'autorimessa a confine di proprietà, si veda allegato **C7**.

Dal sopralluogo eseguito lo scrivente ha rilevato alcune differenze dello stato attuale dell'appartamento rispetto agli elaborati grafici del progetto di ristrutturazione autorizzato in data 24-06-1997, prot. n. 3972, Pratica Edilizia n. 56 e del Permesso di Costruire in Sanatoria n. 25 del 04-03-2006; le difformità riscontrate sono:

al Piano Terra (H=2,03 / 2,18):

- non c'è la parete divisoria tra il vano dispensa e il vano lavanderia; il disimpegno è più piccolo, anziché m. 5,35 è lungo m. 2,53; il vano lavanderia è stato fuso e unito al vano dispensa e porzione di corridoio, formando un'unica stanza di mq 16,61;
- non è stato possibile controllare se il foro porta che dà accesso al sottoscala c'è ancora, in quanto nella parete è posizionato un armadio che ne impedisce la verifica;
- la scala interna di collegamento con il Piano Primo è stata chiusa con una parete divisoria dotata di porta;
- il w.c. non è più comunicante con la centrale termica, il foro è stato chiuso con muratura e la C.T. è accessibile solo dall'esterno;
- il pergolato di mq 15 non è stato realizzato;

al Piano Primo (H=2,80):

- nel vano soggiorno la parete ad angolo che formava una nicchia nel vano disimpegno è stata demolita.

L'autorimessa con ripostiglio (Subalterno 3) risulta conforme a quanto riportato nel Permesso di Costruire in Sanatoria n. 25 del 04-03-2006.

Si riporta in allegato **C8** il rilievo dello stato attuale dell'appartamento con evidenziate le difformità riscontrate.

4.1.1 Conformità edilizia:

Da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Musile di Piave, è stato appurato che le difformità sopra descritte sono sanabili in quanto trattasi di opere interne, senza aumento di superficie e volume; si dovrà presentare una S.C.I.A. in sanatoria

versando una sanzione di euro 1.000,00. Prima di presentare la S.C.I.A. in sanatoria si dovranno definire con l'Ufficio Tecnico del Comune di Musile le vecchie pratiche non ancora perfezionate, in particolare il condono edilizio del 1986, e chiedere le agibilità. Per tali adempimenti si quantifica un costo di circa euro 9.500,00 per spese tecniche, oneri amministrativi, diritti per pratiche catastali, ecc.

Da quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia.

4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli Interventi (P.I.)			
In forza della delibera:	Il Comune di Musile di Piave è dotato di Piano di Assetto del Territorio (PAT) approvato in sede di conferenza di servizi decisoria in data 12 marzo 2013, ratificato con delibera di Giunta della Provincia di Venezia nr. 22 in data 20 marzo 2013 (pubblicata sul BUR nr. 31 del 5 aprile 2013) ed è entrato in vigore in data 20 aprile 2013. In seguito all'entrata in vigore del PAT, il PRG vigente ha acquisito valore ed efficacia di primo Piano degli Interventi, cui è seguito:			
	1) La variante nr. 1 al P. I. (quale 1°Fase di composizione dello strumento urbanistico operativo), approvata con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 2 del 28/3/2014 (adozione) e n.39 del 2/8/2014 (controdeduzione alle osservazioni) – esecutiva dal 23/08/2014.			
	2) La variante nr. 2 al P.I. (relativa all'Accordo di pia- nificazione ex-art. 6 della LR. 11/2004 denominato "Ambito dell'allevamento dismesso da riconvertire e riqualificare di via Triestina"), adottata con delibera di C.C. nr. 65 del 14/12/2015 e successivamente ap- provata con deliberazione di nr. 14 del 15/04/2016.			
	3) La variante nr. 3 al P.I. (quale 2^ Fase di composizione dello strumento urbanistico operativo), approvata con deliberazioni di Consiglio Comunale nr. 05 del 04/03/2016 (adozione) e nr. 45 del 08/10/2016 (controdeduzioni alle osservazioni) – esecutiva dal			

	15.11.2016.
	4) La variante nr. 4 al P.I. (relativa all'Accordo di pianificazione ex-art. 6 della LR 11/2004 denominato "Nuova Zona D3/3 – Attività Terziaria (T) – Sviluppo di aree per attrezzature ricettive e pubblici esercizi (Tr) lungo la S.S. 14 – Triestina – tra le località Fossetta e Tre Scalini"), adottata con delibera di Consiglio Comunale nr. 36 del 22/06/2017 e successivamente approvata con deliberazione nr. 63 del 28/10/2017 - esecutiva dal 12/01/2018.
Zona omogenea:	Zona C1 – Completamento degli spazi residenziali a bassa densità.
Norme tecniche di attuazione:	Art. 23 - Zona C1 - Completamento degli spazi residenziali a bassa densità;
	Destinazioni d'uso Le destinazioni ammesse sono quelle dell'Art. 11 Destinazioni d'uso indicate con la lettere R, T, con esclusione del commercio all'ingrosso. Distanze: - dai confini ml. 5,00 o a confine, con consenso di terzi confinanti scritto e registrato.
	- da strada secondo allineamenti esistenti e comunque almeno pari a: m. 5.00 o a m. 7,5 lungo le strade classificate M2, M6 e M7, elencate nell'allegato "repertorio tipi di strade – abaco sezioni stradali.
	- da edifici Quando entrambe le pareti prospicienti siano cieche o qualora gli edifici non si fronteggino va comunque osservata una distanza minima di ml 5,00; è altresì consentita la medesima distanza di ml. 5,00 tra pareti prospettanti, anche se finestrate, quando: le pareti prospettanti, collegate da strutture stimabili, ai sensi delle presenti NTO, in termini di S.l.p., e di larghezza almeno pari a 1/3 della parete più lunga, appartengano al medesimo edificio; l'edificio sia di altezza non superiore a un piano oltre al piano terra e le finestre prospettanti appartengano alla stessa unità immobiliare;
	È fatto salvo quanto disposto dal Regolamento Edilizio in materia di chiostrine.

Tra edifici e pertinenze (legnaie, autorimesse, magazzini e simili) o tra le pertinenze stesse, di altezza non superiore a ml. 2,40, è consentita una distanza di ml. 3,00, ferma restando la distanza minima di ml. 5,00 da confine.

Salvo eventuali specifiche disposizioni di zona o nello strumento urbanistico attuativo, ove previsto è consentita la costruzione in aderenza, nel rispetto delle norme del Codice Civile.

Sono ammesse distanze diverse nel caso venga predisposto uno strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche.

Altezza massima 10,20 m. salvo diversa indicazione prevista da norma specifiche Modalità di intervento Di norma si interviene con intervento diretto (permesso di costruire o denuncia di inizio attività).

Qualora dovessero essere previsti interventi tra edifici a confine per cui si rende necessario l'assenso di più proprietari gli stessi potranno presentare un piano attuativo di iniziativa privata ferme restando gli indici di cui al Repertorio allegato delle zone B1, B2 e C1.

È facoltà dell'Amministrazione Comunale procedere con atto deliberativo all'individuazione di aree da sottoporre a intervento unitario e/o a Piano Urbanistico Attuativo.

È facoltà dell'Amministrazione Comunale in sede di rilascio del ottenimento del titolo abilitativo richiedere un atto unilaterale d'obbligo per la realizzazione delle opere primarie necessarie per espletare il progetto di suolo.

Musile di Piave - Piano degli Interventi - Norme Tecniche Operative 37

Tipi di intervento ammessi: Sono ammessi tutti gli interventi.

Gli interventi di ampliamento previsti dalla lettera g) dell'Art. 13. - Tipi di intervento si intendono, fatto salvo le specifiche disposizioni riguardanti la ristrut-

	turazione edilizia e la ristrutturazione urbanistica, di cui alle lett. e) ed f) del medesimo articolo, sino al raggiungimento della S.n.p. massima prevista nel repertorio allegato specificato per singola zona. Gli interventi di nuova edificazione sono ammessi nelle aree edificabili che non abbiano già concorso alla realizzazione di volumetrie esistenti alla data di adozione del P.I., secondo quanto previsto dalla lett.m) dell'Art. 13. Tipi di intervento Nelle zone in cui sono individuati i lotti a volumetria predefinita è consentita la nuova edificazione sino al raggiungimento dei parametri massimi stabiliti nel Repertorio (volume lordo mas-
	simo e altezza massima). Sono inoltre consentiti, laddove previsti, gli interventi di cui agli ambiti "Progetti Unitari" normati all'Art.64 delle presenti NTO.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità ?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari ?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT	SI

In allegato **D1** si riporta lo stralcio del PRG (Piano degli Interventi) e l'Art. 23 delle Norme Tecniche Operative - Testo coordinato.

DESCRIZIONE

DESCRIZIONE generale

Si tratta di una casa di abitazione composta da Piano Terra (H=2,18 / 2,03 non abitabile) - Piano Primo (H=2,80 abitabile) e di una autorimessa adiacente, con scoperto, in Comune di Musile di Piave (VE), frazione di Croce, Via Croce n. 18, in zona residenziale. L'immobile dista circa 250 me-

tri da Piazza Tito Acerbo, considerata centro della frazione di Croce e circa 3,5 Km dal centro di Musile di Piave.

DESCRIZIONE particolare

La struttura portante dell'edificio ad uso residenziale è composta da muratura in laterizio di spessore cm 25, i solai e la struttura di copertura sono in latero-cemento, le travi e i pilastri sono in cemento armato; le murature perimetrali sono in mattoni di laterizio intonacato e prive di isolamento termico. Le facciate esterne dell'immobile hanno finitura in intonaco senza tinteggiatura, sono in discreto stato di conservazione/manutenzione; risalgono probabilmente all'epoca della ristrutturazione eseguita nel 1997. La copertura è a due falde con manto in tegole di cemento e necessita di verifica; le grondaie e i pluviali sono in lamiera di ferro zincato e verniciato di colore marrone scuro.

Si accede al Piano Primo (H=2,80) dell'abitazione mediante una scala esterna, la quale collega il viale pedonale con la terrazza al Piano Primo; tale scala ha un'unica rampa, inclinata verso il cancello pedonale, con arrivo nella terrazza, che si sviluppa su tutto il prospetto Sud-Est; l'abitazione al Piano Primo consta di ingresso mq 8,71; soggiorno 28,12; cucina-pranzo mq 18,78; disimpegno mq 7,30; camera mq 12,23; bagno mq 6,19; camera mq 8,26; camera mq 16,20; terrazza mq 15,30;

Il Piano terra (H=2,03) ha accesso nel prospetto Sud-Est nella stessa posizione dell'ingresso al Piano Primo; si entra nel vano magazzino di mq 17,62 il quale comunica con un altro magazzino (H=2,18) di mq 24,15; con il disimpegno di mq 2,78; con il disimpegno mq 5,86 (vano scala di collegamento con il Piano Primo); ci sono inoltre un w.c. mq 6,50; la C.T. mq 2,84; un ripostiglio mq 16,68; un vano dispensa mq 16,61; un guardaroba di mq 11,98;

Le finiture interne dell'abitazione al Piano Primo sono: cucina con pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica con decorazione stile anni 70; ingresso e soggiorno con piastrelle in ceramica colore rosso finto cotto; il disimpegno, le camere e il bagno hanno piastrelle in ceramica con decorazione stile anni 70; pareti e soffitti intonacati in mediocre stato di manutenzione; serramenti esterni in legno risalenti circa al 1970, tapparelle in PVC e nel lato Nord ci sono controfinestre in alluminio anodizzato elettro-colore; porte interne in legno tamburato; bagno con pareti rivestite in piastrelle e accessori scadenti; impianto elettrico sottotraccia; impianto di riscaldamento con caldaia al Piano Terra e termosifoni del tipo tradizionale. La scala esterna di accesso al Piano Primo ha struttura portante in ferro e gradini in cemento con finitura a graniglia levigata; la scala interna ha struttura in ferro e gradini in legno; i serramenti interni del Piano Terra sono in legno con vetro semplice con protezione in scuri a due ante risalenti agli anni 70. Il fabbricato adibito ad autorimessa ha struttura in muratura intonacata senza tinteggiatura, ha copertura a due falde con manto in coppi, pavimento in cemento lisciato, basculante in legno; l'accesso al garage avviene da Via Cesare Battisti tramite passo carraio dotato di cancello scorrevole in ferro verniciato grigio. L'area esterna è adibita a giardino con vegetazione cresciuta senza controllo al punto di ostruire il passaggio delle persone. A completamento di quanto sin qui descritto si rinvia alla documentazione fotografica in allegato G1.

1. Quota e tipologia del diritto

Quota di 1/1 della piena proprietà

2. Eventuali Comproprietari:

Nessuno

2.1 Superficie complessiva lorda

Casa di abitazione al piano terra e primo con autorimessa al piano terra

- Superficie reale/potenziale mq 290,70;
- Superficie equivalente mg 201,70.

Stato di manutenzione generale: mediocre Condizioni generali dell'immobile: discreto

3. Caratteristiche descrittive:

<u>Caratteristiche strutturali</u> (casa di abitazione)

Terrazze tipologia: solaio a sbalzo in latero-cemento

Copertura tipologia: a due falde con manto in tegole di cemento;

Fondazioni **tipologia:** cemento armato

Scale **tipologia:** in ferro con gradini realizzati in graniglia di marmo;

l'abitazione si trova al Piano Primo e lo scantinato al Piano Terra

Solai tipologia: solaio in latero-cemento con travetti prefabbricati e

completamento in opera;

- Note: I° e II° Solai tipo "Bausta"

Strutture verticali materiale: pilatri in c.a. e muratura in laterizio portante

Travi materiale: in cemento armato

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello pedonale In metallo

Cancello carraio tipologia: in metallo

Infissi esterni tipologia: doppia anta materiale: legno protezione: tapparelle in

p.v.c. condizioni: sufficienti

Infissi interni tipologia: anta battente materiale: legno tamburato e

impiallacciato condizioni: sufficienti

Manto di copertura materiale: Copertura a falde coibentazione: assente, condizioni: da

verificare

Manto di copertura materiale: coppi condizioni: da verificare

Pareti esterne materiale: laterizio forato e intonacato al civile rivestimento: non

eseguito; condizioni: mediocri

Pavimentazione Esterna marciapiede: in cemento con finitura in ghiaino lavato

Pavimentazione Interna materiale: piastrelle risalenti agli anni 70 condizioni: mediocri

Pavim. Interna materiale: bagno: in piastrelle condizioni: sufficienti

Portone di ingresso tipologia: anta singola a battente materiale: legno accessori:

Esecuzione Immobiliare - n. 275 / 2018

serratura normale condizioni: sufficienti

Rivestimento ubicazione: bagno materiale: Piastrelle condizioni: sufficienti

Impianti:

Citofono tipologia: economico (funzionalità da verificare)

Antifurto combinatore tel.: no

Condizionamento tipologia: pompa di calore (su muro lato Via C. Battisti) e split

interno

Elettrico tipologia: sottotraccia tensione: 220 V condizioni: da verificare

conformità: da verificare

Fognatura tipologia: non verificabile, ispezionabilità : non verificabile

Gas tipologia: rete pubblica

Idrico tipologia: adduzione rete pubblica

4. Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per Superficie Commerciale Vendibile deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni immobiliari. Per calcolo della superficie vendibile dell'immobile in esame, si fa riferimento al documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate).

Calcolo della Superficie Commerciale comprensiva delle murature interne ed esterne, al 100% quelle in proprietà e al 50% quelle a confine con altra proprietà.

Parametro	Tipologia	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo €/mq
Sup. lorda di pavimento	Abitabile	122,25	1,00	122,25	€ 1.000,00
Sup. lorda di pavimento	Terrazza	15,30	0,35	5,36	€ 1.000,00
Sup. lorda di pavimento	Scantinato	128,25	0,50	64,13	€ 1.000,00
Sup. lorda di pavimento	Autorimessa	24,90	0,40	9,96	€ 1.000,00
SOMMANO	99				
	Sup. lorda di pavimento Sup. lorda di pavimento Sup. lorda di pavimento Sup. lorda di pavimento	Sup. lorda di pavimento Autorimessa pavimento	Sup. lorda di pavimento Autorimessa 24,90 pavimento	Sup. lorda di pavimento Sup. lorda di pavimento	Sup. lorda di pavimento Sup. lorda di pavimento

5. Criteri estimativi

Considerato lo scopo della stima e le caratteristiche del bene immobile, si ritiene di dover adottare, nel novero dei metodi e criteri estimali, il metodo così detto "sintetico-comparativo". Tale procedimento consiste nell'individuare i prezzi d'immobili simili a quello in esame, così da formare una scala di valori nella quale posizionare, per confronto sintetico, l'immobile da stimare.

6. Accessori: NO

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

STATO DI POSSESSO

Nell'immobile ha la residenza l'esecutata evince dal certificato di residenza in allegato A1.

i, come si

Dall'indagine effettuato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di San Donà di Piave, non risultano contratti di affitto, si veda la Comunicazione in allegato **E1**.

ATTO DI PROVENIENZA

Con atto di Compravendita rep. n. 194056 racc. n. 32952 del 31/05/1993 del Notaio Pietro Maria De Mezzo di San Donà di Piave, registrato a San Donà di Piave il 07/06/1993 al n. 915 S1T e trascritto a Venezia in data 07/06/1993 ai nn. R.G. 10773 e R.P. 7669,

, all'epoca in regime di comunione dei beni, hanno acquistato i seguenti immobili: N.C.E.U. – Foglio 2 – Mappale 231 subalterno 1 (abitazione) e subalterno 2 (garage) e circostante scoperto, si veda in allegato **E2** la copia dell'atto notarile.

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:

6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

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

6.2.1 Iscrizioni:

In allegato **F1** si riportano due elenchi sintetici delle formalità, uno relativo alla verifica nominativa e uno alla verifica per dati catastali.

1) - In data 31-05-2002 ai nn. R.G. 18312 e R.P. 3734 — Ipoteca Volontaria per la somma complessiva di euro 308.000,00 (Capitale euro 154.000,00), derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario, Atto Notarile Pubblico rep. 333836 del 22/05/2002 del Notaio Pietro Maria De Mezzo di San Donà di Piave, a favore della ROLO BANCA 1473 S.p.A. con sede a Bologna — Codice Fiscale 00303060370 (ora Unicredit), contro relativamente alla quota di 1/2 ciascuno (in regime di comunione dei beni), quindi dell'intero. Immobili colpiti: Foglio 2, Mappale 231 Subalterni 1 — 2 e circostante scoperto (ora Subalterni 1 — 2 – 3 e 4, quest'ultimo scoperto comune). In allegato **F2** si riporta la Nota di Iscrizione.

Spese di cancellazione formalità: euro 35,00

2) - In data 04-12-2007 ai nn. R.G. 49666 e R.P. 12256 – Ipoteca Legale per la somma complessiva di euro 79.043,12 (Capitale euro 39.521,56), derivante da Ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs 46/99 e dal D.Lgs 193/01, a favore dell'EQUITALIA POLIS S.p.A. – Codice Fiscale 07843060638 – con sede a Napoli (NA) e con domicilio ipotecario eletto in Venezia – Via Torino 164, contro ', relativamente alla quota di 1/2 della piena proprietà. Immobili colpiti: Foglio 2, Mappale 231 Subalterni 1 e 2 (ora Subalterni 1 – 2 – 3 – e 4), oltre ad altri beni.

In allegato F3 si riporta la Nota di Iscrizione.

Spese per cancellazione formalità: euro 59,00 per imposta di bollo + euro 35,00 per tassa ipotecaria + 0,50% da calcolarsi sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito (euro 79.043,12) ed il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti (cfr. circolare 8/E Agenzia delle Entrate del 04-03-2015). Per il prezzo di aggiudicazione si farà riferimento al prezzo stimato (euro 189.000,00).

Poiché il valore inferiore è di euro 79.043,12 le spese sono così determinate: euro 59,00 + euro 35,00 Tassa ipotecaria + euro 395,22 (0,50% su euro 79.043,12= euro 395,22) = euro 489,22

3) - In data 01-06-2012 ai nn. R.G. 15632 e R.P. 2378 - Ipoteca Giudiziale per la

somma complessiva di euro 15.000,00 (Capitale euro 4.609,00; Interessi euro 2.391,00; Spese euro 8.000,00) derivante da Decreto Ingiuntivo, Atto Giudiziario del 19-01-2011 rep. n. 31 del Giudice di Pace di San Donà di Piave (VE), a favore di

contro relativamente alla quota di 1/2 della piena proprietà. Immobili colpiti: Foglio 2, Mappale 231 Subalterni 1-2 (ora Subalterni 1-2-3 e 4).

In allegato **F4** si riporta la Nota di Iscrizione.

Spese per cancellazione formalità: euro 59,00 per imposta di bollo + euro 35,00 per tassa ipotecaria + 0,50% da calcolarsi sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito (euro 15.000,00) ed il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti (cfr. circolare 8/E Agenzia delle Entrate del 04-03-2015).). Per il prezzo di aggiudicazione si farà riferimento al prezzo stimato (euro 189.000,00).

Poiché il valore inferiore è di euro 15.000,00, inferiore al minimo stabilito in euro 40.000,00 la percentuale, si applicherà sul valore minimo stabilito di euro 40.000,00. Dunque euro 59,00 + euro 35,00 Tassa ipotecaria + euro 200,00 (0,50% su euro 40.000,00 = euro 200,00) = euro 294,00

4) - In data 21-03-2014 ai nn. R.G. 6958 e R.P. 942 - Ipoteca Giudiziale per la somma complessiva di euro 18.000,00 (Capitale euro 14.767,65), derivante da Decreto Ingiuntivo, Atto Giudiziario del 22-11-2011 rep. 322 del Tribunale di San Donà di Piave (VE), a favore della ditta - Codice Fiscale contro , relativamente agli immobili oggetto della presente relazione per la quota di 1/1 della piena proprietà, oltre ad altri beni. Si segnala che la quota della Signora Vendraminetto Wally viene indicata come 1/1.

In allegato F5 si riporta la Nota di Iscrizione.

Spese per cancellazione formalità: euro 59,00 per imposta di bollo + euro 35,00 per tassa ipotecaria + 0,50% da calcolarsi sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito (euro 18.000,00) ed il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti (cfr. circolare 8/E Agenzia delle Entrate del 04-03-2015). Per il prezzo di aggiudicazione si farà riferimento al prezzo stimato (euro 189.000,00). Poiché il valore inferiore è di euro 18.000,00 inferiore al minimo stabilito in euro 40.000,00 la percentuale, si applicherà pertanto sul valore minimo stabilito di euro 40.000,00. Dunque euro 59,00 + euro 35,00 Tassa ipotecaria + euro 200,00 (0,50% su euro 40.000,00 = euro 200,00) = euro 294,00.

5) - In data 13-05-2016 ai nn. R.G. 14751 e R.P. 2515 – Ipoteca Giudiziale per la somma complessiva di euro 5.901,11 (Capitale euro 2.200,04) derivante da Decreto Ingiuntivo, Atto Giudiziario rep. 261/2016 del 04-04-2016 dell'Ufficio del Giudice di Pace di San Donà di Piave (VE), a favore della BANCA SANTO STEFANO CREDITO COOPERATIVO MARTELLAGO – VENEZIA SOC. COOP. con sede a Martellago (VE) – Codice Fiscale 00226370278 – Piazza Vittoria n. 11, contro

relativamente agli immobili oggetto della presente relazione per la quota di 1/1 della piena proprietà, oltre ad altri beni.

Si segnala che la quota del

viene indicata come 1/1.

In allegato **F6** si riporta la Nota di Iscrizione.

Spese per cancellazione formalità: euro 59,00 per imposta di bollo + euro 35,00 per tassa ipotecaria + 0,50% da calcolarsi sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito (euro 18.000,00) ed il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti (cfr. circolare 8/E Agenzia delle Entrate del 04-03-2015). Per il prezzo di aggiudicazione si farà riferimento al prezzo stimato (euro 189.000,00). Poiché il valore inferiore è di euro 5.901,11 inferiore al minimo stabilito in euro 40.000,00 la percentuale, si applicherà pertanto sul valore minimo stabilito di euro 40.000,00. Dunque euro 59,00 + euro 35,00 Tassa ipotecaria + euro 200,00 (0,50% su euro 40.000,00 = euro 200,00) = euro 294,00.

6) - In data 27-05-2016 ai nn. R.G. 16567 e R.P. 2848 — Ipoteca Conc. Amministrativa/riscossione per la somma complessiva di euro 56.218,86 (Capitale euro 28.109,43), derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo, Atto del 23-05-2016 rep. 866/11916 dell'Equitalia Nord S.p.A., a favore dell'EQUITALIA NORD S.p.A. — Codice Fiscale 0724473961 — con sede a Milano (MI) e domicilio ipotecario eletto in Venezia — Via Torino 180, contro ... relativamente agli immobili oggetto della presente relazione per la quota 1/1 della piena proprietà, oltre ad altri beni.

In allegato F7 si riporta la Nota di Iscrizione.

Spese per cancellazione formalità pregiudizievoli: euro 56.218,86 per imposta di bollo + euro 35,00 per tassa ipotecaria + 0,50% da calcolarsi sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito (euro 56.218,86) ed il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti (cfr. circolare 8/E Agenzia delle Entrate del 04-03-2015). Per il prezzo di aggiudicazione si farà riferimento al prezzo stimato (euro 190.000,00). Poiché il valore inferiore è di euro 56.218,86, le spese sono così determinate: euro 59,00 + euro 35,00 Tassa ipotecaria + euro 281,09 (0,50% su euro 56.218,86 = euro 281,09) = euro 375,09.

7) - In data 24-10-2017 ai nn. R.G. 34599 e R.P. 6108 – Ipoteca Conc. Amministrazione/riscossione per la somma complessiva di euro 143.731,44 (Capitale euro 71.865,72), derivante da Ruolo e avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo, a favore dell'Agenzia delle Entrate – Riscossione – Codice Fiscale 13756881002 – con sede a Roma (RM) e con domicilio ipotecario eletto in Venezia - in Via Torino 180, contro relativamente agli immobili oggetto della presente relazione per la quota di 1/2 della piena proprietà, oltre ad altri beni.

In allegato F8 si riporta la Nota di Iscrizione.

Spese per cancellazione formalità pregiudizievoli: euro 59,00 per imposta di bollo + euro 35,00 per tassa ipotecaria + 0,50% da calcolarsi sul minor valore tra

l'ammontare del credito garantito (euro 143.731,44) ed il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti (cfr. circolare 8/E Agenzia delle Entrate del 04-03-2015). Per il prezzo di aggiudicazione si farà riferimento al prezzo stimato (euro 189.000,00). Poiché il valore inferiore è di euro 143.731,44, le spese sono così determinate: euro 59,00 + euro 35,00 Tassa ipotecaria + euro 718,66 (0,50% su euro 143.731,44 = euro 718,66) = euro 812,66.

6.2.2 Pignoramenti:

8) - In data 31-07-2018 ai nn. R.G. 26321 e R.P. 18076 – Verbale di Pignoramento Immobili – Atto Giudiziario del 23/05/2018 rep. 3610, Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Venezia, a favore della UNICREDIT S.p.A. – Codice Fiscale 00348170101 con sede a Roma (RM), contro

, rispettivamente per la quota di 1/2 ciascuno, quindi dell'intero, relativamente ai beni identificati al Catasto Fabbricati — Comune di Musile di Piave — Foglio 2 — Mappale 231 Subalterni 1 - 2 e circostante scoperto (ora Subalterni 1-2-3 e 4, quest'ultimo scoperto comune).

In allegato **F9** si riporta la Nota di Trascrizione. Spese per cancellazione formalità: euro 294,00.

TOTALE spese per cancellazione formalità pregiudizievoli: euro 2.887,97

- 6.2.3 Altre trascrizioni: NO
- 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 ci sono spese condominiali

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Esecuzione Immobiliare - n. 275 / 2018

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Vincoli di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004: NO

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Considerato lo scopo della stima e le caratteristiche del bene immobile, si ritiene di dover adottare, nel novero dei metodi e criteri estimali, il metodo così detto "sintetico-comparativo". Tale procedimento consiste nell'individuare i prezzi d'immobili simili a quello in esame, così da formare una scala di valori nella quale posizionare, per confronto sintetico, l'immobile da stimare.

Sulla base delle indagini di mercato svolte, analizzate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, considerato il tipo di immobile, l'ubicazione, fatti i necessari confronti con recenti compravendite di immobili simili per ubicazione, consistenza, grado di finiture, vetustà, fatte le necessarie considerazioni in relazione all'andamento del mercato di immobili in Comune Musile di Piave, in particolare nella frazione di Croce, si ritiene di poter assumere come valore di mercato attuale medio unitario la cifra di € 1.000,00/mq; tale valore risulta dal calcolo della media tra i vari immobili selezionati dallo scrivente.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia:

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del Registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Musile di Piave;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Musile di Piave; allegato G1

Altre fonti di informazione: Operatori del settore immobiliare.

8.3.3 Valutazione corpi:

Stima a corpo

Destinazione Superficie Valore Unitario Valore Equivalente Complessivo

Esecuzione Immobiliare - n. 275 / 2018

Abitazione e Autorimessa	201,70	€ 1.000,00	€ 201.700,00
Valore stimato			€ 201.700,00
Valore complessivo inter			€ 201.700,00
Valore complessivo diritt	o e quota		€ 201.700,00
Valore di stima			€ 201.700,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Casa di abitazione, Piano Terra e Primo; Autorimessa al Piano Terra	Residenziale	201,70	€ 201.700,00	€ 201.700,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 9.500,00

Giudizio di comoda divisibilità: NO Le unità immobiliari sono pignorate per l'intero.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

LOTTO UNICO:

Tipologia	Costo
1) Iscrizione – Ipoteca volontaria	€ 35,00
2) Iscrizione – Ipoteca Giudiziale	€ 489,22
3) Iscrizione – Ipoteca Giudiziale	€ 294,00
4) Iscrizione – Ipoteca Giudiziale	€ 294,00
5) Iscrizione – Ipoteca Giudiziale	€ 294,00

6) Iscrizione – Ipoteca Giudiziale	€ 375,09
7) Iscrizione – Ipoteca Giudiziale	€ 812,66
8) Trascrizione pregiudizievole – Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: euro 2.887,97

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

- Valore attribuito della quota di 1/1 della piena proprietà

euro 201.700,00

A detrarre (detrazioni e correzioni):

- costi per regolarizzazione edilizia / urbanistica: euro 9.500,00
- costi per cancellazione formalità pregiud.: euro 2.887,97
- Valore finale arrotondato del bene, al netto delle decurtazioni euro 201.700,00 - euro 9.500,00 - euro 2.887,97 - euro 250,00 = euro 189.062,03

Il più probabile valore arrotondato dell'immobile risulta euro 189.000,00 (euro-centottantanovemila)

8bis Identificativo corpo:

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Si quantifica un costo di circa euro 250,00 per la Certificazione Energetica.

Risposta al nono punto del quesito

ID Valore diritti e quota

L'immobile è pignorato per la quota di 1/1 del-

la piena proprietà.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

- A) Verbale di giuramento
- A1) Certificato contestuale di stato famiglia e residenza della
- A2) Certificato di residenza del
- A3) Estratto per riassunto atto di matrimonio degli esecutati
- B1) Estratto mappa catastale
- B2) Visura catastale Subalterno 1
- B3) Planimetria catastale Subalterno 1
- B4) Visura catastale Subalterno 2
- B5) Planimetria catastale Subalterno 2
- B6) Visura catastale Subalterno 3
- B7) Planimetria catastale Subalterno 3
- B8) Elaborato planimetrico
- B9) Visura al Catasto Terreni del Mappale 231
- C1-C2-C3-C4-C5-C6-C7-C8) Documentazione edilizia
- D1) Stralcio del Piano degli Interventi (P.I.)
- E1) Comunicazione Agenzia delle Entrate
- E2) Atto di provenienza
- F1-F2-F3-F4-G5-F6-F7-F8-F9) Ispezioni ipotecarie
- G1) Documentazione fotografica

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: La cessione degli immobili sarà soggetta a:

La cessione delle unità immobiliari sarà soggetta a Imposta di Registro con l'applicazione della seguente aliquota: nel caso di richiesta di benefici prima casa (ai sensi dell'art. 1, nota 2 bis, della tariffa parte 1, annessa al T.U. approvato con D.P.R. n. 131 del 26/04/1986, così come modificata con Legge 23/12/1999 n. 488:

1) Prima casa e/o relative pertinenze – vendita da privato:

Imposta di Registro:

2 % (con il minimo di € 1.000,00)

Imposta ipotecaria:

€ 50,00

Imposta catastale:

€ 50,00

Imposta di bollo: Tassa ipotecaria: esente esente

Voltura catastale:

esente

2) Fabbricato abitativo o non abitativo e relative pertinenze (diverso dalla Prima casa) vendita da privato:

Imposta di Registro:

9 % (con il minimo di € 1.000,00)

Imposta ipotecaria:

€ 50,00

Imposta catastale:

€ 50,00

Imposta di bollo:

esente esente

Tassa ipotecaria: Voltura catastale:

esente

	Schema identificativo dei beni da porre all'asta		
Lotto Unico	Si tratta di una casa di abitazione composta da 2,03 non abitabile) - Piano Primo (H=2,80 autorimessa adiacente, con scoperto, in Comu (VE), frazione di Croce, Via Croce n. 18, L'immobile dista circa 250 metri da Piazza Tit centro della frazione di Croce e circa 3,5 Km o Piave.	abitabi une di M in zona o Acerbo	le) e di un lusile di Piavo residenziale o, considerata
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Quota di 1/1 della piena proprietà		
Identificativo catastale	Agenzia Entrate – Direzione Provinciale di VENEZ Territorio Servizi Catastali – CATASTO FABBRICATI –	ZIA Ufficio	o Provinciale
	Comune di Musile di Piave – Via Croce n. 16 (ir	realtà n	. 18) –
	Foglio 2 – Mappale 231 –		•
¥	 subalterno 1, Categoria A/3 (abitazione), 8 vani, Superficie Catastale 202 mq scoperte mq 195 mq), Piani T-1, Re 	(totale	escluse aree
	404,90;		
	 subalterno 2, Categoria C/6 (autorin ripostiglio-magazzino), Classe 4, Co Superficie Catastale 23 mq, Piano Ter euro 27,11; 	onsistenz	za 21 mq,
	 subalterno 3, Categoria C/6 (auto Consistenza 20 mq, Superficie Catastale Rendita Catastale euro 37,18; 	26 mq,	Piano Terra,
	alle suddette unità immobiliari appartiene il se	guente b	ene comune
	non censibile (B.C.N.C.):		
	* subalterno 4: scoperto comune ai subalterni 1,	, 2 e 3.	
Valore di stima	- Valore attribuito della quota di 1/1 della piena proprietà A detrarre (detrazioni e correzioni):	euro	201.700,00
	* costi per regolariz. edilizia / urbanistica / catastale	euro -	9.500,00
	* costi per cancellazione formalità pregiudiz.	euro -	2.887,97
	* costo per redazione di Certificato Energetico	euro -	250,00
	- Valore finale del lotto, arrotondato e al netto		
	delle decurtazioni	euro	189.000,00

30 Agosto 2019 L'Esperto alla stima: Arch. Stefano Barbazza