

Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Italfondario Spa -- Phoenix Asset Management Spa**

contro:

N° Gen. Rep. **220/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-03-2020 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SARA PITINARI**

Custode Giudiziario: **Marco D'Este**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO Perizia di stima immobiliare

Lotto 001

Corpo A)

ABITAZIONE FG. 125 MAPP. 301 SUB 1;

ABITAZIONE FG. 125 MAPP. 301 SUB 2;

GARAGE FG. 125 MAPP. 347

frazione: MESTRE, VIA SALEMI, 2

Corpo B)

TERRENI FG. 125 MAPP. 240; FG. 125 MAPP. 302

frazione: MESTRE, VIA SALEMI, 2

Esperto alla stima: Arch. Maria Michela Morsilli
Codice fiscale: MRSMMC60B44E332W
Studio in: Via Melidissa 31 - 30020 Eraclea
Telefono: 0421231878
Fax: 0421232724
Email: mm.morsilli@virgilio.it
Pec: mariamichela.morsilli@archiworldpec.it



Riassunto Perizia

Bene: VIA SALEMI, 2 - MESTRE - Venezia (VE) - 30174

Descrizione generica: Gli immobili sono posti nella frazione "Favorita" in un'area suburbana all'inizio del Terraglio, la via che collega Mestre a Treviso.

L'area è caratterizzata da edifici di un certo pregio inseriti in una cornice di verde ben curato che determina un contesto signorile.

Nelle immediate vicinanze sono presenti un grande centro commerciale e direzionale, centri sportivi, l'ospedale Villa Salus, oltre che il nuovo ospedale di Mestre, l'ufficio postale la farmacia distano circa 1 km. Nelle immediate vicinanze sono altresì presenti scuole dell'infanzia e primarie.

Rispetto ai collegamenti: l'ingresso alla tangenziale di Mestre è distante circa 800 mt., mentre la fermata dell'autobus circa mt. 150, la stazione ferroviaria con i treni regionali dista circa 2 km.

Identificativo Lotto: 001

**Corpo A) MESTRE, VIA SALEMI, 2
ABITAZIONE FG. 125 MAPP. 301 SUB 1;
ABITAZIONE FG. 125 MAPP. 301 SUB 2;
GARAGE FG. 125 MAPP. 347**

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Residenza:

Stato Civile: I - Regime Patrimoniale:

- Data Matrimonio:

Ulteriori informazioni sul debitore: Coniugato con il a , separazione
dei beni, cessazione effetti matrimonio

1/2 di Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Residenza:

Stato Civile: - Regime Patrimoniale:

- Data Matrimonio:

Ulteriori informazioni sul debitore: Matrimonio a Venezia in data con
provvedimento del Trib. Di Venezia in data n. N.R.G. è stata omologata la

Gravami e Oneri

- contro

Derivante da: **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI VENEZIA in data

iscritto/trascritto a VENEZIA in data

A FAVORE DI: BANCA POPOLARE FRIULADRIA S.P.A. CON SEDE IN PORDENONE

GRAVANTE SU:

CF VENEZIA, Fg.125 mapp. 301 sub 1;

CF VENEZIA, Fg.125 mapp. 301 sub 2;

CF VENEZIA, Fg.125 mapp. 347;



CT VENEZIA, Fg.125 mapp. 240;
CT VENEZIA, Fg.125 mapp. 302.

- contro

Derivante da: **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI VENEZIA in data

iscritto/trascritto a VENEZIA in data

A FAVORE DI: VALERI SPV SRL

GRAVANTE SU:

CF VENEZIA, Fg.125 mapp. 301 sub 1;

CF VENEZIA, Fg.125 mapp. 301 sub 2;

CF VENEZIA, Fg.125 mapp. 347.

- IPOTECA GIUDIZIALE attiva contro

Importo ipoteca: € 400000,00

Importo capitale: € 252601,33

A rogito di TRIBUNALE DI PORDENONE in data

Iscritto/trascritto a VENEZIA in data

Note: A FAVORE DI: BANCA POPOLARE FRIULADRIA S.P.A. CON SEDE IN PORDENONE

GRAVANTE SU:

CF VENEZIA, Fg.125 mapp. 301 sub 1;

CF VENEZIA, Fg.125 mapp. 301 sub 2;

CF VENEZIA, Fg.125 mapp. 347;

CT VENEZIA, Fg.125 mapp. 240;

CT VENEZIA, Fg.125 mapp. 302;

ed altri immobili.

- IPOTECA GIUDIZIALE attiva contrc

Importo ipoteca: € 300000,00

Importo capitale: € 300000,00

A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data

Iscritto/trascritto a VENEZIA in data

Note: A FAVORE DI: CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA S.P.A. CON SEDE IN VENEZIA

GRAVANTE SU:

CF VENEZIA, Fg.125 mapp. 301 sub 1;

CF VENEZIA, Fg.125 mapp. 301 sub 2;

CF VENEZIA, Fg.125 mapp. 347;

CT VENEZIA, Fg.125 mapp. 240;

CT VENEZIA, Fg.125 mapp. 302;

ed altri immobili.



Corpo B)**TERRENI FG. 125 MAPP. 240; FG. 125 MAPP. 302:** frazione: MESTRE, VIA SALEMI, 2**Quota e tipologia del diritto****1/2 di** Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Stato Civile:

Regime Patrimoniale:

- Data Matrimonio:

1/2 di Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Stato Civile:

Regime Patrimoniale:

- Data Matrimonio:

Gravami e Oneri**- contro**Derivante da: **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI VENEZIA in data

iscritto/trascritto a VENEZIA in data

A FAVORE DI: BANCA POPOLARE FRIULADRIA S.P.A. CON SEDE IN PORDENONE

GRAVANTE SU:

CF VENEZIA, Fg.125 mapp. 301 sub 1;

CF VENEZIA, Fg.125 mapp. 301 sub 2;

CF VENEZIA, Fg.125 mapp. 347;

CT VENEZIA, Fg.125 mapp. 240;

CT VENEZIA, Fg.125 mapp. 302.

- controDerivante da: **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI VENEZIA in data

iscritto/trascritto a VENEZIA in data

A FAVORE DI: BANCA POPOLARE FRIULADRIA S.P.A. CON SEDE IN PORDENONE

GRAVANTE SU:

CF VENEZIA, Fg.125 mapp. 301 sub 1;

CF VENEZIA, Fg.125 mapp. 301 sub 2;

CF VENEZIA, Fg.125 mapp. 347; CT VENEZIA, Fg.125 mapp. 240;

CT VENEZIA, Fg.125 mapp. 302.

- IPOTECA GIUDIZIALE attiva contro

Importo ipoteca: € 400000,00

Importo capitale: € 252601,33

A rogito di TRIBUNALE DI PORDENONE in data

Iscritto/trascritto a VENEZIA in data

Note: A FAVORE DI: BANCA POPOLARE FRIULADRIA S.P.A. CON SEDE IN PORDENONE

GRAVANTE SU:

CF VENEZIA, Fg.125 mapp. 301 sub 1;

CF VENEZIA, Fg.125 mapp. 301 sub 2;

CF VENEZIA, Fg.125 mapp. 347;

CT VENEZIA, Fg.125 mapp. 240;

CT VENEZIA, Fg.125 mapp. 302;

ed altri immobili.



- **IPOTECA GIUDIZIALE** attiva contro

Importo ipoteca: € 300000,00

Importo capitale: € 300000,00

A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data

Iscritto/trascritto a VENEZIA in data

Note: A FAVORE DI: CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA S.P.A. CON SEDE IN VENEZIA
GRAVANTE SU:

CF VENEZIA, Fg.125 mapp. 301 sub 1;

CF VENEZIA, Fg.125 mapp. 301 sub 2;

CF VENEZIA, Fg.125 mapp. 347; CT VENEZIA, Fg.125 mapp. 240;

CT VENEZIA, Fg.125 mapp. 302;

ed altri immobili.

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 652.340,79**



Sommario

Riassunto Perizia.....	2
Indicazione dei quesiti all'esperto incaricato alla stima degli immobili pignorati.....	7
Risposta al primo punto del quesito.....	9
Risposta al secondo punto del quesito.....	9
Risposta al terzo punto del quesito.....	10
Risposta al quarto punto del quesito.....	13
Risposta al quinto punto del quesito.....	22
Risposta al sesto punto del quesito.....	26
Risposta al punto settimo del quesito.....	28
Risposta all'ottavo punto del quesito.....	29
Risposta al nono punto del quesito.....	32
Risposta al decimo punto del quesito.....	32
Risposta all'undicesimo punto del quesito.....	32
Risposta al dodicesimo punto del quesito.....	33



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

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

Quesiti

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

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari** - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
6. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
 1. **per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:**
 - domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
 - atti di asservimento urbanistici
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
 - altri pesi e limiti d'uso
 2. **per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**
 - iscrizioni
 - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;



8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;

9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. alleggi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
1. lotto;
 2. diritto reale staggito
 3. quota di proprietà
 4. identificativo catastale
 5. valore attribuito.

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

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

L'esperto è autorizzato ad accedere presso tutti gli uffici interessati onde prendere visione e chiedere copia, con diritti d'urgenza degli atti e documenti ivi esistenti, ed **all'uso della forza pubblica ove l'esecutato ostacoli l'accesso all'immobile pignorato** e di ogni altro ausilio ai fini dello svolgimento dell'incarico, compreso l'utilizzo della propria autovettura.

L'esperto, prima dell'inizio delle operazioni peritali, dovrà prestare giuramento presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari attraverso l'apposito modello allegato.

Al momento del deposito della relazione di stima sarà necessario depositare una ulteriore copia cartacea ed informatica integrale per il Professionista Delegato alla Vendita.

Per tutte le procedure iscritte a ruolo a partire dal 01.07.2014 l'esperto nominato provveda a redigere la relazione di stima immobiliare a mezzo del programma informatico EfiSystem.

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.



Beni in **Venezia (VE)**
Località/Frazione **MESTRE**
VIA SALEMI, 2

Lotto: 001

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/i:

Cod. Fiscale:

Residenza:

Stato Civile:

Regime Patrimoniale:

Data Matrimonio:

Ulteriori informazioni sul debitore: Coniugato con _____ nata a _____) il
codice fiscale: _____ , separazione dei beni,

Esecutato/i:

Codice fiscale:

Residenza:

Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI Data Matrimonio:

Ulteriori informazioni sul debitore: Coniugato con _____ il _____ a
separazione dei beni,

Esecutato/i:

Codice fiscale:

Residenza:

Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI Data Matrimonio:

Ulteriori informazioni sul debitore: FRANCESCA Matrimonio a _____ in data _____ con
provvedimento del Trib. Di Venezia in data _____ è stata omologata la



Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Gli immobili sono posti nella frazione "Favorita" in un'area suburbana all'inizio del Terraglio, la via che collega Mestre a Treviso.

L'area è caratterizzata da edifici di un certo pregio inseriti in una cornice di verde ben curato che determina un contesto signorile.

Nelle immediate vicinanze sono presenti un grande centro commerciale e direzionale, centri sportivi, l'ospedale Villa Salus, oltre che il nuovo ospedale di Mestre, l'ufficio postale la farmacia distano circa 1 km.

Nelle immediate vicinanze sono altresì presenti scuole dell'infanzia e primarie.

Rispetto ai collegamenti: l'ingresso alla tangenziale di Mestre è distante circa 800 mt., mentre la fermata dell'autobus circa mt. 150, la stazione ferroviaria con i treni regionali dista circa 2 km.

Identificativo corpo: A) ABITAZIONE FG. 125 MAPP. 301 SUB 1; ABITAZIONE FG. 125 MAPP. 301 SUB 2; GARAGE FG. 125 MAPP. 347.

sito in frazione: MESTRE, VIA SALEMI, 2

ABITAZIONE IN VILLINI (A/7) ABITAZIONE IN VILLINI (A/7) STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE (C6)

Quota e tipologia del diritto

1/2 di Piena proprietà

Cod. Fiscale

Residenza:

Stato Civile: - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI - Data Matrimonio:

Ulteriori informazioni sul debitore: Coniugato con separazione dei beni, a

Quota e tipologia del diritto

1/2 di Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Residenza:

Stato Civile: - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI - Data Matrimonio:

Ulteriori informazioni sul debitore: CA Matrimonio a Venezia in data 32, con provvedimento del Trib. Di Venezia in data è stata omologata la

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: In proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e In proprietà per 10/20, **foglio 125, particella 301, subalterno 1**, indirizzo VIA SALEMI, 2, piano T-S1, sezione censuaria 9, categoria A/7, classe 4, consistenza 9 vani, superficie totale mq. 220, totale escluse aree scoperte mq.195, rendita € 1.377,70

Derivante da: variazione territoriale dal fg.4 sezione urbana ME part.301 sub 1 soppresso



Confini: CONFINI: Fabbricato e scoperto esclusivo, a partire da nord ed in senso orario; mappale 238, via Milazzo, mappale 302, via Salemi, sub. 2, mapp. 347 stessa ditta.

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: In proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e In proprietà per 10/20, **foglio 125, particella 301, subalterno 2**, indirizzo VIA SALEMI, 2, piano T, sezione censuaria 9, categoria A/7, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie, superficie catastale totale mq. 85, totale escluse aree scoperte mq. 85, rendita € 688,85

Derivante da: variazione territoriale dal fg.4 sezione urbana ME part.301 sub 2 soppresso
Confini: CONFINI: Fabbricato e scoperto esclusivo, a partire da nord ed in senso orario; sub.1 stessa ditta; via Salemi, sub. 1 stessa ditta.

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: In proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e In proprietà per 10/20, **foglio 125, particella 347**, indirizzo VIA SALEMI, 2, piano T, sezione censuaria 9, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 32, superficie Totale: 32 m², rendita € 208,24

Derivante da: variazione territoriale dal fg.4 sezione urbana ME part.347 soppresso

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: MANCANZA DISEGNO SOTTOTETTO SU SCHEDA RELATIVA AL SUB. 1

Regolarizzabili mediante: AGGIORNAMENTO SCHEDA CATASTALE
AGGIORNAMENTO SCHEDA CATASTALE (ONERI E SPESE) : € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

È stata rilevata un'incongruenza tra le schede che individuano il mappale 301 sub. 1 ed il mappale 347.

L'incongruenza riguarda la differente indicazione di un'area scoperta, che viene riportata "esclusiva" in una scheda, mentre viene riportata "comune" nell'altra.

Sostanzialmente, riferendosi entrambi i fabbricati ad una unica proprietà, andrà presentato un elaborato planimetrico che riporti una definizione univoca delle aree.

Si ritiene che tale incongruenza non infici nella vendita, proposta nella relazione di stima in un unico lotto e pertanto non se detraggono oneri e spese. Nell'eventualità si ritenesse necessario procedere alla correzione, l'importo degli oneri e spese è di circa euro 1000,00.



Identificativo corpo: B) TERRENI FG. 125 MAPP. 240; FG. 125 MAPP. 302.

sito in frazione: MESTRE, VIA SALEMI, 2

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Stato Civile: - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI - Data Matrimonio:

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Stato Civile: - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI - Data Matrimonio:

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ditta In proprietà per 1/2 e
..... proprietà per 1/2,

foglio 125, particella 302, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 1, superficie catastale 1390 MQ., reddito dominicale: euro 12,78, reddito agrario: euro 9,33

Derivante da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del in atti dal - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati proviene per variazione territoriale dal foglio 4 sezione Mestre

Confini: CONFINI: a partire da nord ed in senso orario; via Milazzo, mappale 240 stessa ditta, via Quarto, via Salemi, mapp. 301.

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: ditta T In proprietà per 1/2 e
..... proprietà per 1/2,

foglio 125, particella 240, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 1, superficie catastale 1090 MQ., reddito dominicale: euro 10,02, reddito agrario: euro 7,32

Derivante da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del in atti dal - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati ; proviene per variazione territoriale dal foglio 4 sezione Mestre

Confini: CONFINI: a partire da nord ed in senso orario; via Milazzo, via Quarto, mapp. 302 stessa ditta.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:Numero pratica: **DOMANDA DI CONCESSIONE IN SANATORIA L. 47/85 N. 5544/0/M PROT. GEN.**

Intestazione:

Per lavori: REALIZZAZIONE DI UNITA' RESIDENZIALE E DI GARAGE-TETTOIA

NOTE: **mapp. 301 sub. 2**

Da Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà allegata a domanda di Condono Edilizio: **Costruzione senza licenza con ultimazione nell'anno 1963 di fabbricato ad un piano, costituente una abitazione con annesso garage, con un sedime di mq. 92 ca. ed un volume di mc. 390 ca. e gli annessi mq. 52 ca. per un volume di mc. 120 ca..**

Con nota in data l'U.T. ha inviato alla proprietà la richiesta di ritiro del provvedimento in sanatoria, per il quale risulta di dover versare l'importo di euro 4.455,45, comprensivo di diritti di segreteria e contributo indennità risarcitoria, oltre a due marche da bollo da euro 16,00.

ALL'OGGI IL PROVVEDIMENTO IN SANATORIA NON RISULTA RITIRATO.

I tempi per il ritiro erano stabiliti in giorni 30 dalla notifica dell'invito, con la precisazione che: *"Decorso tale termine, qualora non si provveda al ritiro dell'atto, né siano state presentate memorie scritte e/o documenti dai destinatari del provvedimento, L'amministrazione provvederà comunque alla riscossione dell'importo dovuto per i diritti di segreteria, gli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, ai sensi del Regio Decreto n. 639/1910 applicando eventuali sanzioni secondo i termini e le modalità esplicitati nelle avvertenze sotto riportate. L'atto verrà quindi archiviato e per il successivo ritiro si dovrà presentare richiesta di accesso agli atti e pagare i relativi diritti di ricerca e visura."*

Numero pratica: **DOMANDA DI CONCESSIONE IN SANATORIA L. 47/85 N. 5545/0/M PROT. GEN.**

Intestazione:

Per lavori: COSTRUZIONE POMPEIANA-PERGOLATO E PAVIMENTAZIONE SULLO SCOPERTO

NOTE: **MAPP. 301 sub. 1 e 2 TERRENI FG. 125 MAPP. 240; FG. 125 MAPP. 302**

Con nota in data l'U.T. ha inviato alla proprietà la richiesta di ritiro del provvedimento in sanatoria, per il quale risulta di dover versare l'importo di euro 616,00, comprensivo di diritti di segreteria e contributo indennità risarcitoria, oltre alla marca da bollo da euro. 16,00.

ALL'OGGI IL PROVVEDIMENTO IN SANATORIA NON RISULTA RITIRATO.

I tempi per il ritiro erano stabiliti in giorni 30 dalla notifica dell'invito, con la precisazione che: *"Decorso tale termine, qualora non si provveda al ritiro dell'atto, né siano state presentate memorie scritte e/o documenti dai destinatari del provvedimento, L'amministrazione provvederà comunque alla riscossione dell'importo dovuto per i diritti di segreteria, gli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, ai sensi del Regio Decreto n. 639/1910 applicando eventuali sanzioni secondo i termini e le modalità esplicitati nelle avvertenze sotto riportate. L'atto verrà quindi archiviato e per il successivo ritiro si dovrà presentare richiesta di accesso agli atti e pagare i relativi diritti di ricerca e visura."*



Numero pratica: **DOMANDA DI CONCESSIONE IN SANATORIA L. 47/85 N. 5546/0/M PROT. GEN.**

Intestazione:

Per lavori: **REALIZZAZIONE DI UNITA' RESIDENZIALE E COSTRUZIONE RECINZIONE**

NOTE: MAPP. 301 sub. 1

Da dichiarazione sostitutiva atto di notorietà allegata a domanda di Condono Edilizio: **Costruzione senza licenza con ultimazione nell'anno 1963 di fabbricato ad un piano oltre il cantinato e soffitta nel sottotetto, costituente una abitazione con un sedime di mq. 175 ca. ed un volume di mc. 500 ca..** La suddetta abitazione è stata delimitata a nord da una recinzione in calcestruzzo (finito a ghiaio lavato) di altezza pari a mt. 2,00 ca. ghiaio lavato.

Con nota in data l'U.T. ha inviato alla proprietà la richiesta di ritiro del provvedimento in sanatoria, per il quale risulta di dover versare l'importo di euro 6.025,31, comprensivo di diritti di segreteria e contributo indennità risarcitoria, oltre a due marche da bollo da euro 16,00.

ALL'OGGI IL PROVVEDIMENTO IN SANATORIA NON RISULTA RITIRATO.

I tempi per il ritiro erano stabiliti in giorni 30 dalla notifica dell'invito, con la precisazione che: *"Decorso tale termine, qualora non si provveda al ritiro dell'atto, né siano state presentate memorie scritte e/o documenti dai destinatari del provvedimento, L'amministrazione provvederà comunque alla riscossione dell'importo dovuto per i diritti di segreteria, gli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, ai sensi del Regio Decreto n. 639/1910 applicando eventuali sanzioni secondo i termini e le modalità esplicitati nelle avvertenze sotto riportate. L'atto verrà quindi archiviato e per il successivo ritiro si dovrà presentare richiesta di accesso agli atti e pagare i relativi diritti di ricerca e visura."*

Con nota in data l'U.T. ha inviato un'ingiunzione di pagamento per la somma dovuta nel termine di 30 giorni dalla notifica con l'indicazione che se non ottempererà al pagamento dell'importo provvederà al recupero della somma dovuta attraverso l'Agenzia delle Entrate-Riscossione.

4.1.1 Conformità edilizia:

Dati relativi ai corpi: A) ABITAZIONE FG. 125 MAPP. 301 SUB 1; ABITAZIONE FG. 125 MAPP. 301 SUB 2; GARAGE FG. 125 MAPP. 347

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Rispetto alla:

- **DOMANDA DI CONCESSIONE IN SANATORIA L. 47/85 N. 5545/0/M PROT. GEN. 9234 DEL 06/03/1986 per la COSTRUZIONE POMPEIANA-PERGOLATO E PAVIMENTAZIONE SULLO SCOPERTO**
non è stato possibile accertare la pavimentazione, in quanto l'area si presenta coperta da vegetazione, e non risulta presente il pergolato.
Successivamente al ritiro della concessione in sanatoria, sarà necessario presentare una ulteriore richiesta di sanatoria per inserire le opere effettivamente presenti.
Importo complessivo per il ritiro del provvedimento in sanatoria come da prospetto inviato dall'U.T. e nuova sanatoria: euro 2.500,00.

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Rispetto alle domande di CONCESSIONE IN SANATORIA L. 47/85:

- **REALIZZAZIONE DI UNITA' RESIDENZIALE E DI GARAGE-TETTOIA SUB. 2**
- **REALIZZAZIONE DI UNITA' RESIDENZIALE E COSTRUZIONE RECINZIONE SUB. 1**



- 1) Tenendo conto che all'oggi non risultano ritirate le Concessioni Edilizie in Sanatoria, si inseriscono i costi per il rilascio, quantificabili all'oggi, come da prospetti inviati dall'U.T.:
 - sub. 1: euro 6.057,31
 - sub. 2: euro 4.487,40

- 2) Tenendo conto che nel corso del rilievo del compendio immobiliare è emerso che:
 - alcuni locali del sub. 1 hanno un'altezza inferiore a quanto indicato nei grafici di cui la richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria, ovvero inferiore a ml. 2,40 per i locali posti al piano terra e inferiore a 2,20 per quanto riguarda i locali posti al piano interrato;
 - le altezze di tali locali, inferiori a quanto indicato nei grafici di cui il Condono richiesto, compromettono sia la legittimità degli stessi, che anche una possibile futura sanatoria;
 - sono emerse anche diverse incongruenze con i grafici del condono presentato sulle dimensioni interne ed esterne;

Dopo complessa valutazione e dopo vari passaggi presso gli Uffici Tecnici, nel settore Edilizia e Condono, ritengo di poter dare alcune possibili soluzioni:

- A. **CHIEDERE L'ADEGUAMENTO DEI GRAFICI ALLEGATI ALLE DOMANDE DI SANATORIA PRIMA DEL RILASCIO DELLE STESSE, CON LE ALTEZZE EFFETTIVE (L'U.T. SUGGERISCE, MA NON GARANTISCE LA FATTIBILITA' DI TALE PROCEDURA);**

Per la redazione di tale pratica edilizia, che andrà seguita da un tecnico, si presume un importo approssimativo di euro 5.500,00 per le sole spese del professionista, che comprenderanno rilievo, adeguamento catastale e quant'altro.

- B. **RIPORTARE LE ALTEZZE DEL PIANO TERRA A ML. 2,40, CON IL RIFACIMENTO DELLA PAVIMENTAZIONE. L'ALTEZZA DEL PIANO INTERRATO NON È MODIFICABILE E PERTANTO NON RISULTA SANABILE IN ALCUN MODO.**

Costo approssimativo per le opere di rimozione e rifacimento pavimentazione euro 20.000,00. A tale costo andrà comunque ad aggiungersi una nuova richiesta in sanatoria per le difformità delle modifiche interne ed esterne, con un costo approssimativo di euro 5.500,00 per le sole spese del professionista ed un costo non quantificabile degli oneri/ diritti da versare agli U.T..

DATO CHE L'ADEGUAMENTO DEI GRAFICI, DI CUI ALLA SOLUZIONE A, POTREBBE NON ESSERE ACCETTATO, NELLA STIMA SI CONSIDERANO I COSTI DI CUI AL PUNTO B.

costi per il rilascio, quantificabili all'oggi, come da prospetti inviati dall'U.T.: € 6.057,31

costi per il rilascio, quantificabili all'oggi, come da prospetti inviati dall'U.T.: € 4.487,40

RIFACIMENTO PAVIMENTAZIONE E NUOVA RICHIESTA DI SANATORIA: € 25.500,00

Oneri Totali: **€ 36.044,71**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati relativi ai corpi: B) TERRENI FG. 125 MAPP. 240; FG. 125 MAPP. 302

Si dichiara la conformità edilizia



4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	/
In forza della delibera:	P.A.T. In sede di conferenza decisoria del 30/09/2014 è stato approvato il Piano di Assetto del Territorio del Comune di Venezia. Con delibera di Giunta della Provincia di Venezia n. 128 del 10/10/201
Zona omogenea:	Abitazione e terreni Sottozona C1.2 zona residenziale di completamento Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004 art.157; Garage Sottozona C1.1 zona residenziale di completamento
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:
Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: ZONE TERRITORIALI OMOGENEE Abitazione e terreni Sottozona C1.2 zona residenziale di completamento rif. N.T.A. art. 12 Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004 art.157 Garage Sottozona C1.1 zona residenziale di completamento rif. N.T.A. art. 11 Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004 art.157

Dati precedenti relativi ai corpi: A) ABITAZIONE FG. 125 MAPP. 301 SUB 1; ABITAZIONE FG. 125 MAPP. 301 SUB 2; GARAGE FG. 125 MAPP. 347

Strumento urbanistico Approvato:	/
In forza della delibera:	P.A.T. In sede di conferenza decisoria del 30/09/2014 è stato approvato il Piano di Assetto del Territorio del Comune di Venezia. Con delibera di Giunta della Provincia di Venezia n. 128 del 10/10/201
Zona omogenea:	Abitazione e terreni Sottozona C1.2 zona residenziale di completamento rif. N.T.A. art. 12 Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004 art.157
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:
Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: Superficie terreni inferiore al lotto minimo, quindi non edificabile. Dati precedenti relativi ai corpi: B) TERRENI FG. 125 MAPP. 240; FG. 125 MAPP. 302



Descrizione: di cui al punto A) ABITAZIONE FG. 125 MAPP. 301 SUB 1; ABITAZIONE FG. 125 MAPP. 301 SUB 2; GARAGE FG. 125 MAPP. 347

Catastalmente e come indicato nei grafici allegati alle ultime pratiche edilizie presentate, trattasi di due unità immobiliari contigue, con scoperti esclusivi, oltre a due garage posti su corpo di fabbricato separato. Delle due unità una si sviluppa su di un unico piano, mentre l'altra ha un locale soffitta ed uno interrato a destinazione magazzino, cantina.

Nel corso del sopralluogo è emerso che le due unità vengono utilizzate come una unica, collegate da una porta ricavata nel muro contiguo.

Nel compendio immobiliare sono comprese anche due aree catastralmente definite come seminativo arboreo, poste all'interno della recinzione che delimita l'intero compendio e organizzate a verde e verde alberato.

Si descrivono le unità immobiliari così come rappresentate nei grafici allegati alle Domande di Concessione in Sanatoria L. 47/85.

MAPP. 301 SUB. 1

L'unità residenziale, che si sviluppa al piano terra, interrato e soffitta, è composta al piano terra da: ingresso/cucina/soggiorno/stanza/ stanza/bagno/ guardaroba/ lavanderia/ scoperto esclusivo. Al piano interrato da: magazzino, magazzino, c.t., cantina. La soffitta si presenta come un unico locale.

L'accesso pedonale è posto sulla via Salemi.

Da dichiarazione sostitutiva atto di notorietà allegata a domanda di Condo Edilizio: ***"Costruzione senza licenza con ultimazione nell'anno 1963 di fabbricato ad un piano oltre il cantinato e soffitta nel sottotetto, costituente una abitazione con un sedime di mq. 175 ca. ed un volume di mc. 500 ca.. La suddetta abitazione è stata delimitata a nord da una recinzione in calcestruzzo (finito a ghiaino lavato) di altezza pari a mt. 2,00 ca."***

Descrizione struttura su Relazione Tecnica allegata a domanda di Condo Edilizio:

"struttura in muratura portante, pilastri e travi; orditura portante copertura in carpenteria lignea e finitura in lastre ondulate tipo eternit isolate.

Divisori interni in laterizio intonacato.

Piano interrato ad uso cantina-magazzino, con murature e solette in calcestruzzo armato impermeabilizzate con manto bituminoso."

Impianto termico in comune con sub. 2.

Descrizione struttura su Certificato di Idoneità Statica allegato a domanda di Condo Edilizio:

"l'organismo è di tipo misto e precisamente: scantinato, travi di fondazione a plinti in c.a.; solette di copertura, vani interrati pure in c.a.; murature portanti in cotto; pilastri di spina in c.a.; solaio di soffittatura in latero cemento con travi di spina in c.a. contenute in spessore di solaio; copertura dell'area controsoffittata piana ordita in struttura lignea con manto in eternit, mentre la zona con soffitto a falda risulta costituita in travi tipo Varese, sempre con manto in eternit."

MAPP. 301 SUB. 2

L'unità residenziale, che si sviluppa al piano terra, è composta da; ingresso/cucina/soggiorno/stanza/ stanza/bagno/ guardaroba/ lavanderia/ scoperto esclusivo.

L'accesso pedonale è posto sulla via Salemi e ricade sull'area scoperta esclusiva del sub. 1.

Da dichiarazione sostitutiva atto di notorietà allegata a domanda di Condo Edilizio: ***"Costruzione senza licenza con ultimazione nell'anno 1963 di fabbricato ad un piano, costituente una abitazione con annesso garage, con un sedime di mq. 92 ca. ed un volume di mc. 390 ca. e gli annessi mq. 52 ca. per un volume di mc. 120 ca.."***

Descrizione struttura su Relazione Tecnica allegata a domanda di Condo Edilizio:

"Struttura in muratura portante a due teste+ isolamento e controparete in laterizio, su fondazione continua con pilastri su plinti e travi; solaio in laterocemento 16+4; orditura portante copertura in



*carpenteria lignea e finitura in lastre ondulate tipo eternit isolate.
Divisori interni in laterizio intonacato.*

MAPP. 347

Il garage doppio, posto in una costruzione indipendente, è in comune tra i sub. 1 e 2.
Garage con struttura portante in pilastri e travi con muri di tamponamento e copertura in coppi.
Divisori interni in laterizio intonacato.

DESCRIZIONE DELLE FINITURE

SUB. 1

Il piano terra presenta le seguenti caratteristiche:

- i soffitti e le pareti si presentano intonacati e dipinti, ad eccezione del soffitto del soggiorno rivestito in perlinato e delle pareti del bagno e della lavanderia, rivestite in mosaico;
- la pavimentazione prevalente e originaria è realizzata in materiale ceramico, nel disimpegno della zona guardaroba, nel guardaroba e nelle due stanze è in legno;
- le porte interne sono con finitura in legno;
- i serramenti esterni sono prevalentemente in legno con scuri;
- l'impianto di riscaldamento è comune al sub. 2 e la caldaia a basamento è posta nel locale interrato;
- i corpi scaldanti sono composti da elementi in alluminio;
- gli impianti idrico ed elettrico sono funzionanti, mentre non è funzionante l'impianto di riscaldamento;

Il piano interrato presenta le seguenti caratteristiche:

- i soffitti e le pareti si presentano prevalentemente parzialmente dipinti direttamente sulle strutture;
- la pavimentazione è realizzata in cls;

SUB. 2

Il piano terra presenta le seguenti caratteristiche:

- i soffitti e le pareti si presentano intonacati e dipinti, ad eccezione delle pareti del bagno, rivestite in materiale ceramico;
- la pavimentazione prevalente è realizzata in pavimento alla veneziana, in una camera e nel bagno è in materiale ceramico;
- le porte interne sono con finitura in legno;
- i serramenti esterni sono prevalentemente in legno con scuri;
- l'impianto di riscaldamento è comune al sub. 1 e la caldaia a basamento è posta nel locale interrato del sub. 1;
- i corpi scaldanti sono composti da elementi in alluminio;
- gli impianti idrico ed elettrico sono funzionanti, mentre non è funzionante l'impianto di riscaldamento;

Nota generale per i SUB. 1 E 3: NON È STATO POSSIBILE VERIFICARE LA COLLOCAZIONE DEI CONTATORI DELL'ACQUA E DELL'ENEL, OLTRE ALLA VASCA DI DEPOSITO GASOLIO CHE POTREBBERO ESSERE COLLOCATI IN UN LOTTO CONTIGUO, MA NON OGGETTO DELL'ES. IMMOBILIARE.

DESTINAZIONE E SUPERFICIE NETTA DEI LOCALI

Superfici desunte da grafici allegati a
DOMANDA DI CONCESSIONE IN SANATORIA L. 47/85 N.
DOMANDA DI CONCESSIONE IN SANATORIA L. 47/85 N.



Mapp. 301 sub. 1**PIANO TERRA**

INGRESSO	mq.	18,98
CUCINA	mq.	17,76
SOGGIORNO	mq.	67,20
STANZA	mq.	14,25
STANZA	mq.	14,50
DISIMPEGNO	mq.	03,00
LAVANDERIA	mq.	02,62
BAGNO	mq.	03,15
GUARDAROBA	mq.	06,46

SOFFITTA mq. 93,60

INTERRATO

MAGAZZINO/ MAGAZZINO/ CANTINA/ CT mq. 67,27

Area scoperta esclusiva circa mq. 1150,00

Mapp. 301 sub. 2**PIANO TERRA**

INGRESSO	mq.	01,82
SOGGIORNO	mq.	24,59
CUCINA	mq.	09,20
STANZA	mq.	08,80
STANZA	mq.	17,83
CORRIDOIO	mq.	09,60
BAGNO	mq.	05,00

Area scoperta esclusiva circa mq. 85,00

mapp. 347**PIANO TERRA**

GARAGE	mq.	31,20
PORTICO	mq.	14,56

Il tutto ben si evidenzia dalle foto allegate e facenti parte della presente relazione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: Stato Civile:
 - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI - Data Matrimonio: 06-01-1996 - Ulteriori informazioni sul
 debitore: Coniugato con . separazione dei beni,

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: Stato Civile:
 - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI - Data Matrimonio: - Ulteriori
 informazioni sul debitore: Matrimonio a in data con provvedimento del
 Trib. Di Venezia in data è stata omologata la



Superficie complessiva di circa mq **1.569,00**

Condizioni generali dell'immobile: SUB 1 e 2 e mapp. 347

Tenendo conto dell'epoca di costruzione dell'edificio e della circostanza per cui non vi sono indicazioni di adeguamenti degli impianti o delle finiture, le unità immobiliari si presentano comunque in **DISCRETO** stato di conservazione e manutenzione; fatto salvo l'impianto di riscaldamento, particolarmente vetusto che va completamente sostituito; le evidenti tracce di umidità di risalita visibili particolarmente nelle camere del sub. 2; le fessurazioni in corrispondenza della facciata ovest del soggiorno.

Sono in ogni modo necessari interventi generali di manutenzione sulle finiture interne ed esterne e degli impianti.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE Il calcolo della superficie commerciale è stato eseguito ai sensi del D.P.R. n. 138/98, così come recepito dalle Istruzioni dell'Agenzia del Territorio per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE Superfici desunte da grafici allegati a: DOMANDA DI CONCESSIONE IN SANATORIA L. 47/85 | DOMANDA DI CONCESSIONE IN

SANATORIA L. 47/85 |

NON VENGONO CONSIDERATI I LOCALI DI ALTEZZA INFERIORE A ML. 2,20 POSTI AL PIANO INTERRATO, IN QUANTO DIFFORMI DALLE INDICAZIONI DEI GRAFICI DI CUI LE DOMANDE DI CONCESSIONE IN SANATORIA SOPRACITATE, INFERIORI ALL'ALTEZZA MINIMA PER UNA POSSIBILE FUTURA SANATORIA E NON MODIFICABILI CON INTERVENTI EDILIZI.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
VANI PRINCIPALI	sup lorda di pavimento	0	271,00	1,00	271,00	€ 1.390,00
GARAGE/ TETTOIA	sup lorda di pavimento	0	47,00	0,25	11,75	€ 1.390,00
AREA SCOPERTA	sup lorda di pavimento	0	1235,00	0,10	123,50	€ 1.390,00
SOFFITTA	sup lorda di pavimento	0	104,00	0,50	52,00	€ 1.390,00
			1.657,00		458,25	

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: ANNO 2019 SEMESTRE 1

Zona: SUBURBANA/ MESTRE SEMICENTRALE

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ABITAZIONI CIVILI

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1300

Valore di mercato max (€/mq): 1600



Descrizione: di cui al punto B) TERRENI FG. 125 MAPP. 240; FG. 125 MAPP. 302

Aree catastalmente definite come seminativo arboreo, poste all'interno della recinzione che delimita l'intero compendio e organizzate a verde e verde alberato. L'accesso avviene attraverso un cancello carrabile dalla via Salemi.

1. Quota e tipologia del diritto**1/2 di Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Stato Civile: - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto**1/2 di Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Stato Civile: - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI - Data Matrimonio:

Superficie complessiva di circa mq **2.480,00****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE Il calcolo della superficie commerciale è stato eseguito ai sensi del D.P.R. n. 138/98, così come recepito dalle Istruzioni dell'Agenzia del Territorio per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare. LA VALUTAZIONE DEL CORPO B VIENE EFFETTUATA CONSIDERANDO L'AREA, ANCHE SE AGRICOLA, COME PARCO/ GIARDINO DEL CORPO A E VA AD AGGIUNGERSI ALLA VALORE DELLA SUPERFICIE ECCEDENTE IL QUINTUPLO DELLA SUPERFICIE DEI VANI PRINCIPALI E DEGLI ACCESSORI.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
TERRENI	sup lorda di pavimento	0	2.480,00	0,02	49,60	€ 1.390,00
			2.480,00		49,60	

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: ANNO 2019 SEMESTRE 1

Zona: SUBURBANA/ MESTRE SEMICENTRALE

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ABITAZIONI CIVILI

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1300

Valore di mercato max (€/mq): 1600



Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Dati relativi ai corpi: A) ABITAZIONE FG. 125 MAPP. 301 SUB 1; ABITAZIONE FG. 125 MAPP. 301 SUB 2; GARAGE FG. 125 MAPP. 347**1) Titolare/Proprietario: ad oggi (attuale/i proprietario/i).**

In forza di

Note: per la quota di 1/2**VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE DEL** : Al punto 9 "Il trasferimento della proprietà della casa coniugale avrà effetto con la sottoscrizione del presente verbale di separazione"**CON OMOLOGA DELLA SEPARAZIONE DEL** dove si precisa che "La separazione consensuale dei predetti coniugi alle condizioni di cui al verbale dell'udienza citata ..."**ATTO DI CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO DEL**

Note: per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, giusto atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del rep.n. trascritto il ai nn. da potere di

SEZIONE D: [...] CHE IN DATA E' STATA OMOLOGATA DAL TRIBUNALE DI VENEZIA LA SEPARAZIONE CONSENSUALE DEI CONIUGI

(VERBALE DI SEPARAZIONE CHE LE PARTI HANNO DICHIARATO IN CORSO DI REGISTRAZIONE, CHE IN COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE IN DATA E'

STATA ALLEGATA ALL'ATTO CHE SI TRASCRIVE SOTTO LA LETTERA "A"); - CHE NEL VERBALE DI SEPARAZIONE ALLEGATO AL TRASCRIVENDO ATTO I CONIUGI HANNO SOTTOSCRITTO ALCUNI ACCORDI DI NATURA PATRIMONIALE CONSISTENTI FRA L'ALTRO NEL TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA' AL CONIUGE DELLA QUOTA PARI A 1/2 (UN MEZZO) DI

PROPRIETA' DI DELL'INDICATO IMMOBILE DESTINATO A RESIDENZA CONIUGALE; -CHE SI E' RESO NECESSARIO INTEGRARE IL VERBALE DI SEPARAZIONE ALLEGATO ALL'ATTO CHE SI TRASCRIVE ANCHE CON LE DICHIARAZIONI PREVISTE DALLA LEGGE AL FINE DI CONSENTIRE LA TRASCRIZIONE; TANTO PREMESSO CHE COSTITUISCE PARTE INTEGRANTE DEL TRASCRIVENDO ATTO, SI E' CONVENUTO E SI E' STIPULATO QUANTO SEGUE:

HANNO RIPRODOTTO IL CONTENUTO DELL'ALLEGATO VERBALE DI SEPARAZIONE CON ESCLUSIVO RIFERIMENTO AL TRASFERIMENTO DELLA QUOTA DI 1/2 (UN MEZZO) DELL'IMMOBILE, CITATO NELLA PREMessa DELL'ATTO CHE SI TRASCRIVE CON CONFINI E DATI CATASTALI, EFFETTUATO DA A FAVORE DEL CONIUGE

[...] HA GARANTITO IL CONIUGE DA OGNI IPOTESI DI EVIZIONE, SIA TOTALE SIA PARZIALE, DICHIARANDO ALL'UOVO CHE SULL'IMMOBILE NON ESISTONO AVENTI DIRITTO A PRELAZIONE, NON GRAVANO GARANZIE REALI, VINCOLI DERIVANTI DA PIGNORAMENTI O DA SEQUESTRI, PRIVILEGI, ONERI E DIRITTI REALI E/O PERSONALI CHE NE DIMINUISCANO IL PIENO GODIMENTO E LA LIBERA DISPONIBILITA' AD ECCEZIONE DI IPOTECA GIUDIZIALE DI EURO 400.000,00 (QUATTROCENTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO) ISCRITTA A VENEZIA IL .

HA GARANTITO INOLTRE DI ESSERE AL CORRENTE CON IL PAGAMENTO DI QUALUNQUE TASSA OD IMPOSTA (DIRETTA OD INDIRETTA) COMUNQUE AFFERENTE IL CESPITE IN OGGETTO, IMPEGNANDOSI A CORRISPONDERE QUELLE EVENTUALMENTE DOVUTE AL ANCHE SE ACCERTATE OD ISCRITTE A RUOLO IN EPOCA SUCCESSIVA ALLA STIPULA DELL'ATTO CHE SI TRASCRIVE. FERMO E



IMPREGIUDICATO IL RESTANTE CONTENUTO DEL TRASFERIMENTO DI CUI AL VERBALE DI SEPARAZIONE ALLEGATO ALL'ATTO CHE SI TRASCRIVE. IL PRESENTE ATTO VERRA' TRASCRITTO, CON ESONERO PER IL COMPETENTE CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA' A RIGUARDO. POICHE' IL PRESENTE ATTO NON COMPORTA NUOVO TRASFERIMENTO DI DIRITTI REALI, OLTRE A QUANTO INDICATO NEL VERBALE DI SEPARAZIONE DI CUI SOPRA, SI CHIEDE L'APPLICAZIONE DELL'ART. 8 LETTERA F DELLA TARIFFA PARTE PRIMA ALLEGATA AL D.P.R. 26 APRILE 1986 N. 131 E SUCCESSIVE MODIFICHE E COMUNQUE DI OGNI AGEVOLAZIONE PREVISTA DALLA LEGGE E SI PRECISA ULTERIORMENTE CHE IL PRESENTE ATTO È MERAMENTE CONFERMATIVO DI UN PROVVEDIMENTO INTEGRATIVO GIUDIZIARIO SOTTOPOSTO A REGISTRAZIONE.

SULLA OPPONIBILITA' AL CREDITORE IPOTECARIO DEL PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE NON TRASCRITTO SOLLEVATO DALLE PARTI, SI RIPORTA QUANTO GIA' AGLI ATTI:

- a. **ESTRATTO DA MEMORIA DIFENSIVA BANCA 27.05.2019** Assegnazione della casa in forza di omologa di separazione. *“Controparte ritiene che la Banca non avrebbe potuto promuovere azione esecutiva in quanto i beni immobili erano stati assegnati a _____ in forza di omologa di separazione. Controparte stessa ammette che il provvedimento di assegnazione non è stato trascritto e ciò risulta chiaramente dalla relazione notarile depositata dal creditore procedente. Ciò che risulta trascritto, invece, a favore di _____ è un atto di cessione di quota a titolo oneroso di cui si allega il duplo (doc.3). Dal quadro D, emerge che il Notaio ha indicato la presenza della pregressa iscrizione ipotecaria a favore dell'odierna opposta. In ogni caso, a prescindere dalla natura dell'atto trascritto se assegnazione casa familiare o cessione di quota a titolo oneroso, la questione della precedenza dell'iscrizione ipotecaria rispetto alla trascrizione dell'atto a favore della _____ è dirimente. La Suprema Corte ha, infatti, stabilito che “[...] in materia di assegnazione della casa familiare, l'art. 155-quater c.c. (applicabile "ratione temporis"), laddove prevede che il provvedimento di assegnazione e quello di revoca sono trascrivibili e opponibili a terzi ai sensi dell'art. 2643 c.c., va interpretato nel senso che entrambi non hanno effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione, il quale perciò può far vendere coattivamente l'immobile come libero [...]” (Cass. civ. sez. III, sentenza 20 aprile 2016, n. 7776). Pertanto, il provvedimento di assegnazione - pur trascritto prima del pignoramento - non è opponibile alla procedura esecutiva ove sia costituito un creditore ipotecario che abbia anteriormente iscritto ipoteca sul bene stesso. L'ipoteca della banca prevale in ogni caso.)”*
- b. **SCIoglimento RISERVA G.E. DOTTORESSA SILVIA BIANCHI** *“Il G.E. dott.ssa Silvia Bianchi, letti gli atti ed i documenti, a scioglimento della riserva espressa all'udienza del 29.5.2019, rilevato che gli esecutati hanno chiesto la sospensione della procedura esecutiva, rilevando che [...] 2) i beni pignorati erano stati assegnati alla sig.ra _____ nell'ambito della separazione consensuale con il sig. _____ [...] rilevato, con riferimento al motivo di opposizione sub 2, che, a prescindere dalla opponibilità al creditore ipotecario del provvedimento di assegnazione della casa coniugale non trascritto (si legga, sul punto, Cass. 7776/2016), comunque detto provvedimento non è di ostacolo alla vendita in sede esecutiva del bene”.*

2 **Titolare/Proprietario:** _____ **proprietario/i ante ventennio ad oggi.** In forza di SUCCESIONE.

Note: per la quota di 1/2



Successione di _____ nato a _____ e deceduto a _____
 _____, dichiarazione n. _____ vol. _____ presentata all'ufficio del registro di Mestre in data _____
 trascritta il _____ ai nn. _____ ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITÀ
 effettuata in data _____ ai nn. _____, devolutasi per legge ai figli _____
 e _____ con l'usufrutto uxorio sulla quota di un terzo a favore della moglie
 _____ nata a _____ deceduta a _____
 dichiarazione n. _____ vol. _____ presentata all'ufficio del registro di Mestre i _____ e trascritta
 a Venezia il _____ ai nn. _____

**3 Titolare/Proprietario: _____, proprietario/i ante ventennio. In forza di
 SUCCESSIONE.**

Note: Successione di _____ nato a _____ e deceduto a _____
 _____, dichiarazione n. _____ vol. _____ presentata all'ufficio del registro di Mestre in data _____
 _____ trascritta il _____, ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITÀ
 effettuata in data _____ devolutasi per legge ai figli _____
 e _____ con l'usufrutto uxorio sulla quota di un terzo a favore della moglie
 _____ deceduta a _____
 dichiarazione n. _____ vol. _____ presentata all'ufficio del registro di Mestre il _____ e trascritta
 a _____

Dati relativi ai corpi: B) TERRENI FG. 125 MAPP. 240; FG. 125 MAPP. 302

**1) Titolare/Proprietario: _____ proprietario/i ante ventennio ad oggi. In forza di
 SUCCESSIONE.**

Note: per la quota di 1/2

Successione di _____ e deceduto a _____ I
 _____, dichiarazione n. _____ vol. _____ presentata all'ufficio del registro di Mestre in data _____
 _____ trascritta il _____, ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITÀ
 effettuata in data _____ devolutasi per legge ai figli _____
 e _____ con l'usufrutto uxorio sulla quota di un terzo a favore della moglie
 _____ deceduta a _____
 dichiarazione n. _____ vo _____ presentata all'ufficio del registro di Mestre _____ e
 trascritta a _____

**2) Titolare/Proprietario _____ proprietario/i ante ventennio. In forza di
 SUCCESSIONE.**

Note: per la quota di 1/2

Successione di _____ nato a _____ e deceduto a _____
 _____, dichiarazione n. _____ vol. _____ presentata all'ufficio del registro di Mestre in data _____
 _____ trascritta il _____, ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITÀ
 effettuata in data _____ }, devolutasi per legge ai figli _____
 e _____ con l'usufrutto uxorio sulla quota di un terzo a favore della moglie
 _____ deceduta a _____
 dichiarazione n. _____ vol. _____ presentata all'ufficio del registro di Mestre il _____ }0 e trascritta



Identificativo corpo: A) ABITAZIONE FG. 125 MAPP. 301 SUB 1; ABITAZIONE FG. 125 MAPP. 301 SUB 2; GARAGE FG. 125 MAPP. 347

sito in Venezia (VE), VIA SALEMI, 2
IMMOBILE 50% IN PROPRIETA'

(E 50% IN LOCAZIONE CON CONDUTTRICE

Note: ATTO DI LOCAZIONE ULTRANOVENNALE del Notaio Bandieramonte Stefano del _____
' trascritto il _____ ai nn. _____ i5, registrato in serie 1T al nr. _____ il sig. _____
_____ ha concesso in locazione ultranovennale la quota di sua
proprietà pari ad 1/2 indiviso dei fabbricati oggetto della procedura esecutiva alla sig.ra _____
(in regime di separazione dei beni) codice fiscale: _____

durata della locazione dal 25/07/2012 al 24/07/2024;

canone annuo €. 3.600/00;

locatore è il Sig. _____ e conduttrice la Sig.ra _____

oggetto della locazione è il 50% dell'immobile sito in Via Salemi nr. 2 a Mestre (VE).

Per quanto a conoscenza della scrivente, secondo i dettami della Sentenza della Corte Suprema della Cassazione n. 7776 del 20 aprile 2016, si ritiene che l'immobile possa essere valutato come libero, per la quota di 1/2 proveniente dall'assegnazione di casa coniugale (Cass. N. 7776 del 20 aprile 2016 " [...] quale l'art. 155 quater cod. civ., laddove prevede che <<il provvedimento di assegnazione e quello di revoca sono trascrivibili e opponibili a terzi ai sensi dell 'art .2643>> va interpretato nel senso che questi provvedimenti non hanno effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull' immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione e che perciò può far vendere coattivamente l'immobile come libero.")

Identificativo corpo: B) TERRENI FG. 125 MAPP. 240; FG. 125 MAPP. 302

sito in Venezia (VE), VIA SALEMI, 2 **Libero**

Note: ATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA del Notaio Bandieramonte Stefano del _____
rep.n _____ trascritto il _____ i sigg. _____

_____ hanno promesso in vendita la piena proprietà dei terreni oggetto della procedura esecutiva alla
sig.ra _____ codice fiscale _____



Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:**6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:****- contro**Derivante da: **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI VENEZIA in data
iscritto/trascritto a VENEZIA in dataA FAVORE DI: BANCA POPOLARE FRIULADRIA S.P.A. CON SEDE IN PORDENONE
GRAVANTE SU:

CF VENEZIA, Fg.125 mapp. 301 sub 1;

CF VENEZIA, Fg.125 mapp. 301 sub 2;

CF VENEZIA, Fg.125 mapp. 347; CT VENEZIA, Fg.125 mapp. 240;

CT VENEZIA, Fg.125 mapp. 302.

- contrcDerivante da: **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI VENEZIA in data _____,
iscritto/trascritto a VENEZIA in data:

A FAVORE DI: VALERI SPV SRL

GRAVANTE SU:

CF VENEZIA, Fg.125 mapp. 301 sub 1;

CF VENEZIA, Fg.125 mapp. 301 sub 2;

CF VENEZIA, Fg.125 mapp. 347.

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

Per quanto a conoscenza della scrivente, secondo i dettami della Sentenza della Corte Suprema della Cassazione n. 7776 del 20 aprile 2016, si ritiene che l'immobile possa essere valutato come libero (Cass. N. 7776 del 20 aprile 2016 "[...] quale l'art. 155 quater cod. civ., laddove prevede che <<il provvedimento di assegnazione e quello di revoca sono trascrivibili e opponibili a terzi ai sensi dell'art. 2643>> va interpretato nel senso che questi provvedimenti non hanno effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione e che perciò può far vendere coattivamente l'immobile come libero.")

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.



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

- **IPOTECA GIUDIZIALE** attiva contrc

Importo ipoteca: € 400000,00

Importo capitale: € 252601,33

A rogito di TRIBUNALE DI PORDENONE in data __, __, _____, _____

Iscritto/trascritto a VENEZIA in data __, __, _____, _____

Note: A FAVORE DI: BANCA POPOLARE FRIULADRIA S.P.A. CON SEDE IN PORDENONE

GRAVANTE SU:

CF VENEZIA, Fg.125 mapp. 301 sub 1;

CF VENEZIA, Fg.125 mapp. 301 sub 2;

CF VENEZIA, Fg.125 mapp. 347;

CT VENEZIA, Fg.125 mapp. 240;

CT VENEZIA, Fg.125 mapp. 302;

ed altri immobili.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** attiva contro

Importo ipoteca: € 300000,00

Importo capitale: € 300000,00

A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data

Iscritto/trascritto a VENEZIA in data

Note: A FAVORE DI: CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA S.P.A. CON SEDE IN VENEZIA

GRAVANTE SU:

CF VENEZIA, Fg.125 mapp. 301 sub 1;

CF VENEZIA, Fg.125 mapp. 301 sub 2;

CF VENEZIA, Fg.125 mapp. 347;

CT VENEZIA, Fg.125 mapp. 240;

CT VENEZIA, Fg.125 mapp. 302;

ed altri immobili.

Si precisa che il costo effettivo di sottrazione dell'immobile dalle formalità pregiudizievoli sarà quantificabile con esattezza solo dopo l'aggiudicazione, costituendo il prezzo di aggiudicazione la base imponibile di calcolo delle cancellazioni/restrizioni delle formalità, come previsto dalla circolare n 8/E dell'Agenzia delle Entrate del 04.03.2015. All'oggi, in via prudenziale, partendo dal presupposto che non possediamo gli elementi base per una valutazione definitiva, ovvero non conosciamo né quando il bene sarà aggiudicato, né con che prezzo, vado ad assumere come criterio di valutazione per il calcolo delle spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli il valore dell'immobile indicato in perizia e comunque fino al valore della stessa ipoteca.

6.2.2Pignoramenti:

/

6.2.3Altre trascrizioni:

/

6.2.4Altre limitazioni d'uso:

/

6.3 Misure Penali

/



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:

Identificativo corpo: A) ABITAZIONE FG. 125 MAPP. 301 SUB 1; ABITAZIONE FG. 125 MAPP. 301 SUB 2; GARAGE FG. 125 MAPP. 347

sito in Venezia (VE), VIA SALEMI, 2

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /

Avvertenze ulteriori: Dalla ricerca presso il Tribunale Ordinario di Venezia Alla data del 27.08.2019 risultano iscritti i procedimenti di cui la nota allegata.

Identificativo corpo: B) TERRENI FG. 125 MAPP. 240; FG. 125 MAPP. 302

sito in Venezia (VE), VIA SALEMI, 2

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /

Avvertenze ulteriori: Dalla ricerca presso il Tribunale Ordinario di Venezia Alla data del 27.08.2019 risultano iscritti i procedimenti di cui la nota allegata.



Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:**METODO DEL MERCATO**

Dalla ricerca effettuata negli ultimi 2 anni di transazione per immobili simili a quello oggetto di stima (categoria catastale A/7), all'interno del foglio catastale 125 del Comune di Venezia, è risultata una unica compravendite confrontabile con l'immobile di stima.

Data l'esiguità del dato si è ritenuto di non procedere secondo i parametri dell'International Valuation Standards (IVS) con il metodo dei valori comparabili.

FONTI DIRETTE E INDIRECTE

La quotazione riportata nel "Borsino Immobiliare" dicembre 2019, considerando ville e villini in buono stato, posti nella prima FASCIA in base alla particolare appetibilità del contesto e localizzazione dell'immobile rispetto alla media della zona, è pari ad euro 1971,00 mq.

Le valutazioni di immobili confrontabili, riportati tutti all'interno della piattaforma web "Immobiliare.it", in buone condizioni e con posizione e vista di pregio, danno una valutazione dei prezzi medi degli immobili pubblicati, con riferimento al mese di novembre 2019, di euro 1806,00.

Il Valore Normale espresso nelle tabelle dall'Agenzia delle Entrate per la destinazione residenziale, Suburbana/MESTRE SEMICENTRALE, anno 23019, semestre 1, per stato di conservazione ottimo, tipologia Ville e Villini, è di euro 2200,00/mq. max.

Pertanto, tenendo conto che l'immobile oggetto di stima è situato in posizione semiperiferica, ma in contesto di pregio; considerato che i valori ritrovati rappresentano sostanzialmente immobili/segmenti di mercato equiparabili a quello di stima e sono tra loro alquanto omogenei, si ritiene di considerare a base del valore di stima quello medio tra quelli individuati, $(1971,00 + 1806,00 + 2200,00) / 3 = 1992,00$ euro/mq, parametrizzato con gli indicatori, che a parere della scrivente, determinano il valore più corretto del bene: coefficiente di età 0,70 (anno di costruzione superiore a 45). Valore al mq. di riferimento = $1992,00 \times 0,70 =$ euro 1394,00/mq. arrotondato ad euro 1390,00 per metro quadrato di superficie commerciale.

8.2.2 Fonti di informazione:

.



8.3.3 Valutazione corpi:

A) ABITAZIONE FG. 125 MAPP. 301 SUB 1; ABITAZIONE FG. 125 MAPP. 301 SUB 2; GARAGE FG. 125 MAPP. 347.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 478.952,30.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
VANI PRINCIPALI	271,00	€ 1.390,00	€ 376.690,00
GARAGE/ TETTOIA	11,75	€ 1.390,00	€ 16.332,50
AREA SCOPERTA	123,50	€ 1.390,00	€ 171.665,00
SOFFITTA	52,00	€ 1.390,00	€ 72.280,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 636.967,50
Valore corpo			€ 636.967,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 636.967,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 636.967,50
Valore di stima			€ 0,00

B) TERRENI FG. 125 MAPP. 240; FG. 125 MAPP. 302.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 68.944,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
TERRENI	49,60	€ 1.390,00	€ 68.944,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 68.944,00
Valore corpo			€ 68.944,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 68.944,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 68.944,00
Valore di stima			€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A) ABITAZIONE FG. 125 MAPP. 301 SUB 1; ABITAZIONE FG. 125 MAPP. 301 SUB 2; GARAGE FG. 125 MAPP. 347		458,25	€ 636.967,50	€ 636.967,50
B) TERRENI FG. 125 MAPP. 240; FG. 125 MAPP. 302		49,60	€ 68.944,00	€ 68.944,00



8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 39.044,71
Nella descrizione del sub. 1, riportata nella pratica edilizia di sanatoria, vi è la segnalazione di presenza di eternit nei manti di copertura. La proprietà riferisce che l'eternit è stato sostituito, ma non si ha la possibilità di effettuare tale verifica, pertanto viene prevista una voce indicativa della bonifica/ sostituzione. Importo approssimativo.	€ 10.000,00
REDAZIONE APE	€ 250,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	

A) ABITAZIONE FG. 125 MAPP. 301 SUB 1; ABITAZIONE FG. 125 MAPP. 301 SUB 2; GARAGE FG. 125 MAPP. 347

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 2.094,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 1.594,00
Trascrizione pregiudizievole - Verbale di pignoramento immobili	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Verbale di pignoramento immobili	€ 294,00

B) TERRENI FG. 125 MAPP. 240; FG. 125 MAPP. 302

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 0,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 0,00
Trascrizione pregiudizievole - Verbale di pignoramento immobili	€ 0,00
Trascrizione pregiudizievole - Verbale di pignoramento immobili	€ 0,00

Totale costi di cancellazione: € 4.276,00**8.5.5Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 652.340,79
---	--------------

8bis Classamento energetico dell'immobile:**Identificativo corpo: A) ABITAZIONE FG. 125 MAPP. 301 SUB 1; ABITAZIONE FG. 125 MAPP. 301 SUB 2; GARAGE FG. 125 MAPP. 347****Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Dalla ricerca presso la Sezione Energia della Regione Veneto, non risulta essere presente, per tale immobile, il Certificato Energetico. Il costo per la redazione dell'APE può essere quantificato in euro 250,00.



Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

/

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

E.I. 220_17_ ALLEGATO FOTOGRAFICO

E.I. 220_17_ ISPEZIONE IPOTECARIA AL 29.01.2020 MAPP. 301

E.I. 220_17_ ISPEZIONE IPOTECARIA AL 29.01.2020 MAPP. 347

E.I. 220_17_	CERTIFICATO CONTESTUALE RESIDENZA E FAMIGLIA
E.I. 220_17_	CERTIFICATO CONTESTUALE RESIDENZA E FAMIGLIA
E.I. 220_17_	ESTRATTO PER RIASSUNTO ATTO DI MATRIMONIO
E.I. 220_17_	ESTRATTO PER RIASSUNTO ATTO DI
MATRIMONIO	
E.I. 220_17_	CERTIFICATO CONTESTUALE RESIDENZA E FAMIGLIA
E.I. 220_17_ CONDONO EDILIZIO	SUB. 1_UNITA' RESID. E RECINZ.GRAFICI
E.I. 220_17_ CONDONO EDILIZIO	SUB. 2_UNITA' RESID_GARAGE-TETTOIA_GRAFICI
E.I. 220_17_ CONDONO EDILIZIO	POMPEIANA_PAVIMENTAZ. SU SCOPERTO_GRAFICI
E.I. 220_17_ CONDONO	invito al ritiro
E.I. 220_17_ CONDONO	invito al ritiro
E.I. 220_17_ CONDONO	invito al ritiro
E.I. 220_17_ CONDONO	ingiunzione di pagamento
E.I. 220_17_ RILIEVO ALTEZZE	

E.I. 220_17_ ESTRATTO DI MAPPA

E.I. 220_17_ VISURA STORICA PER IMMOBILE FG. 125 MAPP. 301 SUB. 1

E.I. 220_17_ VISURA STORICA PER IMMOBILE FG. 125 MAPP. 301 SUB. 2

E.I. 220_17_ VISURA STORICA PER IMMOBILE FG. 125 MAPP. 347

E.I. 220_17_ VISURA STORICA PER IMMOBILE FG. 125 MAPP. 240

E.I. 220_17_ VISURA STORICA PER IMMOBILE FG. 125 MAPP. 302

E.I. 220_17_ PLANIMETRIA CATASTALE FG. 125 MAPP. 301 SUB. 1

E.I. 220_17_ PLANIMETRIA CATASTALE FG. 125 MAPP. 301 SUB. 2

E.I. 220_17_ PLANIMETRIA CATASTALE FG. 125 MAPP. 347

E.I. 220_17_ ISPEZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE PER AFFITTI

E.I. 220_17_ ISPEZIONE TRIBUNALE ORDINARIO VENEZIA DOMANDE GIUDIZIALI

E.I. 220_17_ GIURAMENTO

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Gli immobili oggetto dell'esecuzione sono intestati a soggetti privati e pertanto si considerano fuori campo IVA e la cessione sarà soggetta ad imposta di registro, ad imposta ipotecaria e catastale.



Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema Identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<p>Corpo A) ABITAZIONE FG. 125 MAPP. 301 SUB 1; ABITAZIONE FG. 125 MAPP. 301 SUB 2; GARAGE FG. 125 MAPP. 347: 1/2 di Piena proprietà 1/2 di - Piena proprietà</p> <p>Corpo B) TERRENI FG. 125 MAPP. 240; FG. 125 MAPP. 302: 1/2 di) - Piena proprietà 1/2 di - Piena proprietà</p>
Identificativo catastale	<p>Corpo A) ABITAZIONE FG. 125 MAPP. 301 SUB 1; ABITAZIONE FG. 125 MAPP. 301 SUB 2; GARAGE FG. 125 MAPP. 347:</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> In proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e In proprietà per 10/20, foglio 125, particella 301, subalterno 1, indirizzo VIA SALEMI, 2, piano T-S1, sezione censuaria 9, categoria A/7, classe 4, consistenza 9 vani, superficie totale mq. 220, totale escluse aree scoperte mq.195, rendita € 1.377,70</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> In proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e In proprietà per 10/20, foglio 125, particella 301, subalterno 2, indirizzo VIA SALEMI, 2, piano T, sezione censuaria 9, categoria A/7, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie, superficie catastale totale mq. 85, totale escluse aree scoperte mq. 85, rendita € 688,85</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> In proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e In proprietà per 10/20, foglio 125, particella 347, indirizzo VIA SALEMI, 2, piano T, sezione censuaria 9, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 32, superficie Totale: 32 m², rendita € 208,24</p> <p>Corpo B) TERRENI FG. 125 MAPP. 240; FG. 125 MAPP. 302:</p> <p><u>Identificato al catasto Terreni :</u> ditta In proprietà per 1/2 e proprietà per 1/2, foglio 125, particella 302, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 1, superficie catastale 1390 MQ., reddito dominicale: euro 12,78, reddito agrario: euro 9,33</p> <p><u>Identificato al catasto Terreni :</u> ditta In proprietà per 1/2 e proprietà per 1/2, foglio 125, particella 240, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 1, superficie catastale 1090 MQ., reddito dominicale: euro 10,02, reddito agrario: euro 7,32</p>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 652.340,79€

Data generazione:
30-12-2019 11:12

L'Esperto alla stima
Arch. Maria Michela Morsilli

Pag. 33
Ver 3.2.1
Edicom Finance srl



Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Italfondario Spa - - Phoenix Asset Management Spa**

N° Gen. Rep. **220/2017**
data udienza: 29.09.2020

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FULVIO TANCREDI**

INTEGRAZIONE DI PERIZIA

Lotto 001

Corpo A)
ABITAZIONE FG. 125 MAPP. 301 SUB 1;
ABITAZIONE FG. 125 MAPP. 301 SUB 2;
GARAGE FG. 125 MAPP. 347
MESTRE, VIA SALEMI, 2

Esperto alla stima: Arch. Maria Michela Morsilli
Codice fiscale: MRSMMC60B44E332W
Studio in: Via Melidissa 40 - 30020 Eraclea
Telefono: 3488139540
Email: mm.morsilli@virgilio.it
Pec: mariamichela.morsilli@archiworldpec.it

QUESITO

In data 30/04/2020 il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Gabriella Zanon, ha formulato la seguente richiesta: "(...) letta l'istanza depositata dal creditore Phoenix in data 8.4.2020; ritenuta l'opportunità; dispone che l'esperto stimatore **valuti la congruità del canone di locazione del lotto A**".

DESCRIZIONE LOTTO "A"

Trattasi di due unità immobiliari contigue, con scoperti esclusivi, oltre a due garage posti su corpo di fabbricato separato. Le due unità vengono utilizzate come una unica, collegate da una porta ricavata nel muro contiguo. Si configurano come una villa all'interno di un'ampia area scoperta di pertinenza. La superficie dell'intero piano terra, al lordo dei muri esterni, è di mq. 271,00, mentre i garage hanno una superficie di mq. 47,00; l'area scoperta di pertinenza esclusiva è di circa 1200 mq..

Gli immobili sono posti nella frazione "Favorita" in un'area suburbana all'inizio del Terraglio, la via che collega Mestre a Treviso. L'area è caratterizzata da edifici di un certo pregio inseriti in una cornice di verde ben curato che determina un contesto signorile.

Catastalmente rientrano nella categoria A/7 (villini) e sono meglio identificati al Nuovo Catasto Edilizio Urbano:

- *Fg.125 mapp. 301 sub 1, zona censuaria 9 cat. A/7 classe 4, consistenza vani 9, superficie catastale totale mq.220, totale escluse aree scoperte ma.195, Rendita euro 1.377,70, Via Salemi n.2, piano T-S1*
- *Fg.125 mapp. 301 sub 2, zona censuaria 9 cat. A/7 classe 4, consistenza vani 4,5, superficie catastale totale mq. 85, totale escluse aree scoperte mq.85, Rendita euro 688,85, Via Salemi n.2, piano T*
- *Fg.125 mapp. 347, zona censuaria 9 cat.C/6 classe 5, consistenza mq.32, superficie catastale totale mq.32, Rendita euro 208,24, Via Salemi n.2, piano T,*

DATI ATTO DI LOCAZIONE

Atto di locazione stipulato con atto pubblico dal Notaio Bandieramonte Stefano con studio in Mestre (VE) in data _____ e registrato in serie _____ Parti _____ e Granatelli _____

La locazione riguarda tutti gli immobili sopra descritti ed identificati nella perizia di stima come lotto "A".

La durata della locazione è indicata dal 25/07/2012 al 24/07/2024, quindi di anni 12, prorogabili di altri 12; il canone annuo è pari ad €. 3.600,00.

Nel contratto di locazione è presente una condizione particolare indicata al punto 5) che, nelle intenzioni delle parti interessate, doveva giustificare l'importo del canone pattuito: *"Il conduttore assume in ogni caso tutti gli oneri e le spese relativi ai lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione, nulla escluso, di cui l'abitazione necessita e necessiterà per tutta la durata del contratto, senza possibilità di rivalsa nei confronti della proprietà a finita locazione."*

La giustificazione dell'importo del canone viene espressamente dichiarata al punto 7) del contratto, dove si puntualizza che: *"In considerazione di quanto sopra e del fatto che il conduttore ha assunto a proprio carico, per l'intera durata del contratto, tutti gli oneri e le spese relativi ai lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione, nulla escluso, di cui necessita e necessiterà l'abitazione, senza possibilità di rivalsa, il canone di locazione è convenuto in euro 3.600,00 annui (...)."*

DEFINIZIONE DI LAVORI DI ORDINARIA E STRAORDINARIA MANUTENZIONE

La definizione degli interventi di manutenzione **ordinaria e manutenzione straordinaria** è indicata alle lettere a), b), c) dell'articolo 3 del Dpr 380/2001:

"a) interventi di manutenzione ordinaria, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso."

CONSIDERAZIONI SULLA CLAUSOLA RELATIVA AGLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA PREVISTA NEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

L'aver posto a carico del conduttore tutti gli oneri e le spese relativi ai lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione, indica che lo stesso dovrà intervenire su ogni spesa di manutenzione relativa all'immobile.

È evidente che la condizione particolare indicata nel contratto è alquanto gravosa; immaginiamo, ad esempio che fosse stato necessario intervenire sulle parti strutturali, sul rifacimento degli impianti, dei serramenti o quant'altro.

E' anche certo che al momento del sopralluogo, effettuato per la stima, era stata rilevata la necessità di eseguire alcuni interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Nella perizia di stima, descrivevo la condizione dell'immobile: *"Tenendo conto dell'epoca di costruzione dell'edificio e della circostanza per cui non vi sono indicazioni di adeguamenti degli impianti o delle finiture, le unità immobiliari si presentano comunque in DISCRETO stato di conservazione e manutenzione; fatto salvo l'impianto di riscaldamento, particolarmente vetusto che va completamente sostituito; le evidenti tracce di umidità di risalita visibili particolarmente nelle camere del sub. 2; le fessurazioni in corrispondenza della facciata ovest del soggiorno.*

Sono in ogni modo necessari interventi generali di manutenzione sulle finiture interne ed esterne e degli impianti."

La stessa valutazione dell'immobile ha scontato la vetustà della costruzione con una correzione del 30% del valore medio di immobili equiparabili a quello di stima.

CALCOLO CANONE MINIMO DI LOCAZIONE

Volendo calcolare il **canone minimo di locazione**, a prescindere dalle prescrizioni particolari indicate nel contratto, ci si può riferire al canone minimo previsto ai fini del calcolo dell'imposta di registro per le categorie catastali adibite ad abitazioni, dove si moltiplica la rendita catastale per il coefficiente 126 e si ricava il canone applicando la percentuale del 10%.

Nel nostro caso, il canone minimo corrisponderebbe a:

	CLASSE	RENDITA	COEFF.	VALORE CATASTALE
ABITAZIONE FG. 125 MAPP. 301 SUB 1;	A/7	1377,7	126	173.590,20
ABITAZIONE FG. 125 MAPP. 301 SUB 2;	A/7	688,85	126	86.795,10
GARAGE FG. 125 MAPP. 347	C/6	208,24	126	26.238,24
	VALORE CATASTALE TOTALE			286.623,54

Applicando il 10% e considerando metà importo, in quanto la locazione è riferita al 50% dell'immobile, si avrebbe un canone annuo minimo corrispondente a € 28.662,35/2 = 14.331,17, ovvero € 1.194,26 mensili.

Il canone annuo contrattualizzato riferito alla metà dell'immobile è di euro 3.600,00, quindi inferiore di euro 10.731,17 annui rispetto al canone minimo calcolato come sopra.

L'importo minore di affitto, ricondotto ai 12 anni previsti dal contratto, è pari ad euro 128.774,04.

CONCLUSIONI

Alla luce dei 128.774,04 euro in meno riferiti ai 12 anni di affitto, oltretutto rinnovabili per altri 12, la locataria avrebbe potuto effettuare gli interventi di sostituzione dell'*impianto di riscaldamento, non funzionante; risanare dall'umidità di risalita e dalle fessurazioni le murature coinvolte; intervenire genericamente sulla manutenzione sulle finiture interne ed esterne e degli impianti*. Tali interventi avrebbero anche portato ad un valore di stima maggiore del bene.

Ho eseguito una quantificazione sommaria degli interventi sopradescritti, secondo l'applicativo del CRESME, in grado di calcolare, in modo immediato e semplice, i costi di costruzione per edilizia di nuova costruzione secondo i parametri giudiziali del DM 140/2012.

I costi considerati sono stati relativi alla sostituzione completa dell'impianto di riscaldamento, al ripasso degli impianti elettrico ed idrico sanitario con una percentuale del 20%, ad interventi di impermeabilizzazione e sugli intonaci esterni ed interni pari al 50% del totale, oltre che ad una generale ripassatura dei serramenti. L'importo così determinato sarebbe stato di euro 94.973,43, inferiore al minore importo di affitto comunque determinato sulla base del canone minimo previsto ai fini del calcolo dell'imposta di registro per le categorie catastali adibite ad abitazioni.

Alla luce delle considerazioni fatte si ritiene che **il canone, di cui al contratto di locazione in essere, risulta essere vile.**

A disposizione per ogni eventuale altro chiarimento,

Arch. Michela Morsilli

(firmato digitalmente)

Allegato:

- Atto di locazione
- Tabella costi di costruzione residenziale rinnovo CRESME

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO ULTRANOVENNALE
ESENTE DA BOLLO E DA IMPOSTA DI REGISTRO
IN QUANTO SOGGETTO ALLA CEDOLARE SECCA

Da una parte:

che di-
chiara di essere di stato libero,
locatore;

dall'altra parte:

-

19

che dichiara di essere
coniugata in regime di separazione dei beni in quanto con-
sensualmente separata,
conduttore;

PREMESSO

- che sono pieni pro-
prietari, in quote uguali ed indivise, della casa sita in
Venezia-Mestre, alla Via Salemi n. 2, con annesso pertinen-
ziale locale garage al piano terra su corpo di fabbrica di-
staccato e pertinenziale scoperto esclusivo, il tutto confi-
nante nell'insieme con Via Salemi, con altre proprietà per
due lati, salvo altri.

Il tutto è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Venezia
Sezione Mestre Sezione Urbana ME - Foglio 4 (in ditta cor-
rettamente intestata):

--- mappale 301:

-- sub. 1 - Via Salemi n. 2 - piano T-S1 - z.c.9 - Cat. A/7
- Cl. 4 - vani 9 - R.C.€. 1.377,70;

-- sub. 2 - Via Salemi n. 2 - piano T - z.c. 9 - Cat. A/7 -
Cl. 4 - vani 4,5 - R.C.€. 688,85;

--- mappale 347 - Via Salemi n. 2 - piano T - z.c. 9 - Cat.
C/6 - Cl. 5 - mq 32 - R.C.€. 208,24;

- che attualmente risiedono nell'abitazione
e la figlia

- che ha chiesto al locatore di conce-
dergli in locazione la quota pari ad 1/2 (un mezzo) degli
immobili sopra indicati, dichiarando di essere perfettamente
a conoscenza dello stato di manutenzione degli immobili,
delle condizioni della pavimentazione, dei servizi igienici,
dello stato di tutti gli impianti, ed in particolare degli
impianti elettrico, idraulico e di riscaldamento, e dello
stato di tutti gli infissi, vetri, serramenti e finiture.

Tanto premesso, che forma parte integrante e sostanziale
del presente atto, si conviene quanto segue.

1) ("locatore"), concede in locazione a
("conduttore") che accetta, la quota pari
ad 1/2 (un mezzo) della casa con annesso pertinenziale lo-

Registrato a

il

al

€

Trascritto a

in data

al n°

Reg. Gen

al n°

Reg. Part



cale garage al piano terra su corpo di fabbrica distaccato e pertinenziale scoperto esclusivo, sopra meglio descritti con confini e dati catastali.

La durata della locazione è pattuita in anni 12 (dodici) prorogabili di altri 12 (dodici) anni come in seguito indicato. La locazione decorre dalla data odierna. Il locatore rinuncia alla facoltà di disdettare il contratto alla prima scadenza, fatto salvo il caso in cui al termine il locatore medesimo intenda adibire l'immobile agli usi di cui all'art. 3 della legge 9 dicembre 1998 n. 431 e successive modifiche. La dichiarazione di diniego di rinnovo del contratto alla prima scadenza deve essere comunicata dal locatore mediante lettera raccomandata pervenuta al domicilio del conduttore almeno sei mesi prima della scadenza.

2) Il conduttore ha in ogni caso facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto previo avviso da recapitarsi al locatore a mezzo di lettera raccomandata almeno sei mesi prima.

3) L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso civile abitazione ed è vietato il mutamento, a qualsiasi titolo, dell'uso pattuito, anche se parziale. La violazione della presente clausola contrattuale costituirà grave inadempimento e comporterà la risoluzione di diritto del contratto ex art. 1456 c.c..

4) Il conduttore non potrà sublocare o dare in comodato o consentire a terzi l'uso sotto qualsiasi formula contrattuale, in tutto o in parte, di quanto locato. La violazione della presente clausola contrattuale costituirà grave inadempimento e comporterà la risoluzione di diritto del contratto ex art. 1456 c.c..

5) Il conduttore assume in ogni caso tutti gli oneri e le spese relativi ai lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione, nulla escluso, di cui l'abitazione necessita e necessiterà per tutta la durata del contratto, senza possibilità di rivalsa nei confronti della proprietà a finita locazione.

6) Le parti dichiarano:

a) di conoscere gli obblighi previsti in ordine alla consegna al locatario dell'immobile della documentazione amministrativa e tecnica nonché dei libretti di uso e manutenzione;

b) che il canone di locazione è stato convenuto con riferimento all'attuale stato di fatto dell'immobile e degli impianti;

c) che il conduttore da atto di avere ricevuto le informazioni e la documentazione relativa alla certificazione energetica, dichiarando di essere stata edotta sulla normativa in materia;

d) che è stata, prima della stipula del presente atto, effettuata l'individuazione dell'intestatario catastale e ve-

rificata la sua conformità con le risultanze dei registri immobiliari;

e) che l'intestatario dichiara e garantisce, ai sensi di legge, che i dati catastali sopra riportati sono conformi allo stato di fatto;

f) che il conduttore dichiara di aver preso visione delle planimetrie catastali ove i cespiti sono graficamente rappresentati, con riferimento alle quali, la parte intestataria dichiara e garantisce, ai sensi di legge, che le stesse sono regolarmente depositate in catasto e conformi allo stato di fatto degli immobili non sussistendo difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali, ai sensi della vigente normativa;

g) che l'immobile viene affittato non arredato in quanto gli arredi esistenti sono già di proprietà del locatore che è proprietario del 50% (cinquanta per cento) dell'immobile ed ivi risiede;

h) il locatore garantisce la regolarità urbanistica dei cespiti e la idoneità all'uso abitativo cui sono destinati;

i) il conduttore dichiara di essere stato edotto dal notaio autenticante sul contenuto delle formalità, anche ipotecarie, gravanti sul cespite, che dichiara di conoscere.

7) In considerazione di quanto sopra e del fatto che il conduttore ha assunto a proprio carico, per l'intera durata del contratto, tutti gli oneri e le spese relativi ai lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione, nulla escluso, di cui necessita e necessiterà l'abitazione, senza possibilità di rivalsa, il canone di locazione è convenuto in euro 3.600,00 (tremilaseicento virgola zerozero) annui, che il conduttore si obbliga a corrispondere entro il giorno 10 di ogni mese in rate anticipate da euro 300 (trecento) ciascuna. Il canone non è comprensivo delle spese di riscaldamento e delle utenze, che sono a carico del conduttore.

Per patto espresso, in conseguenza di quanto sopra pattuito l'obbligo relativo al pagamento del canone decorre dal 1° (primo) gennaio 2013 (duemilatredici), pertanto fino al termine del 31 (trentuno) dicembre 2012 (duemiladodici) non è dovuto alcun canone.

8) Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori, non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore.

Il mancato pagamento, per qualunque causa, di sei rate consecutive del canone costituirà grave inadempimento e comporterà la risoluzione di diritto del contratto ex art. 1456 c.c..

9) Il conduttore dovrà consentire, previo avviso, l'accesso all'unità immobiliare al locatore, nonchè ai suoi incaricati, ove esistano motivate ragioni in una mattina della settimana che verrà concordata.

10) Il conduttore dichiara di aver preso in consegna l'unità immobiliare. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata almeno nello stesso stato salvo il deterioramento d'uso, pena il risarcimento del danno.

per patto espresso, si obbliga a liberare completamente lo scoperto entro e non oltre il 30 (trenta) giugno 2013 (duemilatredici).

11) Per patto espresso non viene versato alcun deposito cauzionale.

12) Le parti dichiarano che il presente contratto è esente da bollo e da imposta di registro in quanto il contratto è soggetto alla c.d. cedolare secca. In ogni caso tutte le spese, ad eccezione della c.d. cedolare secca, sono a carico di

13) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti richiamano le disposizioni del codice civile e comunque le norme vigenti se non derogate dal presente accordo.

14) A tutti gli effetti del presente contratto, ed anche per la notifica di eventuali comunicazioni/atti, la parte conduttrice elegge domicilio nell'immobile locato.

15) Le parti considerano essenziale al contratto ogni sua clausola.

16) Il silenzio e l'acquiescenza del locatore in caso di eventuali violazioni o deroghe dei patti sopra precisati avrà valore di mera tolleranza priva di effetti a favore del conduttore.

17) Per patto espresso al conduttore è concesso il diritto di prelazione in caso di vendita. Pertanto il locatore si obbliga a comunicare con lettera raccomandata, contenente tutte le condizioni della vendita compreso il prezzo, i termini e le modalità al conduttore che potrà esercitare entro due mesi tale diritto nel termine di quattro mesi dalla ricevuta comunicazione. In caso di acquisto le parti riterranno in conto prezzo i versamenti dei canoni effettuati.

18) Per quanto qui non espressamente convenuto o derogato le parti rinviano alle norme di legge in materia.

FIRMATO:

A norma degli artt. 1341 e 1342 c.c., le parti specificatamente approvano quanto sopra dichiarato e pattuito in ordine alla validità del contratto, nonché le clausole 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 15, 17 e 18.

FIRMATO:

Repertorio n.

Raccolta n.

AUTENTICA DI FIRME

REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto STEFANO BANDIERAMONTE Notaio in Mestre, con studio in Venezia-Mestre alla Corte dell'Orologio n. 1, iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Venezia, senza l'assistenza di testimoni,

CERTIFICO CHE

delle cui identità personali io Notaio sono certo, hanno sottoscritto in mia presenza l'atto che precede, in calce ed a margine, atto letto in ogni caso da me Notaio alle parti, alle ore diciotto e minuti sedici.

In Venezia Mestre, alla Corte dell'Orologio n. 1, oggi venticinque luglio duemiladodici.

STEFANO BANDIERAMONTE Notaio (Sigillo)

La presente copia composta di n. 2 (due) fogli
è conforme all'originale munito delle prescritte firme.

Si rilascia per gli usi consentiti in carta libera
Venezia - Mestre, 28 maggio 2020.



Costi costruzione edilizia

L'applicazione permette di calcolare i costi di costruzione e ristrutturazione edilizia. Il sistema calcola il costo medio di costruzione (in valore assoluto o in valori relativi, euro al mq) suddiviso tra edilizia, strutture e impianti.

Residenziale rinnovo

Localizzazione opera

Provincia

Comune

Nota metodologica**Selezione dei parametri edilizi****1. Tipologia edilizia**

- Monofamiliare isolata
- Bifamiliare
- Casa a schiera
- Palazzina plurifamiliare

3. Rendimento energetico

- Basso
- Medio
- Alto
- Massimo

5. Numero piani

- Un piano
- Due piani
- Tre piani e oltre

7. Sottotetto

- Presente ed abitabile
- Presente e non abitabile
- Non presente

2. Tipologia intervento

- Intero fabbricato
- Singola unità abitativa

- Presenza ascensore

4. Qualità finiture

- Economica
- Media
- Migliore

6. Seminterrato

- Presente ed abitabile
- Presente e non abitabile
- Non presente

8. Accessibilità cantiere

- Normale
- Penalizzante
- Molto penalizzante

Caratterizzazione intervento ?

	Incidenza sull'esistente (%)
Tramezzature	<input type="text" value="0"/>
Manto di copertura	<input type="text" value="0"/>
Impermeabilizzazione	<input type="text" value="50"/>
Isolanti e coibenti	<input type="text" value="0"/>
Pavimenti e rivestimenti	<input type="text" value="0"/>
Opere in pietra	<input type="text" value="0"/>
Intonaci interni ed esterni	<input type="text" value="50"/>
Opere da lattoniere	<input type="text" value="0"/>
Porte portuali e finestre	<input type="text" value="20"/>
Serramenti e ringhiere	<input type="text" value="20"/>
Vetri	<input type="text" value="0"/>
Vernici	<input type="text" value="0"/>
Impianto idrico-sanitario	<input type="text" value="10"/>
Impianto riscaldamento	<input type="text" value="100"/>
Impianto elettrico	<input type="text" value="10"/>
Opere esterne	<input type="text" value="0"/>

Voci di costo aggiuntive ?

Voce 1	<input type="text"/>	€	- seleziona -
Voce 2	<input type="text"/>	€	- seleziona -
Voce 3	<input type="text"/>	€	- seleziona -

Costo aggiuntivo totale 0,00 €

Inserimento delle caratteristiche costruttive

	Superficie totale lorda ?	
Residenziale	<input type="text" value="271"/>	mq
Seminterrato	<input type="text" value="84"/>	mq
Sottotetto	<input type="text" value="104"/>	mq
Terrazze logge e balconi	<input type="text" value="0"/>	mq
? Superficie coperta	<input type="text" value="271"/>	mq

Superficie totale 459,00

Superficie parametrica 421,40

Calcola

Calcolo del costo di costruzione standard (C)

Costo al metro quadro	225,38	€/mq	
Costo complessivo	94.973,43	€	
di cui			Quota
Edilizia	68.611,32	€	72,24%
Strutture	0,00	€	0,00%
Impianti elettrici	2.457,63	€	2,59%
Altri impianti	23.904,48	€	25,17%

Calcolo del costo di costruzione effettivo (C) ?

Costo al metro quadro	225,38	€/mq	
Costo complessivo	94.973,43	€	
di cui			Quota
Edilizia	68.611,32	€	72,24%
Strutture	0,00	€	0,00%
Impianti elettrici	2.457,63	€	2,59%
Altri impianti	23.904,48	€	25,17%