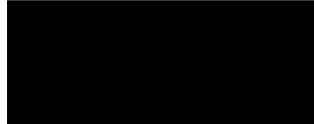


Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: UNICREDIT SPA



N° Gen. Rep. 275/2023
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-05-2024

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa SARA PITINARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001

Esperto alla stima: ARCH. Aldo Capodaglio
Codice fiscale: CPDLDA60A16L736T
Studio in: via Tiziano 14/B - 30172 MESTRE
Telefono: 3939277004
Fax:
Email: aldocapodaglio@gmail.com
Pec: aldo.capodaglio@archiworldpec.it

Sommario

Risposte ai quesiti	n° pagina
Quesito 1	8
Quesito 2	8
Quesito 3	8
Quesito 4	10
Quesito 5	19
Quesito 6	21
Quesito 7	23
Quesito 8	24
Quesito 9	27
Quesito 10	27
Quesito 11	28
Quesito 12	28

Riassunto Perizia

Bene: via Eridania, 16 - Ceggia (VE) - 30022

Descrizione generica: Edificio isolato in Ceggia (VE)

Identificativo Lotto: 001

Corpo A Casa isolata e magazzino esterno: Ceggia (VE) CAP: 30020, via Eridania 20

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Eventuali comproprietari:

Gravami e Oneri

- A favore della massa dei creditori contro [REDACTED] Derivante da: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UNEP C/O CORTE DI APPELLO DI VENEZIA in data 23/10/2023 ai nn. 5336 iscritto/trascritto a Venezia in data 23/11/2023 ai nn. 39787/29622;

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca FIN-ECO S.P.A. contro [REDACTED] LEO Francesco +PISCOPO Anna; Derivante da: 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 300000; Importo capitale: € 150000; A rogito di Notaio PECORELLI Giacomo in data 27/06/2002 ai nn. 65797; Iscritto/trascritto a Venezia in data 11/07/2002 ai nn. 23786/4889

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca FIN-ECO S.P.A. contro [REDACTED] LEO Francesco +PISCOPO Anna (terzi datori di ipoteca); Derivante da: IPOTECA IN RINNOVAZIONE 0676 ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 300000; Importo capitale: € 150000; A rogito di Notaio PECORELLI Giacomo in data 27/06/2002 ai nn. 65797; Iscritto/trascritto a Venezia in data 30/05/2022 ai nn. 19551/3260; Note: Calcolo del costo per cancellazione = 0.5% x Importo ipoteca + 94 euro per boillo e tassa

Corpo B Scoperto esclusivo: Ceggia (VE) CAP: 30020, via Eridania 20

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Eventuali comproprietari:

Gravami e Oneri

- A favore della massa dei creditori contro [REDACTED] Derivante da: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UNEP C/O CORTE DI APPELLO DI VENEZIA in data 23/10/2023 ai nn. 5336 iscritto/trascritto a Venezia in data 23/11/2023 ai nn. 39787/29622; Costo cancellazione è già stato attribuito al corpo A.

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca FIN-ECO S.P.A. contro [REDACTED] LEO Francesco +PISCOPO Anna; Derivante da: 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 300000; Importo capitale: € 150000; A rogito di Notaio PECORELLI Giacomo in data 27/06/2002 ai nn. 65797; Iscritto/trascritto a Venezia in data 11/07/2002 ai nn. 23786/4889

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca FIN-ECO S.P.A. contro [REDACTED] LEO Francesco +PISCOPO Anna (terzi datori di ipoteca); Derivante da: IPOTECA IN RINNOVAZIONE 0676 ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 300000; Importo capitale: € 150000; A rogito di Notaio PECORELLI Giacomo in data 27/06/2002 ai nn. 65797; Iscritto/trascritto a Venezia in data 30/05/2022 ai nn. 19551/3260; Note: Costo cancellazione è già stato attribuito al corpo A

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€102.279,38**
cui si trova:

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

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

Quesiti

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

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

7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

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

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

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

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

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

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

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

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

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

Premessa

Il sottoscritto arch. Aldo Capodaglio con studio in via Tiziano n. 14/B, 30172 Mestre – Venezia, cell. 393.9277004, mail: aldocapodaglio@gmail.com pec: aldo.capodaglio@archiworldpec.it , iscritto all’Albo degli Architetti della Provincia di Venezia al n. 2238 ed all’Albo dei Consulenti Tecnici d’Ufficio del Tribunale di Venezia al n. 720, è stato incaricato dall’ ill.mo Giudice Dott.ssa Sara Pitinari, in qualità di C.T.U., di redigere la presente perizia riguardante le unità immobiliari siti in Comune di Ceggia (VE) via Eridania,16 Catastralmente identificati:

- a. Catasto Edilizio Urbano – Fabbricati al Comune di Ceggia, foglio n. 14 part. 378 sub. -
 - b. Catasto Edilizio Urbano – Terreni al Comune di Ceggia, foglio n. 14 part. 378
- ai fini di rispondere ai seguenti quesiti.

Beni in Ceggia (VE)
Località/Frazione
via Eridania, 16

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

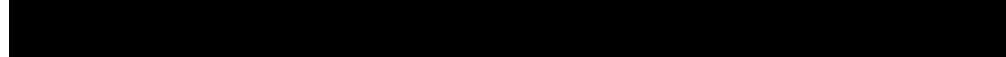
Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato/i:



Esecutato/i:



Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Gli immobili in oggetto si trovano a confine con la Strada Provinciale 58 Triestina. L'accesso avviene dalla via Eridania dove sono presenti esclusivamente abitazioni del tipo villino isolato con scoperto recintato, ad Est, a poca distanza l'ambiente è rurale, a Nord Ovest è presente il centro abitato di Ceggia.

Caratteristiche zona: semicentrale

Area urbanistica: B1 Zone edificate Sature con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: negozi, banche, servizi di culto, ristoranti scuole (verso il centro di Ceggia ad una distanza di circa 500m)

Caratteristiche zone limitrofe: /

Importanti centri limitrofi: San Donà di Piave, San Stionò di Livenza, Portogruaro.

Attrazioni paesaggistiche: /

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: via IV Novembre fermata Bus 8-9-15-28 500 m in linea d'aria, Fermata bus Ceggia 500 m in linea d'aria, Stazione Ferroviaria 700 m in linea d'aria

Identificativo corpo: A Casa isolata e magazzino esterno.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Ceggia (VE) CAP: 30020, via Eridania 20

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 14 [REDACTED]

[REDACTED] Proprieta' per

95/200 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 5/100 in regime di separazione dei beni, foglio 14, particella 3/8, indirizzo via Eridania 16, piano T - 1, comune Ceggia, categoria A/4, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie Totale 144 mq - Totale escluse 141 mq, rendita € 329,24

Derivante da: Atto del 27/06/2002 Pubblico ufficiale PECORELLI GIACOMO Sede TREVISO (TV) Repertorio n. 65796 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 16163.1/2002 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 08/01/2003

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: eliminazione scala esterna, e della veranda, aggiunta di poggiolo ad L lato Est, difformità forometriche esterne, modifica della scala interna, eliminazione/aggiunta tramezze interne

Regolarizzabili mediante: presentazione di Docfa

spese tecniche: € 800,00

spese fisse catastali x residenza e magazzino = 50€ x 2 : € 100,00

Oneri Totali: € 900,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Rispetto alla situazione attuale dell'immobile ad uso residenziale si rilevano alcune difformità sia nel distributivo interno sia nelle forometrie esterne. Il magazzino esterno a confine Ovest è a rischio crollo e con copertura in parte caduta e pertanto impossibile da rilevare.

Identificativo corpo: B Scoperto esclusivo.

residenziale sito in Ceggia (VE) CAP: 30020, via Eridania 20

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED]

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: Ente Urbano, sezione censuaria Ceggia, foglio 14, particella 378, superficie catastale 700

Confini: Nord: Strada Statale Triestina; Est: via Eridania Sud: Particella 384 diversa proprietà
Ovest: Particelle 877, 923, 678 diversa proprietà

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 320/86

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria

Per lavori: costruzione veranda, realizzazione scala esterna, ampliamento ripostiglio esterno esistente

Oggetto: Costruzione e Ampliamento

Presentazione in data 09/05/1987 al n. di prot. 3949

Rilascio in data 27/02/1990 al n. di prot. 5389

Abitabilità/agibilità in data 25/07/1986 al n. di prot. 051/0008

NOTE: Si segnala che la pratica originaria legittimante l'immobile non è reperibile nell'archivio comunale e, a detta del personale, potrebbe essere stata persa dopo l'incendio avvenuto nel 1930 . Dal sito S.I.U.S.A. (Sistema Informativo Unificato per le Soprintendenze Archivistiche) si legge: "archivio del Comune è conservato in alcuni locali di un edificio ristrutturato, posto dietro la

sede municipale. Nel 1930, a causa di un incendio, le carte sino ad allora prodotte furono distrutte, salvo alcune liste di leva, per cui la documentazione ad oggi conservata inizia dal 1931. Nel 1960 il carteggio fu riordinato, ma da allora non risultano essere stati realizzati ulteriori interventi, tanto che la visita ispettiva del 1993 rilevava il parziale disordine nel quale versava la documentazione, in particolare quella contabile e dell'ufficio tecnico".

Dati precedenti relativi ai corpi: A Casa isolata e magazzino esterno

Numero pratica: 0753

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Interventi di manutenzione ordinaria

Per lavori: pavimentazione, piastrelle, manutenzione di infissi interni ed esterni

Oggetto: manutenzione ordinaria

Presentazione in data 23/07/2002 al n. di prot. 0753

Dati precedenti relativi ai corpi: A Casa isolata e magazzino esterno

Numero pratica: 203/2002

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: recinzione e allacciamento fognario

Oggetto: accesso carraio e adeguamento impianto fognario

Presentazione in data 25/10/2002 al n. di prot. 14554

La pratica non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: A Casa isolata e magazzino esterno

Numero pratica: 15/2003

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: recinzione e allacciamento fognario

Oggetto: accesso carraio e adeguamento impianto fognario

Presentazione in data 07/02/2004 al n. di prot. 1769

Rilascio in data 09/04/2023 al n. di prot. 1.882/03/5551

Dati precedenti relativi ai corpi: A Casa isolata e magazzino esterno

Numero pratica: 155/2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: fognatura

Oggetto: rottura sede stradale per allacciamento alla condotta comunale

Presentazione in data 02/09/2005 al n. di prot. 10441

Rilascio in data 09/11/2005 al n. di prot. 10441/05

Dati precedenti relativi ai corpi: A Casa isolata e magazzino esterno

Numero pratica: 320/86

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria

Per lavori: costruzione veranda, realizzazione scala esterna, ampliamento ripostiglio esterno esistente

Oggetto: Costruzione e Ampliamento
Presentazione in data 09/05/1987 al n. di prot. 3949
Rilascio in data 27/02/1990 al n. di prot. 5389
Abitabilità/agibilità in data 25/07/1986 al n. di prot. 051/0008

NOTE: Si segnala che la pratica originaria legittimante l'immobile non è reperibile nell'archivio comunale e, a detta del personale, potrebbe essere stata persa dopo l'incendio avvenuto nel 1930. Sul sito SIUSA (Sistema Informativo Unificato per le Soprintendenze Archivistiche) si legge: "archivio del Comune è conservato in alcuni locali di un edificio ristrutturato, posto dietro la sede municipale. Nel 1930, a causa di un incendio, le carte sino ad allora prodotte furono distrutte, salvo alcune liste di leva, per cui la documentazione ad oggi conservata inizia dal 1931. Nel 1960 il carteggio fu riordinato, ma da allora non risultano essere stati realizzati ulteriori interventi, tanto che la visita ispettiva del 1993 rilevava il parziale disordine nel quale versava la documentazione, in particolare quella contabile e dell'ufficio tecnico".

Dati precedenti relativi ai corpi: B Scoperto esclusivo

Numero pratica: 0753
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Interventi di manutenzione ordinaria
Per lavori: pavimentazione, piastrelle, manutenzione di infissi interni ed esterni
Oggetto: manutenzione ordinaria
Presentazione in data 23/07/2002 al n. di prot. 0753

Dati precedenti relativi ai corpi: B Scoperto esclusivo

Numero pratica: 203/2002
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: recinzione e allacciamento fognario
Oggetto: accesso carraio e adeguamento impianto fognario
Presentazione in data 25/10/2002 al n. di prot. 14554
La pratica non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: B Scoperto esclusivo

Numero pratica: 15/2003
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: recinzione e allacciamento fognario
Oggetto: accesso carraio e adeguamento impianto fognario
Presentazione in data 07/02/2004 al n. di prot. 1769
Rilascio in data 09/04/2023 al n. di prot. 1.882/03/5551

Dati precedenti relativi ai corpi: B Scoperto esclusivo

Numero pratica: 155/2005
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: fognatura
Oggetto: rottura sede stradale per allacciamento alla condotta comunale
Presentazione in data 02/09/2005 al n. di prot. 10441

Rilascio in data 09/11/2005 al n. di prot. 10441/05

Dati precedenti relativi ai corpi: B Scoperto esclusivo

4.1.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: difformità: nelle forometrie esterne ed interne, forma della scala interna, assenza di quella esterna, nel distributivo e numero camere, aggiunta di poggiatesta, assenza della veranda.

Regolarizzabili mediante: presentazione di scia in sanatoria art 37 DPR 380/01

spese tecniche: € 2.000,00

sanzione minima art 37 DPR 380/01: € 516,00

Oneri Totali: € 2.516,00

Note: dalle spese sono escluse i diritti di segreteria, le marche da bollo, l'eventuale sanzione calcolata dal comune, l'IVA, e tutto ciò che non è elencato

Note sulla conformità edilizia: Per ripristinare la situazione autorizzata si propone la presentazione di una pratica di sanatoria con indicazione dei costi tecnici e delle relative/possibili sanzioni. si ricorda che anche se si decidesse per una demolizione e ricostruzione, l'immobile dovrebbe comunque tornare nella forma e caratteristiche di quanto autorizzato.

Dati precedenti relativi ai corpi: A Casa isolata e magazzino esterno residenziale

Dati precedenti relativi ai corpi: B Scoperto esclusivo

4.1.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	/
Zona omogenea:	B1 ZONE EDIFICATE SATURE
Norme tecniche di attuazione:	Art.34 B1: Zone edificate sature
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note:	<p>è soggetta ai seguenti vincoli: Fascia di rispetto stradale da PRG verso: - la strada comunale VIA ERIDANIA - la SS14 TRIESTINA VIA TRIESTE</p> <p>Nel caso di demolizione e ricostruzione, dovranno essere rispettati gli indici stereometrici delle zone B2.</p>
-------	---

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A Casa isolata e magazzino esterno

residenziale

Strumento urbanistico Approvato:	/
Zona omogenea:	B1 ZONE EDIFICATE SATURE
Norme tecniche di attuazione:	Art.34 B1: Zone edificate sature
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	<p>è soggetta ai seguenti vincoli: Fascia di rispetto stradale da PRG verso: - la strada comunale VIA ERIDANIA - la SS14 TRIESTINA VIA TRIESTE</p> <p>Nel caso di demolizione e ricostruzione, dovranno essere rispettati gli indici stereometrici delle zone B2.</p>

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B Scoperto esclusivo

Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A Casa isolata e magazzino esterno

Il fabbricato ad uso residenziale ed il ripostiglio a confine, sorgono all'interno dello scoperto di proprietà, il primo in posizione più o meno centrale il secondo lungo il confine ad Ovest. L'immobile residenziale è composto da n. 2 piani fuori terra, privo di interrato o garage coperto. la muratura è in mattoni e la copertura a falde inclinate e manto in coppi, internamente è composta al piano terra da ingresso-disimpegno con scala di collegamento al piano primo, cucina, bagno e pranzo, al piano primo da disimpegno, un bagno, e due camere. L'immobile è dotato di poggiosi al piano primo e tettoia al piano terra.

Per quanto riguarda il fabbricato a confine si compone di cantinola, due ripostigli e tettoia, la copertura (crollata) contiene amianto inoltre l'intero fabbricato si trova in stato di abbandono e a rischio crollo, pertanto non è stato possibile procedere al rilievo.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

2. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq 199,53

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1950 circa

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2002 (manutenzione ordinaria)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 20; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80 piano Terra, 2,80 m piano Primo, 2,4 Magazzino esterno

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: pessimo

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in un pessimo stato di manutenzione e necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. La chiusura di alcune finestre, la presenza di arredi accatastati, la mancata ventilazione ed areazione tutto ciò combinato ad una riduzione delle ore di riscaldamento, ha comportato la formazione di muffe che hanno coperto l'interezza delle pareti e dei soffitti interni, rendendo l'ambiente inadatto alla permanenza continuativa di persone. Tutti gli impianti esistenti dovranno essere verificati e messi a norma, i serramenti sono in alluminio e vetro singolo, la pavimentazione è in piastrelle in tutti gli ambienti, l'intonaco esterno presenta distacchi e muffe. La copertura con finitura in coppi deve essere ispezionata e riparata così come le cornici di gronda in lamiera ed i pluviali. Le tettoie adossate devono essere sostituite a cusda della ruggine delle parti strutturali, la veranda non è più riconoscibile essendone rimasta solamente una piccola porzione. Il fabbricato a confine adibito a magazzino è costituito da mattoni pieni e forati, la copertura contenente

amianto è quasi completamente crollata, l'intero edificio non è agibile ne praticabile ed eventualmente dovrà essere demolito e ricostruito.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: scarse Riferito limitatamente a: residenza
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: pessime Riferito limitatamente a: residenza
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: da demolire Riferito limitatamente a: magazzino esterno

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: a battente singole e doppie materiale: alluminio legno e vetro protezione: oscuri materiale protezione: alluminio condizioni: scarse Riferito limitatamente a: residenza
Infissi esterni	tipologia: a battente singole e doppie materiale: ferro e vetro protezione: inesistenti condizioni: pessime Riferito limitatamente a: magazzino esterno
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: residenza
Manto di copertura	materiale: coppi in argilla condizioni: scarse Riferito limitatamente a: residenza
Manto di copertura	materiale: eternit condizioni: da bonificare Riferito limitatamente a: magazzino esterno
Pavim. Interna	materiale: piastrelle condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: residenza
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: residenza
Scale	posizione: ad L condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: residenza

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: da verificare Riferito limitatamente a: residenza
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: da normalizzare
Fognatura	rete di smaltimento: da verificare recapito: collettore o rete comunale conformità: con certificato di collaudo Riferito limitatamente a: residenza

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni ed esterni e metà dei muri in comunione con altre proprietà esclusive o condominiali. Si determina infine la SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA, intesa quale superficie vendibile, arrotondata al metro quadrato, calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzeria di quelli confinanti con le eventuali altre proprietà (con un massimo di 25 cm), comprendente la superficie dei locali accessori e delle pertinenze calcolata a parte, come dalla tabella qui riportata, in base a specifici coefficienti di confronto, (sono escluse eventuali porzioni dei locali ove l'altezza risultasse inferiore a m 1,50).

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Unità residenziale Piano Terra	sup lorda di pavimento	0	59,73	1,00	59,73	€ 1.350,00
Ripostiglio addossato lato Sud (come da condono)	sup lorda di pavimento	0	5,58	0,25	1,40	€ 1.350,00
Veranda Piano Terra (come da condono)	sup lorda di pavimento	0	3,60	0,60	2,16	€ 1.350,00
Fabbricato a confine ad uso ripostiglio/cantina (come da condono e da ricostruire)	sup lorda di pavimento	0	46,12	0,50	23,06	€ 1.350,00
Unità residenziale Piano Primo	sup lorda di pavimento	0	57,00	1,00	57,00	€ 1.350,00
Poggiolo (come da condono)	sup lorda di pavimento	0	16,80	0,30	5,04	€ 1.350,00
Poggiolo (da sanare)	sup lorda di pavimento	0	5,20	0,30	1,56	€ 1.350,00
Scala esterna (da ricostruire)	sup lorda di pavimento	0	5,50	1,00	5,50	€ 1.350,00
			199,53		155,45	

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo (semestre - anno):	2 /2023
Zona (es. Milano):	Ceggia
Tipo di destinazione:	residenziale v
Tipologia:	
Superficie di riferimento:	Lorda v
Stato conservativo:	normale v
Valore di mercato min (€/mq):	950
Valore di mercato max (€/mq):	1200

Descrizione: residenziale di cui al punto B Scoperto esclusivo

Trattasi di scoperto di pertinenza all'immobile ad uso residenziale.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

2. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **700,00**
 il terreno risulta di forma Trapezoidale ed orografia pianeggiante
 Tessitura prevalente prato.
 Colture erbacee prato

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Lo scoperto di pertinenza risulta in uno stato di manutenzione scarso, così come le porzioni pavimentate e le strutture accessorie che qui vi insistono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni ed esterni e metà dei muri in comunione con altre proprietà esclusive o condominiali. Si determina infine la SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA, intesa quale superficie vendibile, arrotondata al metro quadrato, calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzera di quelli confinanti con le eventuali altre proprietà (con un massimo di 25 cm), comprendente la superficie dei locali accessori e delle pertinenze calcolata a parte, come dalla tabella qui riportata, in base a specifici coefficienti di confronto, (sono escluse eventuali porzioni dei locali ove l'altezza risultasse inferiore a m 1,50).

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Terreno esclusivo pari alla Superficie coperta	sup lorda di pavimento	0	165,00	0,10	16,50	€ 1.350,00
Terreno esclusivo oltre alla Superficie coperta	sup lorda di pavimento	0	535,00	0,02	10,70	€ 1.350,00
			700,00		27,20	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: A favore Soggetto n. 1 In qualità di - [REDACTED]
 il [REDACTED] relativamente all'unità
 negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 95/200 In regime di [REDACTED] Con
 [REDACTED] soggetto n.2) Soggetto n. 2 In qualità di - [REDACTED]
 [REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il
 diritto di PROPRIETA' Per la quota di 95/200 In regime di [REDACTED]
 [REDACTED] soggetto n.1) Soggetto n. 3 In qualità di - [REDACTED]
 [REDACTED] Relativamente all'unità

negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 5/200 In regime di [redacted] Con
[redacted] (soggetto n.4) Soggetto n. 4 In qualità di - [redacted]

[redacted] Relativamente all'unità
negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 5/200 In regime di [redacted] Con
[redacted] Contro Soggetto n. 1 In qualità di - [redacted]
[redacted] Relativamente all'unità

negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 2/9 In regime di [redacted]
Soggetto n. 2 In qualità di - [redacted]

[redacted] Relativamente all'unità
negoziale n. 1 Per il diritto di
PROPRIETA' Per la quota di 3/9 Soggetto n. 3 In qualità di - [redacted]

[redacted] Relativamente all'unità

negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 2/9 In regime di [redacted]
Soggetto n. 4 In qualità di - [redacted]

[redacted] Relativamente all'unità
negoziale n. 1 Per il diritto di
PROPRIETA' Per la quota di 2/9 In regime di [redacted] al 27/06/2002 In forza di
accettazione tacita di eredità - a rogito di notaio Pecorelli Giacomo, in data [redacted]
[redacted]

Titolare/Proprietario: A favore Soggetto n. 1 In qualità di A FAVORE [redacted]

[redacted] Relativamente all'unità

negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 5/100 In regime di [redacted]
Contro Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO [redacted]

[redacted] Relativamente all'unità
negoziale n. 1 Per il
diritto di PROPRIETA' Per la quota di 5/200 In regime di [redacted]
(soggetto n.2) Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO [redacted]

[redacted] Relativamente all'unità
negoziale n. 1 Per il
diritto di PROPRIETA' Per la quota di 5/200 In regime di [redacted]
(soggetto n.1) dal 24/02/2011 al . In forza di accettazione tacita di eredità - a rogito di notaio Pecorelli
Giacomo, in data , ai nn. [redacted]

Note: La compravendita è riferito al solo fabbricato SI RICHIAMANO L' IPOTECA VOLONTARIA ISCRITTA
A VENEZIA IN DATA 11.7. 2002 AI N.RI 23786/4889 E L' IPOTECA LEGALE ISCRITTA A VENEZIA IN DATA
22.2.2006 AI N.RI 7795/1864.

Dati precedenti relativi ai corpi: A Casa isolata e magazzino esterno

Titolare/Proprietario: A favore Soggetto n. 1 In qualità di - [redacted]

[redacted] Relativamente all'unità

negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 95/200 In regime di [redacted]
[redacted] (soggetto n.2) Soggetto n. 2 In qualità di - [redacted]

[redacted] Relativamente all'unità
negoziale n. 1 Per il
diritto di PROPRIETA' Per la quota di 95/200 In regime di [redacted]
[redacted] (soggetto n.1) Soggetto n. 3 In qualità di - [redacted]

[redacted] Relativamente all'unità

negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 5/200 In regime di [redacted]
[redacted] (soggetto n.4) Soggetto n. 4 In qualità di - [redacted]

[redacted] Relativamente all'unità

negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 5/200 In regime di [redacted] Con
[redacted] Contro Soggetto n. 1 In qualità di - [redacted]

[redacted] Relativamente all'unità

negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 2/9 In regime di [REDACTED]
Soggetto n. 2 In qualità di - [REDACTED]
[REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di
PROPRIETA' Per la quota di 3/9 Soggetto n. 3 In qualità di - [REDACTED]
[REDACTED] Relativamente all'unità
negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 2/9 In regime di [REDACTED]
Soggetto n. 4 In qualità di - [REDACTED]
[REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di
PROPRIETA' Per la quota di 2/9 In regime di [REDACTED] al 27/06/2002 . In forza di
accettazione tacita di eredità - a rogito di notaio Pecorelli Giacomo, in data [REDACTED]
[REDACTED]

Titolare/Proprietario: A favore Soggetto n. 1 In qualità di A FAVORE [REDACTED]
[REDACTED] Relativamente all'unità
negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 5/100 In regime di [REDACTED]
Contro Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO [REDACTED]
[REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il
diritto di PROPRIETA' Per la quota di 5/200 In regime di [REDACTED]
(soggetto n.2) Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO [REDACTED]
[REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il
diritto di PROPRIETA' Per la quota di 5/200 In regime di [REDACTED]
(soggetto n.1) dal 24/02/2011 al . In forza di accettazione tacita di eredità - a rogito di notaio Pecorelli
Giacomo, in data , ai nn [REDACTED]

Note: La compravendita è riferito al solo fabbricato SI RICHIAMANO L' IPOTECA VOLONTARIA ISCRITTA
A VENEZIA IN DATA 11.7. 2002 AI N.RI 23786/4889 E L' IPOTECA LEGALE ISCRITTA A VENEZIA IN DATA
22.2.2006 AI N.RI 7795/1864.

Dati precedenti relativi ai corpi: B Scoperto esclusivo

Identificativo corpo: A Casa isolata e magazzino esterno

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Ceggia (VE), via Eridania 20 Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B Scoperto esclusivo

residenziale sito in Ceggia (VE), via Eridania 20 Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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:

- A favore della massa dei creditori contro [REDACTED] erivante da:
726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di UNEP C/O CORTE DI APPELLO DI
VENEZIA in data 23/10/2023 ai nn. 5336 iscritto/trascritto a Venezia in data 23/11/2023
ai nn. 39787/29622;

Dati precedenti relativi ai corpi: A Casa isolata e magazzino esterno

- A favore della massa dei creditori contro [REDACTED] Derivante da:
726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di UNEP C/O CORTE DI APPELLO DI
VENEZIA in data 23/10/2023 ai nn. 5336 iscritto/trascritto a Venezia in data 23/11/2023
ai nn. 39787/29622; Costo cancellazione è già stato attribuito al corpo A.
Dati precedenti relativi ai corpi: B Scoperto esclusivo

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca FIN-ECO S.P.A. contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: 176
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 300000; Importo
capitale: € 150000 ; A rogito di Notaio PECORELLI Giacomo in data 27/06/2002 ai nn.
65797; Iscritto/trascritto a Venezia in data 11/07/2002 ai nn. 23786/4889
Dati precedenti relativi ai corpi: A Casa isolata e magazzino esterno

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca FIN-ECO S.P.A. contro [REDACTED]
[REDACTED] (terzi datori di ipoteca);
Derivante da: IPOTECA IN RINNOVAZIONE 0676 ipoteca volontaria per concessione a
garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 300000; Importo capitale: € 150000 ; A rogito di
Notaio PECORELLI Giacomo in data 27/06/2002 ai nn. 65797; Iscritto/trascritto a Venezia
in data 30/05/2022 ai nn. 19551/3260 ; Note: Calcolo del costo per cancellazione = 0.5% x
Importo ipoteca + 94 euro per boillo e tassa
Dati precedenti relativi ai corpi: A Casa isolata e magazzino esterno

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca FIN-ECO S.P.A. contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: 176
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 300000; Importo
capitale: € 150000 ; A rogito di Notaio PECORELLI Giacomo in data 27/06/2002 ai nn.
65797; Iscritto/trascritto a Venezia in data 11/07/2002 ai nn. 23786/4889
Dati precedenti relativi ai corpi: B Scoperto esclusivo

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca FIN-ECO S.P.A. contro [REDACTED]
[REDACTED] (terzi datori di ipoteca);
Derivante da: IPOTECA IN RINNOVAZIONE 0676 ipoteca volontaria per concessione a
garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 300000; Importo capitale: € 150000 ; A rogito di
Notaio PECORELLI Giacomo in data 27/06/2002 ai nn. 65797; Iscritto/trascritto a Venezia

in data 30/05/2022 ai nn. 19551/3260 ; Note: Costo cancellazione è già stato attribuito al corpo A

Dati precedenti relativi ai corpi: B Scoperto esclusivo

6.2.2 Pignoramenti:

- A favore della massa dei creditori contro [REDACTED]; Derivante da: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di UNEP C/O CORTE DI APPELLO DI VENEZIA in data 23/10/2023 ai nn. 5336 iscritto/trascritto a Venezia in data 23/11/2023 ai nn. 39787/29622;

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A Casa isolata e magazzino esterno

sito in Ceggia (VE), via Eridania 20

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non presenti.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non presenti.

Millesimi di proprietà: non presenti

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: /

Identificativo corpo: B Scoperto esclusivo

residenziale sito in Ceggia (VE), via Eridania 20

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non presenti.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non presenti.

Millesimi di proprietà: non presenti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Per la determinazione del valore degli immobili si è stabilito di far riferimento agli accertamenti, eseguiti sui valori unitari praticati nel mercato immobiliare a livello locale in recenti contrattazioni riguardanti immobili di analoga categoria o similari per ubicazione, disposizione e stato d'uso, impiegando, cioè il metodo estimativo così detto sintetico comparativo. Per ottenere i valori unitari di riferimento ponderati sono state interpellate sia alcune agenzie immobiliari, sia alcuni professionisti del settore, entrambi scelti tra quelli di maggiore serietà, affidabilità ed esperienza, operanti da tempo in ambito comunale, infine tali dati sono stati anche comparati con quelli della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, il tutto per verificarne l'effettivo accostamento o meno.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Ceggia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Le fonti di informazione utilizzate sono: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Mercato Immobiliare, Borsino Immobiliare, OMI, Idealista, le principali agenzie immobiliari, alcuni professionisti del settore;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): La quotazione media per la destinazione principale (residenza) nella medesima Zona è di 1.350,00 Euro/mq;

Altre fonti di informazione: Ricerca presso i portali delle principali agenzie immobiliari.

8.3.3 Valutazione corpi:

A Casa isolata e magazzino esterno. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 81.407,38.

Per la determinazione del valore degli immobili si è stabilito di far riferimento agli accertamenti eseguiti sui valori unitari praticati nel mercato immobiliare a livello locale in recenti contrattazioni riguardanti immobili di analoga categoria o similari per ubicazione, disposizione e stato d'uso, impiegando, cioè il metodo estimativo così detto sintetico comparativo. Per ottenere i valori unitari di riferimento ponderati sono state interpellate sia alcune agenzie immobiliari, sia alcuni professionisti del settore, entrambi scelti tra quelli di maggiore serietà, affidabilità ed esperienza, operanti da tempo in ambito comunale, infine tali dati sono stati anche comparati con quelli della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, il tutto per verificarne l'effettivo

accostamento o meno.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Unità residenziale Piano Terra	59,73	€ 1.350,00	€ 80.635,50
Ripostiglio addossato lato Sud (come da condono)	1,40	€ 1.350,00	€ 1.890,00
Veranda Piano Terra (come da condono)	2,16	€ 1.350,00	€ 2.916,00
Fabbricato a confine ad uso ripostiglio/cantinolo (come da condono e da ricostruire)	23,06	€ 1.350,00	€ 31.131,00
Unità residenziale Piano Primo	57,00	€ 1.350,00	€ 76.950,00
Poggiolo (come da condono)	5,04	€ 1.350,00	€ 6.804,00
Poggiolo (da sanare)	1,56	€ 1.350,00	€ 2.106,00
Scala esterna (da ricostruire)	5,50	€ 1.350,00	€ 7.425,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 209.857,50
Manutenzione Ordinaria e Straordinaria detrazione del 35.00%			€ -73.450,13
Costi per ripristino situazione legittimata (di massima, a corpo)			€ -55.000,00
Valore corpo			€ 81.407,38
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 81.407,38
Valore complessivo diritto e quota			€ 81.407,38
Valore di stima			€ 81.407,38

B Scoperto esclusivo. residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 29.376,00.

Per la determinazione del valore degli immobili si è stabilito di far riferimento agli accertamenti eseguiti sui valori unitari praticati nel mercato immobiliare a livello locale in recenti contrattazioni riguardanti immobili di analoga categoria o similari per ubicazione, disposizione e stato d'uso, impiegando, cioè il metodo estimativo così detto sintetico comparativo. Per ottenere i valori unitari di riferimento ponderati sono state interpellate sia alcune agenzie immobiliari, sia alcuni professionisti del settore, entrambi scelti tra quelli di maggiore serietà, affidabilità ed esperienza, operanti da tempo in ambito comunale, infine tali dati sono stati anche comparati con quelli della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, il tutto per verificarne l'effettivo accostamento o meno.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno esclusivo pari alla Superficie coperta	16,50	€ 1.350,00	€ 22.275,00
Terreno esclusivo	10,70	€ 1.350,00	€ 14.445,00

oltre alla Superficie
coperta

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 36.720,00
Manutenzione Ordinaria detrazione del 20.00%	€ -7.344,00
Valore corpo	€ 29.376,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 29.376,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 29.376,00
Valore di stima	€ 29.376,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A Casa isolata e magazzino esterno	Abitazione di tipo popolare [A4]	155,45	€ 81.407,38	€ 81.407,38
B Scoperto esclusivo	residenziale	27,20	€ 29.376,00	€ 29.376,00

110.703,8

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.416,00
Redazione Attestato Energetico	€ -200,00
oneri discarica demolizioni, rimozione e smaltimento copertura in amianto	€ -3.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: Pur essendo facilmente divisibile, essendo formato da due piani fuori terra con scala esterna, considerate le condizioni degli impianti, del fabbricato e gli abusi presenti, si ritiene che la spesa per la divisione in due unità supererebbe il valore dell'immobile, pertanto si dichiara Non Facilmente Divisibile.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

A Casa isolata e magazzino esterno

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 0,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 1.594,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

B Scoperto esclusivo

Tipologia	Costo (*)
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 0,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 0,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 0,00

(*) :

Totale costi di cancellazione: € 1.888,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 102.279,38

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: A Casa isolata e magazzino esterno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Per la redazione dell'Attestazione Energetica si prevede un costo per spese tecniche pari ad euro 200,00

Identificativo corpo: B Scoperto esclusivo

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Non previsto

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Pur essendo facilmente divisibile, essendo formato da due piani fuori terra con scala esterna, considerate le condizioni degli impianti, del fabbricato e gli abusi presenti, si ritiene che la spesa per la divisione in due unità supererebbe il valore dell'immobile, pertanto si dichiara Non Facilmente Divisibile.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati



5-Visura TERRENI fg 14 part 378 di CEGGIA
 6-plan FGL 14 PART 378
 7-Visura fg 14 part 378 di CEGGIA
 8-CDU-Prot_Par 0001752 del 10-02-2024 - Allegato CDU_CEGGIA_1887
 9-ELENCO
 9-1-TRASC Registro Particolare 16163 Registro Generale 23777
 9-2-ISCR Registro Particolare 4889 Registro Generale 23786
 9-3-TRASC Registro Particolare 4889 Registro Generale 23786
 9-4-ISCR Registro Particolare 3260 Registro Generale 19551
 9-5-TRASC -Registro Particolare 29622 Registro Generale 39787
 10-EG CTU ei 275-23
 11-ei 275-23 -doc fotografica- CTU

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Imposta di registro

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A Casa isolata e magazzino esterno: 105/200 di [REDACTED] Piena proprietà 95/200 di [REDACTED] Piena proprietà Corpo B Scoperto esclusivo: 105/200 di [REDACTED] Piena proprietà 95/200 di [REDACTED] Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo A Casa isolata e magazzino esterno: <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : [REDACTED] [REDACTED] Proprieta' per 95/200 in regime di [REDACTED] [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 95/200 in regime di [REDACTED] [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 5/100 in regime di [REDACTED] foglio 14, particella 378, indirizzo via Eridania 16, piano T - 1, comune Ceggia, categoria A/4, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie Totale 144 mq - Totale escluse 141 mq, rendita € 329,24 Corpo B Scoperto esclusivo: <u>Identificato al catasto Terreni</u> : Ente Urbano , sezione censuaria Ceggia, foglio 14, particella 378, superficie catastale 700
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 102.279,38€

Data generazione:
17-04-2024 11:04

L'Esperto alla stima
ARCH. Aldo Capodaglio