

**Tribunale di Venezia**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **VOLKSBANK - Banca Popolare dell'Alto Adige S.P.A.**

contro:

N° R.G.E. **277/2020**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-05-2024 ore 10.15

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Ivana Morandin**

**RELAZIONE DI STIMA**  
**EX ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C.**

**Lotto 1 – Lotto 2 – Lotto 3**

**Esperto alla stima:** Arch. LAURA GHEZZI

**Codice fiscale:** GHZLRA56M56L736L

**Studio in:** Via Cappuccina 15/D - 30172 Mestre-VE

**Telefono:** 320 3384010

**Email:** laura.ghezzi@live.com

**Pec:** laura.ghezzi@archiworldpec.it



## **FORMAZIONE DEI LOTTI**

**Tenuto conto della proprietà, dell'ubicazione e della natura dei beni immobili, la scrivente ritiene opportuno formare TRE LOTTI per la vendita, in ragione del criterio della presumibile maggiore appetibilità dei beni immobili sul mercato.**

### **LOTTO 1:**

beni immobili così pignorati in ditta [REDACTED]

- Piena proprietà per l'intero degli immobili così catastalmente identificati:  
Comune di Santa Maria di Sala (VE) - Catasto Terreni
  - Foglio 27, particella 499, terreno, 37 are
  - Foglio 27, particella 500, terreno, 51 are, 20 centiare
  - Foglio 27, particella 639, terreno, 16 are, 49 centiare
  - Foglio 27, particella 641, terreno, 6 are, 20 centiare
  - Foglio 27, particella 643, terreno, 1 centiare

### **LOTTO 2:**

beni immobili così pignorati in ditta [REDACTED]

- Nuda proprietà per l'intero degli immobili così catastalmente identificati:  
Comune di Santa Maria di Sala (VE) - Catasto Terreni
  - Foglio 27, particella 629, terreno, 30 are, 95 centiare
  - Foglio 27, particella 632, terreno, 49 are, 15 centiare

### **LOTTO 3:**

beni immobili così pignorati in ditta [REDACTED]

- Piena proprietà per l'intero degli immobili così catastalmente identificati:  
Comune di Santa Maria di Sala (VE) - Catasto Fabbricati
  - Foglio 27, mappale 157, sub 1, A/2, vani 8,5, via Cognaro n. 101, piano T-1
  - Foglio 27, mappale 157, sub 2, C/6, mq. 36,00, via Cognaro n. 101, piano T
- Nuda proprietà per l'intero degli immobili così catastalmente identificati:  
Comune di Santa Maria di Sala (VE) - Catasto Terreni
  - Foglio 27, particella 283, terreno, 9 are, 10 centiare
  - Foglio 27, particella 541, terreno, 1 are, 20 centiare



**SCHEMA RIASSUNTIVA**

- 1) Indicazione analitica dei creditori che hanno iscritto ipoteca o trascritto pignoramento:

**ISCRIZIONE****Conservatoria di Padova - nota di iscrizione del 22/08/2018 nn. 33692/6206**

## DATI RELATIVI ALL'IPOTECA O AL PRIVILEGIO

Ipoteca giudiziale di Euro 12.000,00

capitale: Euro 5.177,23

derivante da: decreto ingiuntivo

## SOGGETTI A FAVORE:

VOLKSBANK – Banca Popolare dell'Alto Adige S.P.A.

con sede in Bolzano (BZ)

c.f. 00129730214

relativamente all'unità negoziale n. 1

per il diritto di PROPRIETA'

per la quota di 1/1

relativamente all'unità negoziale n. 2

per il diritto di NUDA PROPRIETA'

per la quota di 1/1

**PIGNORAMENTO****Conservatoria di Padova - nota di trascrizione del 19/11/2020 nn. 40217/25830**

## DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

## SOGGETTI A FAVORE:

VOLKSBANK – Banca Popolare dell'Alto Adige S.P.A.

con sede in Bolzano (BZ)

c.f. 00129730214

relativamente all'unità negoziale n. 1

per il diritto di PROPRIETA'

per la quota di 1/1

relativamente all'unità negoziale n. 2

per il diritto di NUDA PROPRIETA'

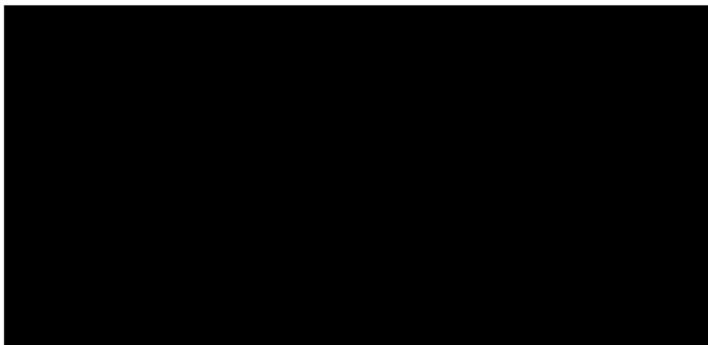
per la quota di 1/1



- 2) Indicazione se il bene è pignorato per intero o solo pro quota, con specificazione, in tale ipotesi, delle generalità dei comproprietari:

**LOTTO 3****beni immobili così pignorati in ditta:** 

- Piena proprietà per l'intero degli immobili così catastalmente identificati:  
Comune di Santa Maria di Sala (VE) - Catasto Fabbricati
  - Foglio 27, mappale 157 sub.1, A/2, vani 8,5, via Cognaro n. 101, piano T1
  - Foglio 27, mappale 157 sub.2, C/6, mq. 36,00, via Cognaro n. 101, piano T
- Nuda proprietà per l'intero degli immobili così catastalmente identificati:  
Comune di Santa Maria di Sala (VE) - Catasto Terreni
  - Foglio 27, particella 283, terreno, 9 are, 10 centiare
  - Foglio 27, particella 541, terreno, 1 are, 20 centiare

**Usufruttuario:** 

- 3) Indicazione del luogo in cui sono siti i beni pignorati:

**Comune di Santa Maria di Sala (VE), frazione Caselle, Via Cognaro n. 103**

- 4) Indicazione del prezzo di stima: **LOTTO 3**

**valore attribuito al netto delle correzioni e detrazioni****Euro 265.000,00 (duecentosessantacinquemila/00)**

**SOMMARIO**

<b>0. PREMESSA</b>	pag. 6
<b>1. DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.</b>	pag. 9
<b>2. GENERALITA' DELL'ESECUTATO</b>	pag. 9
<b>3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI</b>	pag.10
<b>4. CONFORMITA' URBANISTICO / EDILIZIA DEI BENI IMMOBILI</b>	pag.18
<b>5. STATO DI POSSESSO DEI BENI IMMOBILI</b>	pag.23
<b>6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI IMMOBILI</b>	pag.25
<b>7. SPESE E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE</b>	pag.33
<b>8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI IMMOBILI</b>	pag.29
<b>8bis CLASSAMENTO ENERGETICO DELL'IMMOBILE</b>	pag.33
<b>9. VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA DEI BENI IMMOBILI</b>	pag.33
<b>10. ELENCO DEI DOCUMENTI ALLEGATI</b>	pag.34
<b>11. REGIME FISCALE A CUI E' ASSOGGETTATA LA VENDITA</b>	pag.35
<b>12. SCHEMA IDENTIFICATIVO DEI BENI IMMOBILI DA PORRE ALL'ASTA</b>	pag.36



**0. PREMESSA**

**In data 11/02/2021**, l'Ill.mo G.E. Dott.ssa Gabriella Zanon ha nominato la sottoscritta architetto Laura Ghezzi, libera professionista, iscritta all'Ordine degli Architetti e iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale, quale esperto stimatore dei beni immobili di cui all'Esecuzione Immobiliare n. 277/2020, come da quesiti di seguito elencati.

**In data 16/02/2021**, la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari ha provveduto alla notifica della suddetta nomina.

**In data 16/02/2021**, la sottoscritta architetto Laura Ghezzi, prima dell'inizio delle operazioni peritali, ha prestato giuramento di rito.

**In data 24/07/2023**, il Creditore procedente ha depositato Istanza urgente di revoca dell'Ordinanza di ammissione alla conversione del pignoramento e prosecuzione dell'esecuzione anche relativamente al LOTTO 3.

**In data 28/07/2023**, il G.E. vista l'Istanza urgente depositata dal Creditore procedente in data 24/07/2023, ha fissato per la discussione l'udienza del 22/09/2023 ore 11.15.

**In data 22/09/2023**, all'udienza: il creditore procedente *“conferma che il piano rateale stabilito a seguito [REDACTED] allo stato non è stato onorato richiamando l'Istanza del 24/07/2023 chiede quindi la revoca dell'ammissione alla conversione e la prosecuzione delle operazioni di stima relative al lotto 3”*;

il G.E. preso atto, *“revoca l'ammissione al beneficio della conversione di cui all'ordinanza 6.6.2022 con incameramento alla procedura delle eventuali somme non ancora assegnate e incassate dal precedente, revoca l'udienza fissata al prossimo 6.6.2023”*. **Si comunichi all'esperto stimatore per la ripresa delle operazioni relativamente al LOTTO 3.**

**In data 10/11/2023**, la sottoscritta architetto Laura Ghezzi ha proceduto a depositare Istanza di chiarimenti in merito all'incarico.

**In data 22/01/2024**, il G.E., vista l'Istanza depositata dal perito stimatore in data 10.11.2023, fissa ai sensi degli artt. 569 e 600 cpc l'udienza del 14.05.2024 ore 10.15; assegna al perito termine fino a 30 giorni prima della predetta udienza per il deposito della perizia, da inviare in copia a tutte le parti costituite ed al custode.



**Indicazione dei quesiti all'esperto incaricato della stima degli immobili pignorati**

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

**Quesiti**

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 a che 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 ricorra 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, della eventuale garanzia per vizi occulti, 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 quella di cui al punto 8 bis**;
- 8bisverifichi 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 maggior 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.

**Nota:**

L'esperto stimatore ha provveduto alla produzione telematica della Relazione di Stima a mezzo del programma informatico EfiSystem (Redattore Web)



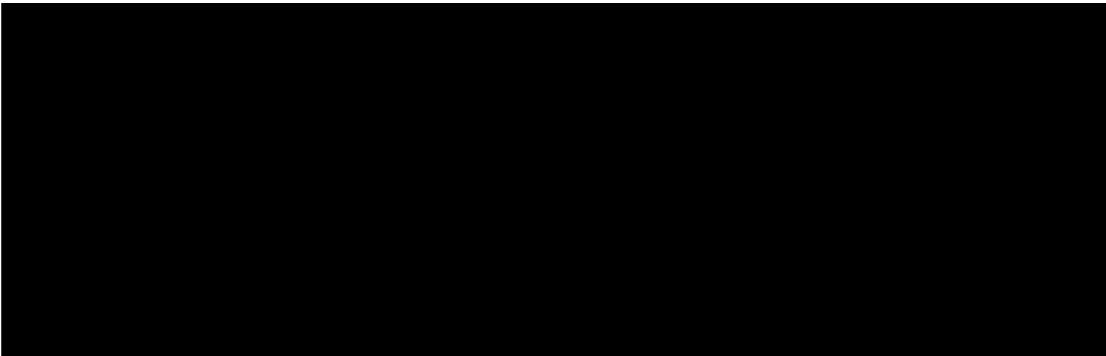
**1. DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.**

- La certificazione notarile ex art. 567, comma 2, c.p.c. risulta redatta in data 21 dicembre 2020 dalla dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese.
- La certificazione notarile attesta la continuità delle trascrizioni dei titoli di provenienza nel ventennio anteriore al pignoramento.

(cfr. con allegato n.1)

**2. GENERALITA' DELL'ESECUTATO**

Le generalità dell'esecutato risultano essere le seguenti:

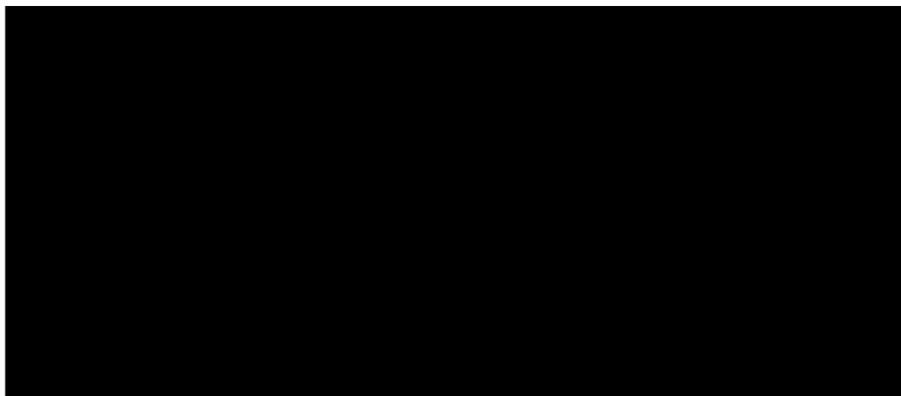
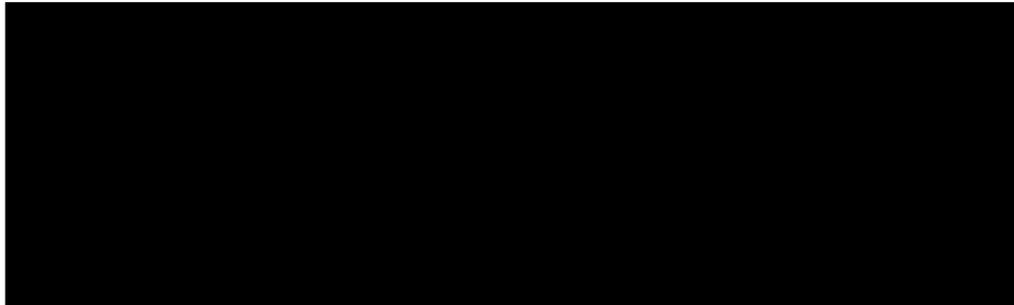
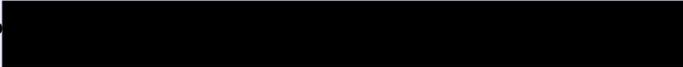


(cfr. con allegato n.2)



**3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****LOTTO 3****beni immobili così pignorati in ditta:** 

- Piena proprietà per l'intero degli immobili così catastalmente identificati:  
Comune di Santa Maria di Sala (VE) - Catasto Fabbricati
  - Foglio 27, mappale 157 sub.1, A/2, vani 8,5, via Cognaro n. 101, piano T1
  - Foglio 27, mappale 157 sub.2, C/6, mq. 36,00, via Cognaro n. 101, piano T
  
- Nuda proprietà per l'intero degli immobili così catastalmente identificati:  
Comune di Santa Maria di Sala (VE) - Catasto Terreni
  - Foglio 27, particella 283, terreno, 9 are, 10 centiare
  - Foglio 27, particella 541, terreno, 1 are, 20 centiare

**Usufruttuario** 

(cfr. con allegati nn.31, 32)



**ELENCO ANALITICO DEI BENI IMMOBILI DI CUI AL LOTTO 3****A) Piena proprietà per l'intero di:**

**Abitazione sviluppata ai piani terra e primo-sottotetto, della superficie catastale totale di 259 mq., sita nel Comune di Santa Maria di Sala (VE), frazione Caselle, Via Cognaro n. 103.**

così catastalmente identificata e censita:

Catasto Fabbricati: Comune di Santa Maria di Sala, Provincia di Venezia  
Foglio 27, Particella 157, subalterno 1  
Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 8,5 vani  
Via Cognaro n. 101, Piano T-1  
Superficie catastale totale 259 mq.  
Rendita Catastale Euro 395,09  
(cfr. con allegati nn.3, 4, 5, 6, 7, 8)

**B) Piena proprietà per l'intero di:**

**Autorimessa sviluppata al piano terra, della superficie catastale totale di 36 mq., sita nel Comune di Santa Maria di Sala (VE), frazione Caselle, Via Cognaro n. 103.**

così catastalmente identificata e censita:

Catasto Fabbricati: Comune di Santa Maria di Sala, Provincia di Venezia  
Foglio 27, Particella 157, subalterno 2  
Categoria C/6, Classe 8, Consistenza 36 mq.  
Via Cognaro n. 101, Piano T  
Superficie catastale totale 36 mq.  
Rendita Catastale Euro 79,95  
(cfr. con allegati nn.3, 4, 5, 6, 9, 10)

**Nota della scrivente:**

All'abitazione ed all'autorimessa competono inoltre le proporzionali quote di comproprietà dell'area scoperta di cui al Foglio 27, Particella 157.



**C) Piena proprietà per l'intero di:**

**Terreno intercluso, della superficie catastale di 910 mq., sito nel Comune di Santa Maria di Sala (VE), frazione Caselle, Via Cognaro.**

così catastalmente identificato e censito:

Catasto Terreni: Comune di Santa Maria di Sala, Provincia di Venezia  
Foglio 27, Particella 283  
Qualità seminativo, Classe 3  
Superficie 910 mq.  
Reddito Dominicale Euro 5,77, Reddito Agrario Euro 3,76  
(cfr. con allegati nn.3, 4, 11)

**D) Piena proprietà per l'intero di:**

**Terreno della superficie catastale di 120 mq., sito nel Comune di Santa Maria di Sala (VE), frazione Caselle, Via Cognaro.**

così catastalmente identificato e censito:

Catasto Terreni: Comune di Santa Maria di Sala, Provincia di Venezia  
Foglio 27, Particella 541  
Qualità seminativo, Classe 2  
Superficie 120 mq.  
Reddito Dominicale Euro 0,96, Reddito Agrario Euro 0,56  
(cfr. con allegati nn.3, 4, 12)

**Nota della scrivente:**

Nella stima dei beni immobili di cui al LOTTO 3 si procede valutando la piena proprietà conseguentemente alla impossibilità di separare, relativamente ai terreni, il valore della nuda proprietà dal valore dell'usufrutto, a seguito della morte dell'usufruttuario.

**Si segnala nuovamente che il pignoramento colpisce i beni immobili di cui al LOTTO 3, relativamente ai terreni, limitatamente alla sola nuda proprietà.**



**RIASSUNTO DEI BENI IMMOBILI COSTITUENTI IL LOTTO 3**

Piena proprietà per l'intero di:

- ❖ **Abitazione sviluppata ai piani terra e primo-sottotetto, della superficie catastale totale di 259 mq., sita nel Comune di Santa Maria di Sala (VE), frazione Caselle, Via Cognaro n. 103.**
- ❖ **Autorimessa sviluppata al piano terra, della superficie catastale totale di 36 mq., sita nel Comune di Santa Maria di Sala (VE), frazione Caselle, Via Cognaro n. 103.**
- ❖ **Terreno intercluso, della superficie catastale di 910 mq., sito nel Comune di Santa Maria di Sala (VE), frazione Caselle, Via Cognaro.**
- ❖ **Terreno, della superficie catastale di 120 mq., sito nel Comune di Santa Maria di Sala (VE), frazione Caselle, Via Cognaro.**

Così catastalmente identificati e censiti:

- Catasto Fabbricati: Comune di Santa Maria di Sala, Provincia di Venezia  
Foglio 27, Particella 157, subalterno 1  
Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 8,5 vani  
Via Cognaro n. 101, Piano T-1  
Superficie catastale totale 259 mq.  
Rendita Catastale Euro 395,09
- Catasto Fabbricati: Comune di Santa Maria di Sala, Provincia di Venezia  
Foglio 27, Particella 157, subalterno 2  
Categoria C/6, Classe 8, Consistenza 36 mq.  
Via Cognaro n. 101, Piano T  
Superficie catastale totale 36 mq.  
Rendita Catastale Euro 79,95
- Catasto Terreni: Comune di Santa Maria di Sala, Provincia di Venezia  
Foglio 27, Particella 283  
Qualità seminativo, Classe 3  
Superficie 910 mq.  
Reddito Dominicale Euro 5,77, Reddito Agrario Euro 3,76
- Catasto Terreni: Comune di Santa Maria di Sala, Provincia di Venezia  
Foglio 27, Particella 541  
Qualità seminativo, Classe 2  
Superficie 120 mq.  
Reddito Dominicale Euro 0,96, Reddito Agrario Euro 0,56

**Nota della scrivente:**

All'abitazione ed all'autorimessa competono inoltre le proporzionali quote di comproprietà dell'area scoperta di cui al foglio 27, particella 157.



**CONFINI**

**i beni immobili di cui al LOTTO 3, nel loro insieme, risultano così confinanti  
(Foglio 27, mappali 157, 283, 541)**

**Nord** : Via Cognaro  
**Est** : Mappali 543, 9  
**Sud** : Mappali 630, 629  
**Ovest** : Mappali 613, 615

**CARATTERISTICHE DELLA ZONA**

Santa Maria di Sala, comune della città metropolitana di Venezia, copre una superficie di circa 28 kmq. e vi risultano residenti circa 17.400 abitanti alla data del 30/06/2022.

Il capoluogo comunale sorge lungo l'antica via Miranese, storica arteria di collegamento tra Mestre e Padova.

Caselle, o nella denominazione completa Caselle de' Ruffi, è una delle sei frazioni del Comune di Santa Maria di Sala, dista circa 4 km. dal centro comunale ed è ubicata lungo la strada regionale n. 515, nota come Noalese.

Caselle compare nei documenti fin dall'840 e deriva il proprio nome dalla presenza sul territorio dei riquadri della centuriazione romana (caselle, appunto)

I beni immobili di cui al LOTTO 3, risultano ubicati nella frazione di Caselle, con accesso da Via Cognaro.

La zona, pur essendo prevalentemente rientrante nell'ambito del territorio a destinazione agricola, con caratteristiche di urbanizzazione estensiva, gode comunque della vicinanza all'insieme di tutti i servizi offerti nell'area limitrofa.



**DESCRIZIONE DEI BENI****Breve introduzione**

I beni immobili di cui al LOTTO 3 identificano:

- ▶ una abitazione sviluppata ai piani terra e primo-sottotetto;
- ▶ una autorimessa sviluppata al piano terra;
- ▶ una ampia area scoperta comune all'abitazione ed all'autorimessa;
- ▶ un terreno della superficie catastale di 910 mq. (Particella 283)
- ▶ un terreno della superficie catastale di 120 mq. (Particella 541)

Quanto sopra identificato, nel suo insieme, costituisce un fabbricato unifamiliare con pertinenze ed aree circostanti, avente accesso da Via Cognaro n. 103.

**Abitazione sviluppata ai piani terra e primo-sottotetto**

L'abitazione attualmente risulta così distribuita al piano terra:

- portico;
- ingresso ed ampia zona giorno;
- studio;
- disimpegno tra zona giorno e zona notte;
- due camere;
- due bagni;
- scala di collegamento tra piano terra e piano primo-sottotetto.

L'abitazione attualmente risulta così distribuita al piano primo-sottotetto:

- locale di deposito;
- locale di servizio;
- ampio sottotetto con ripartizione in diversi locali in corso di realizzazione.

L'abitazione, al piano terra, risulta avere altezza interna di cm. 280 circa.

L'abitazione, al piano primo-sottotetto, risulta avere altezza interna minima variabile tra cm. 130 circa e cm. 150 circa, ed altezza massima di cm. 230 circa.

L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a condensazione marca Chaffoteaux installata nel locale di servizio ubicato al piano primo-sottotetto, la diffusione del calore è affidata a radiatori.

L'abitazione è dotata di impianto elettrico, realizzato sottotraccia, con prese e punti luce nei vari locali.



**Autorimessa sviluppata al piano terra**

Un unico ampio locale avente doppio portone d'ingresso carraio.

L'autorimessa risulta avere altezza interna minima di cm. 260 circa in prossimità della linea di gronda, ed altezza massima di cm. 340 circa in prossimità della linea di colmo.

**Area scoperta comune all'abitazione ed all'autorimessa**

Trattasi di un'ampia area scoperta della superficie catastale di 1.173 mq.

Detta superficie catastale è desumibile dalla superficie del E.U. (Particella 157 del Foglio 27), con esclusione della superficie coperta dell'abitazione e dell'autorimessa.

**Terreno della superficie catastale di 910 mq. (Particella 283)**

Trattasi di un ampio terreno intercluso della superficie catastale di 910 mq.

Detto terreno intercluso, pur rientrando parzialmente, come rilevabile dal Certificato di Destinazione Urbanistica, tra le aree edificabili, non dispone di autonoma edificabilità. La eventuale capacità edificatoria potrà essere utilizzata solo congiuntamente con le limitrofe aree di cui alle Particelle 157 e 541 del Foglio 27.

**Terreno della superficie catastale di 120 mq. (Particella 541)**

Trattasi di una fascia di terreno della superficie catastale di 120 mq. e prospiciente Via Cognaro.

Detto terreno, pur rientrando, come rilevabile dal Certificato di Destinazione Urbanistica, tra le aree edificabili, non dispone di autonoma edificabilità. La eventuale capacità edificatoria potrà essere utilizzata solo congiuntamente con le limitrofe aree di cui alle Particelle 157 e 283 del Foglio 27.

**Superfici catastali e superfici reali**

Si precisa che nello svolgimento delle operazioni peritali, inerenti i rilievi planimetrici, non si sono potuti rilevare i precisi confini delle aree scoperte, poiché non tutti materializzati sui luoghi.

Si precisa inoltre che, per una completa ricostruzione, sarebbe stata necessaria una azione di riconfinamento estesa anche alle proprietà limitrofe, azione di riconfinamento comunque non rientrante nel presente incarico.

**Documentazione fotografica**

A completamento della descrizione dei beni immobili di cui al LOTTO 3 si rimanda, inoltre, alla documentazione fotografica a colori allegata alla presente Relazione di Stima. (cfr. con allegato n.35)



### Rappresentazione planimetrica

In relazione alla rappresentazione planimetrica delle aree coperte e scoperte, si rimanda alla Tavola 1 della planimetria catastale generale allegata alla presente Relazione di Stima.

In relazione alla rappresentazione planimetrica dell'abitazione sviluppata ai piani terra e primo-sottotetto e dell'autorimessa sviluppata al piano terra, si rimanda alle rispettive Tavole 2, 3, 4 del rilievo planimetrico allegate alla presente Relazione di Stima.

(cfr. con allegato n.34)

### Segnalazioni della scrivente:

**Si segnala** che l'abitazione relativamente al piano primo-sottotetto risulta già parzialmente predisposta ed in parte in corso di predisposizione per un uso residenziale della stessa, uso non conforme ai titoli edilizi rilasciati. Per maggior dettaglio si rimanda al successivo punto 4 della presente Relazione di Stima.

**Si segnala** che non essendo state reperite/prodotte le documentazioni e le certificazioni inerenti agli impianti esistenti, conseguentemente non è stato possibile stabilire ne' l'efficienza complessiva e di dettaglio degli stessi, ne' verificare la eventuale rispondenza di dette documentazioni e certificazioni alle rispettive normative di riferimento. Pertanto, ai fini della presente Relazione di Stima, tutta la parte impiantistica deve ritenersi non completamente a norma.

**Si segnala** che l'autorimessa risulta attualmente allo stato grezzo ed è pressoché completamente occupata da varie suppellettili che dovranno essere oggetto di smaltimento.

**Si segnala** che sull'area scoperta comune all'abitazione e all'autorimessa risultano diversamente accatastate varie suppellettili che dovranno essere oggetto di smaltimento.

### Conclusioni

In relazione ai beni descritti, tenuto conto dell'epoca di costruzione, delle caratteristiche costruttive originarie, dell'uso e manutenzione, nonché degli adeguamenti successivi; si procederà nella stima considerando i suddetti beni in:

	Ottimo stato di conservazione
<b>X</b>	Normale stato di conservazione (parzialmente)
<b>X</b>	Scadente stato di conservazione (parzialmente)



**4. CONFORMITA' URBANISTICO / EDILIZIA DEI BENI IMMOBILI****URBANISTICA****IL DIRIGENTE DEL SETTORE TECNICO  
Servizio Urbanistica, Edilizia Privata e Ambiente  
del Comune di Santa Maria di Sala**

- Vista la richiesta presentata dalla scrivente in data 05.10.2023, al prot. gen.le n. 22053, intesa ad ottenere il certificato di destinazione urbanistica dell'area censita al **Foglio 27, Mappali 157, 283, 541 del Comune di Santa Maria di Sala (VE)**;
- Visto il P.I. vigente, il relativo Regolamento Edilizio e le Norme Tecniche Operative;
- Visto l'art. 30 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";
- Vista la Legge Regionale 23 aprile 2004 n.11 e s.m.i.;
- Vista la Legge Regionale 06.06.2017 n.14 "Disposizioni per il contenimento del consumo del suolo.....";
- Visti gli allegati alla Deliberazione di Consiglio Comunale n.70 del 16.12.2019, "APPROVAZIONE VARIANTE TECNICA AL P.I., RICOGNITIVA DELLE PRECEDENTI VARIANTI E DI ADEGUAMENTO AI DISPOSTI RESIDUI DEL P.A.T. (VARIANTE N. 11)";
- Sulla scorta degli atti d'ufficio, viste le planimetrie allegate dal richiedente nonché quelle in atti dell'U.T.C.,

**CERTIFICA**

- **che l'area di cui al foglio 27, mappali 157 e 541 ricadono in ZONA RESIDENZIALE SPARSA C1.1;**
- **che l'area di cui al foglio 27, mappale 283 ricade parzialmente in ZONA RESIDENZIALE SPARSA C1.1 e parzialmente in ZONA AGRICOLA E;**

Secondo lo strumento urbanistico vigente citato in premessa, le stesse sono soggette alle normative di leggi Statali e Regionali vigenti, oltre alle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi (in particolare all'art. 6 ZONE RESIDENZIALI SPARSE C1.1 e all'art. 10 ZONE AGRICOLE).



Si precisa, inoltre, che l'area è soggetta a tutela ai sensi del D. Lgs n. 42 del 22.01.2004 in particolare:

- ◆ **art. 142 lettera c)** “...i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n.1775, e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;”
- ◆ **art. 142 lettera m)** “...le zone di interesse archeologico;”

**Il P.A.T. del Comune di S.M. di Sala è stato approvato in data 06.09.2011 con le procedure di cui all'art. 15 L.R. 11/2004;**

**La Giunta Provinciale con deliberazione n. 113 del 14.09.2011 ha ratificato l'approvazione; Il P.A.T. è stato pubblicato nel B.U.R. Veneto n. 79 in data 21.10.2011.**

**L'attuazione delle previsioni urbanistiche del P.I. vigente è subordinata alle disposizioni della Legge Regionale 06 giugno 2017 n.14;**

**Per effetto del piano di gestione del rischio idraulico, dell'autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali, l'area del Comune di Santa Maria di Sala può essere soggetta alla classe di pericolosità e di rischio P1 e P2 come da Delibera n. 3 del 21.12.2021.**

(cfr. con allegato n.13)



**EDILIZIA****L'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Settore Edilizia Privata  
del Comune di Santa Maria di Sala**

Viste le richieste di accesso agli atti presentate dalla scrivente in data 12/03/2021 ed in data 03/10/2023, ha reperito le seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione Edilizia n. 907 in data 27/10/1977, pratica n. 6907H77**  
“Costruzione di un fabbricato ad uso abitazione”  
foglio 27, mapp.157, Via Cognaro  
(cfr. con allegato n.14)
- **Concessione Edilizia n. 907bis in data 07/07/1978, pratica n. 6907L78bis**  
“Variante per la costruzione di un fabbricato ad uso abitazione”  
foglio 27, mapp. 157, a Caselle, Via Cognaro  
(cfr. con allegato n.15)
- **Concessione Edilizia n. 907tris in data 30/08/1980, pratica n. 6907E80tris**  
“Variante di un fabbricato ad uso abitazione”  
foglio 27, mapp. 157, in Caselle, Via Cognaro  
(cfr. con allegato n.16)
- **Autorizzazione di Abitabilità in data 13/10/1982, pratica n. 907**  
“Autorizza l'abitabilità dell'edificio sito in frazione di Caselle, Via Cognaro, composto di n. 5 vani utili e n. 4 vani accessori.”  
(cfr. con allegato n.17)
- **Concessione Edilizia n. 1209 in data 25/06/1979, pratica n. 61209J79**  
“Costruzione di recinzione”  
foglio 27, mapp.157, in località Caselle, Via Cognaro  
(cfr. con allegato n.18)



- **Concessione Edilizia in Sanatoria n.2868 in data 22/10/1987, pratica n.2868**  
“Cambio di destinazione d'uso parziale di un vano d'abitazione e costruzione di un garage adiacente all'abitazione”  
foglio 27, mapp.157, in Caselle, Via Cognaro n.101  
(cfr. con allegato n.19)
  
- **Autorizzazione di Abitabilità in data 08/04/1989, pratica n. 2868**  
“Autorizza l'abitabilità dell'immobile sito in Via Cognaro (Caselle) 101”  
foglio 27, mapp. 157  
(cfr. con allegato n.20)
  
- **Autorizzazione Edilizia n. 3543 in data 05/10/1989**  
“Per l'esecuzione della pavimentazione del marciapiede in mattone di cotto ”  
Via Cognaro n. 101, loc. Caselle di Santa Maria di Sala, foglio 27, mapp. 157  
(cfr. con allegato n.21)
  
- **Asseverazione in data 02/08/1991, protocollo n. 5693 in data 03/08/1991**  
“Per la realizzazione di modifiche interne”  
Via Cognaro civ. 101, foglio 27, mapp. 157  
(cfr. con allegato n.22)
  
- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 5819 in data 17/02/1997**  
“Realizzazione di locali abitabili nel sottotetto”  
in Caselle, foglio 27, mapp. 157  
(cfr. con allegato n.23)
  
- **Autorizzazione Edilizia n. 7725 in data 24/01/2002**  
“Costruzione di pilastri in muratura a vista”  
Via Cognaro, foglio 27, mapp. 157-283  
(cfr. con allegato n.24)



**VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICO / EDILIZIA**

A seguito del confronto tra lo stato rilevato e lo stato legittimato degli immobili, la scrivente ha riscontrato le seguenti difformità:

- a) difformità per varianti interne;
- b) difformità per varianti prospettiche;
- c) difformità per varianti all'area scoperta;
- d) difformità per varianti agli impianti tecnologici.

**► Per le sopraelencate difformità di cui ai punti a), b), c), d) si dovrà procedere a:**

- Richiesta di Compatibilità paesaggistica con procedura di cui all'art. 146 del D.lgs 42/2004.
- Redazione e deposito di Pratica Edilizia in Sanatoria ai sensi del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

**e) difformità per cambio di destinazione d'uso con opere:**

(cambio di destinazione d'uso con opere al piano primo-sottotetto dell'abitazione)

- in parte già eseguito, ma con titolo edilizio rilasciato in difformità dalla normativa igienico-sanitaria;
- in parte in corso di realizzazione, ma in assenza di titolo edilizio.

**► Per le sopraelencate difformità di cui al punto e) si dovrà procedere a:**

- Ripristino dello stato dei luoghi legittimato nel rispetto anche delle normative igienico-sanitarie.

**VERIFICA DELLA CONFORMITA' CATASTALE**

A seguito della verifica della documentazione catastale, risulta che gli immobili necessitano di atti di aggiornamento catastale.



**5. STATO DI POSSESSO DEI BENI IMMOBILI****1) Titoli legittimanti il possesso:****A) Atto di compravendita:**

- in data 13/02/1984, a rogito del dott. Agostino Lamagna, notaio in Mirano, iscritto al Collegio del Distretto Notarile di Venezia, Repertorio n. 102995;
- registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Mestre, in data 02/03/1984, al n. 1763;
- trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova, Ufficio provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 03/03/1984, Registro generale n. 5968, Registro particolare n. 4169.
- Con il suddetto atto di compravendita viene trasferita la piena proprietà dei beni immobili di cui al LOTTO 3, relativamente al fabbricato unifamiliare con area scoperta esclusiva di cui alla Particella 157 subb 1 e 2 del Foglio 27, a favore dell'esecutato.
- Si allega copia conforme all'originale del suddetto atto di compravendita.  
(cfr. con allegato n.25)

**B) Atto di compravendita:**

- in data 08/07/2010, a rogito del dott. Giuseppe Rasulo, notaio in Spinea, iscritto al Collegio del Distretto Notarile di Venezia, Repertorio n. 55470, Raccolta n. 22229;
- registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Venezia 2, in data 19/07/2010, al n. 9276;
- trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova, Ufficio provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 21/07/2010, Registro generale n. 28583, Registro particolare n. 16638.
- Con il suddetto atto di compravendita viene trasferita la nuda proprietà dei beni immobili di cui al LOTTO 3, relativamente ai terreni di cui alle Particelle 283 e 541 del Foglio 27, a favore dell'esecutato.
- Si allega copia conforme all'originale del suddetto atto di compravendita.  
(cfr. con allegato n.26)

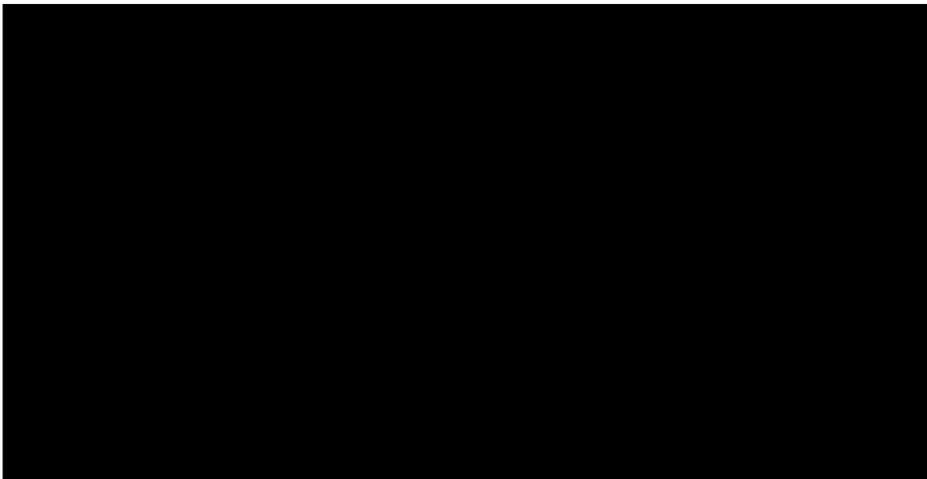


Ricongiungimento di usufrutto:

Si rileva da visura storica catastale:

- ricongiungimento di usufrutto del 19/04/2011 protocollo n. VE 0083599, in atti dal 02/09/2019;
- rogante: [REDACTED]
- registrazione: sede: [REDACTED]
- Con il suddetto ricongiungimento di usufrutto viene trasferito l'usufrutto dei beni immobili di cui al LOTTO 3, relativamente ai terreni di cui alle Particelle 283 e 541 del Foglio 27, a favore dell'esecutato.
- Si allega Certificato [REDACTED]  
(cfr. con allegato n.27)

**C) Accettazione di eredità con beneficio di inventario:**



## **2) Stato di occupazione dei beni:**

All'atto del sopralluogo, effettuato dalla scrivente congiuntamente al custode giudiziario in data 06/12/2023, i beni immobili di cui al LOTTO 3 risultavano liberi da persone, ma occupati da beni mobili.

Per maggiore dettaglio dello stato di occupazione dei beni immobili di cui al LOTTO 3, si rimanda al custode giudiziario.



**6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI IMMOBILI****➤ VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE****DOMANDE GIUDIZIALI E SEQUESTRI**

- ◆ Dalla certificazione notarile ex art. 567 c.p.c., redatta in data 21 dicembre 2020 dalla dott.ssa Giulia Messina Vitrano, non risultano trascritte domande giudiziali e/o sequestri riferentesi ai beni immobili di cui al LOTTO 3.(cfr. con allegato n.1)

**ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI**

- ◆ In riferimento ai beni immobili di cui al LOTTO 3 risulta costituito vincolo di non ulteriore edificabilità in data 26/10/1977 repertorio n. 655 del Segretario Comunale, registrato a Mestre il 27/10/1977 al n. 4986 e trascritto a Padova il 05/11/1977 ai nn. 13138/16873, precedente al vigente Piano Regolatore. Pertanto, sentita anche l'Amministrazione comunale, detto vincolo risulta decaduto. (cfr. con allegato n.26)

**VINCOLI URBANISTICI**

- ◆ In riferimento ai vincoli urbanistici gravanti sui beni immobili di cui al LOTTO 3, si rimanda al punto 4 della presente Relazione di Stima. (cfr. con allegato n.13)

**CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE AL CONIUGE**

- ◆ Non ricorre il caso.

**ALTRI PESI E VINCOLI, SERVITU' E LIMITI D'USO**

- ◆ In riferimento ad altri pesi e vincoli, servitù e limiti d'uso si rimanda:
  - all'Atto di compravendita in data 13/02/1984, a rogito del notaio Agostino Lamagna, Repertorio n. 102995, trascritto a Padova in data 03/03/1984, ai nn. 5968/4169. (cfr. con allegato n.25)
  - all'Atto di compravendita in data 08/07/2010, a rogito del notaio Giuseppe Rasulo, Repertorio n. 55470, Raccolta n. 22229, trascritto a Padova in data 21/07/2010, ai nn. 28583/16638. (cfr. con allegato n.26)



➤ **VINCOLI ED ONERI CHE POTRANNO ESSERE CANCELLATI CON  
DECRETO DI TRASFERIMENTO**

**ISCRIZIONE**

**Conservatoria di Padova - nota di iscrizione del 22/08/2018 nn. 33692/6206**

(cfr. con allegati nn.28, 29)

**DATI RELATIVI AL TITOLO**

Descrizione: Atto Giudiziario in data 20/04/2015 repertorio n. 2775/2015  
Autorità emittente: Tribunale di Venezia

**DATI RELATIVI ALL'IPOTECA O AL PRIVILEGIO**

Ipoteca giudiziale di Euro 12.000,00  
capitale: Euro 5.177,23 interessi: Euro 4.322,77 spese: Euro 2.500,00  
derivante da: decreto ingiuntivo

**SOGGETTI**

**A FAVORE: VOLKSBANK – Banca Popolare dell'Alto Adige S.P.A.**

con sede in Bolzano (BZ) c.f. 00129730214  
relativamente all'unità negoziale n. 1  
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1  
relativamente all'unità negoziale n. 2  
per il diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota di 1/1

**CONTRO:**

relativamente all'unità negoziale n. 1  
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1  
relativamente all'unità negoziale n. 2  
per il diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota di 1/1

**UNITA' NEGOZIALE N. 1**

Immobile n. 1

Catasto Fabbricati: Comune di Santa Maria di Sala (VE)  
Foglio 27, Particella 157 subalterno 2  
C6 - Autorimesse, Consistenza 36 mq.  
Via Cognaro n. civico 101 piano T

Immobile n. 2

Catasto Fabbricati: Comune di Santa Maria di Sala (VE)  
Foglio 27, Particella 157 subalterno 1  
A2 - Abitazione di tipo civile, Consistenza 8,5 vani  
Via Cognaro n. civico 101 piano T-1



**UNITA' NEGOZIALE N. 2**

Immobile n. 1

Catasto Terreni: Comune di Santa Maria di Sala (VE)  
Foglio 27, Particella 283  
T - Terreno, Consistenza 9 are 10 centiare

Immobile n. 2

Catasto Terreni: Comune di Santa Maria di Sala (VE)  
Foglio 27, Particella 541  
T - Terreno, Consistenza 1 are 20 centiare

**PIGNORAMENTO****Conservatoria di Padova - nota di trascrizione del 19/11/2020 nn. 40217/25830**

(cfr. con allegati nn.28, 30)

**DATI RELATIVI AL TITOLO**

Descrizione: Atto Giudiziario in data 19/10/2020 repertorio n. 3868  
Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Venezia

**DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE**

Specie: Atto esecutivo o cautelare  
Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

**SOGGETTI****A FAVORE: VOLKSBANK – Banca Popolare dell'Alto Adige S.P.A.**

con sede in Bolzano (BZ) c.f. 00129730214  
relativamente all'unità negoziale n. 1  
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1  
relativamente all'unità negoziale n. 2  
per il diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota di 1/1

**CONTRO:**

relativamente all'unità negoziale n. 1  
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1  
relativamente all'unità negoziale n. 2  
per il diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota di 1/1



**UNITA' NEGOZIALE N. 1**

Immobile n. 1

Catasto Fabbricati: Comune di Santa Maria di Sala (VE)  
 Foglio 27, Particella 157 subalterno 2  
 C6 - Autorimesse, Consistenza 36 mq.  
 Via Cognaro n. civico 101 piano T

Immobile n. 2

Catasto Fabbricati: Comune di Santa Maria di Sala (VE)  
 Foglio 27, Particella 157 subalterno 1  
 A2 - Abitazione di tipo civile, Consistenza 8,5 vani  
 Via Cognaro n. civico 101 piano T-1

**UNITA' NEGOZIALE N. 2**

Immobile n. 1

Catasto Terreni: Comune di Santa Maria di Sala (VE)  
 Foglio 27, Particella 283  
 T - Terreno, Consistenza 9 are 10 centiare

Immobile n. 2

Catasto Terreni: Comune di Santa Maria di Sala (VE)  
 Foglio 27, Particella 541  
 T - Terreno, Consistenza 1 are 20 centiare

**TABELLA PER LA DETERMINAZIONE DEL COSTO  
 DELLE "ANNOTAZIONI PER RESTRIZIONE DEI BENI"  
 RELATIVE ALLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

FORMALITA'	Data e nn. Registrazione	COSTO CANCELLAZIONE
<b>Iscrizioni:</b>		
- ipoteca giudiziale annotazione per "restrizione dei beni"	22/08/2018 nn. 33692/6206	Euro 294,00
<b>Trascrizioni:</b>		
- pignoramento immobili annotazione per "restrizione dei beni"	19/11/2020 nn. 40217/25830	Euro 294,00
<b>Totale costo delle "annotazioni per restrizione dei beni" relative alle formalita' pregiudizievoli</b>		<b>Euro 588,00</b>



**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI IMMOBILI**

- Al fine di poter compiutamente procedere alla valutazione dei beni immobili di cui al LOTTO 3, la scrivente ha proceduto ad eseguire i rilievi planimetrici dei beni così identificati:

**Catasto Fabbricati:** Comune di Santa Maria di Sala, Provincia di Venezia  
**Foglio 27, Particella 157, subalterno 1**  
Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 8,5 vani  
Via Cognaro n. 101, Piano T-1  
Superficie catastale totale 259 mq.

**Catasto Fabbricati:** Comune di Santa Maria di Sala, Provincia di Venezia  
**Foglio 27, Particella 157, subalterno 2**  
Categoria C/6, Classe 8, Consistenza 36 mq.  
Via Cognaro n. 101, Piano T  
Superficie catastale totale 36 mq.

**La resa grafica dei rilievi planimetrici eseguiti viene allegata alla presente Relazione di Stima.** (cfr. con allegato n.34)

**Fonti di informazione**

- Agenzie Immobiliari.
- Banca dati quotazioni immobiliari, S.M. Sala, Caselle, E3 (cfr. con allegato n.33)

**Criteri di stima**

- Per la stima dei beni immobili di cui al LOTTO 3 si è adottato il criterio di stima con valutazione sintetico comparativa, in quanto il più rispondente a rappresentarne il più probabile valore.
- Si sono ricercati i più probabili valori dei beni immobili di cui al LOTTO 3, attraverso il confronto con i prezzi di mercato di beni immobili similari sia per caratteristiche che per tipologie.
- Si sono considerate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei suddetti beni, tenuto conto della loro localizzazione, dei servizi offerti dalla zona, dell'epoca di costruzione e dell'attuale stato di possesso / occupazione.
- Si è tenuto conto dell'assenza di garanzia per i vizi occulti, dell'attuale stato di manutenzione e conservazione e di ogni altra circostanza concreta evidenziata nella presente Relazione di Stima.



**ABITAZIONE** Santa Maria di Sala, Foglio 27, Particella 157, Sub 1

**AUTORIMESSA** Santa Maria di Sala, Foglio 27, Particella 157, Sub 2

**AREA SCOPERTA** (comune all'abitazione ed all'autorimessa)

**TERRENO** Santa Maria di Sala, Foglio 27, Particella 283

**TERRENO** Santa Maria di Sala, Foglio 27, Particella 541

- ◆ All'abitazione ed all'autorimessa si è proceduto ad applicare alle superfici coperte, calcolate al lordo delle murature interne ed esterne, i corrispondenti coefficienti in modo da trasformare dette superfici coperte in superfici convenzionali/commerciali.
- ◆ All'area scoperta comune all'abitazione ed all'autorimessa si è proceduto ad applicare alla superficie corrispondente, calcolata a partire dalla superficie catastale con esclusione della superficie coperta dell'abitazione e dell'autorimessa, i corrispondenti coefficienti in modo da trasformare detta superficie scoperta in superficie convenzionale/ commerciale.
- ◆ Ai terreni si è proceduto ad applicare alla superficie catastale i corrispondenti coefficienti in modo da trasformare detta superficie catastale in superficie convenzionale/commerciale.
- ◆ Le superfici coperte/scoperte/catastali riferite ai beni immobili di cui al LOTTO 3, come di norma, vengono arrotondate al mq. superiore o inferiore ai fini della successiva determinazione della superficie convenzionale/commerciale.



**Coefficienti utilizzati per la determinazione della superficie conv./comm.**

(superficie coperta/scoperta/catastale ragguagliata = superficie convenzionale/commerciale)

- Abitazione (piano terra e primo-sottotetto)  
Superficie coperta **Cf. 1,00**
- Autorimessa (piano terra)  
Superficie coperta **Cf. 0,50**
- Area scoperta comune all'abitazione ed all'autorimessa  
Superficie catastale con esclusione della superficie coperta **Cf. 0,025**
- Terreno (particella 283)  
Superficie catastale **Cf. 0,05**
- Terreno (particella 541)  
Superficie catastale **Cf. 0,10**

❖ tabella per la determinazione della superficie convenzionale/commerciale dei beni immobili di cui al LOTTO 3:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA/CAT.	Cf.	SUPERFICIE CONV./COMM.
Abitazione (piano terra e primo-sottotetto) superficie coperta	mq. 205,00	1,00	mq. 205,00
Autorimessa (piano terra) superficie coperta	mq. 42,00	0,50	mq. 21,00
Area scoperta comune all'abitazione ed all'autorimessa superficie catastale con esclusione della superficie coperta	mq. 1.173,00	0,025	mq. 29,32
Terreno – particella 283 superficie catastale	mq. 910,00	0,05	mq. 45,50
Terreno – particella 541 superficie catastale	mq. 120,00	0,10	mq. 12,00
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>			<b>mq. 312,82</b>



**Determinazione del valore unitario dei beni immobili**

- Il valore unitario a mq. convenzionale/commerciale riferito ai beni immobili di cui al LOTTO 3, prima delle correzioni e detrazioni, si ritiene essere pari ad Euro 1.000,00 (valore medio ponderato).

**Determinazione del valore complessivo dei beni immobili**

- Il valore complessivo riferito ai beni immobili di cui al LOTTO 3, prima delle correzioni e detrazioni, risulta, quindi, come di seguito determinato:

**Superficie convenzionale/commerciale x valore unitario a mq.****mq. 312,82 x 1.000,00 Euro/mq. = Euro 312.820,00**

- ❖ tabella per la determinazione del valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 3, al netto delle correzioni:

Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 3 al lordo delle correzioni e detrazioni	Euro	312.820,00
Correzione del 15% per: <ul style="list-style-type: none"> <li>• assenza di garanzia per vizi occulti</li> <li>• attuale stato di manutenzione e conservazione</li> <li>• ogni altra circostanza concreta evidenziata nella presente Relazione di Stima</li> </ul>	Euro	46.923,00
<b>Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 3 al netto delle correzioni</b>	<b>Euro</b>	<b>265.897,00</b>

- ❖ tabella per la determinazione del valore finale dei beni immobili di cui al LOTTO 3, al netto delle correzioni e detrazioni:

Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 3 al netto delle correzioni	Euro	265.897,00
Detrazione per costo di cancellazione delle formalita' pregiudizievoli	vedi punto 6	Euro 588,00
Detrazione per costi e spese tecniche di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica	vedi punto 8bis	Euro 300,00
<b>Valore finale dei beni immobili di cui al LOTTO 3 al netto delle correzioni e detrazioni</b>	<b>Euro</b>	<b>265.009,00</b>

**VALORE FINALE ARROTONDATO DEI BENI IMMOBILI DI CUI AL LOTTO 3****AL NETTO DELLE CORREZIONI E DETRAZIONI****EURO 265.000,00 (duecentosessantacinquemila/00)**

## **7. SPESE E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

I beni immobili di cui al LOTTO 3 identificano un fabbricato unifamiliare ad uso residenziale, composto da una unità immobiliare abitativa con relative pertinenze, conseguentemente non vi sono spese fisse di gestione e amministrazione condominiale.

## **8bis CLASSAMENTO ENERGETICO DELL'IMMOBILE**

- In merito alla classificazione energetica dell'abitazione, si precisa che la stessa risulta edificata in base a titoli edilizi richiesti in data anteriore al 08/10/2005.
- Successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica della stessa.
- Dalla verifica della documentazione depositata presso l'archivio tecnico del Comune di Santa Maria di Sala, non è stato rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica.
- Si precisa inoltre che, all'atto del sopralluogo effettuato presso i beni immobili pignorati, non è stato possibile reperire il Libretto di impianto con i controlli di manutenzione ed il rapporto di efficienza.
- Pertanto si dovrà procedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, previo aggiornamento del Libretto di impianto con i controlli di manutenzione ed il rapporto di efficienza.

## **9. VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA DEI BENI IMMOBILI**

- Nella stima dei beni immobili di cui al LOTTO 3 si procede valutando la piena proprietà conseguentemente alla impossibilità di separare, relativamente ai terreni, il valore della nuda proprietà dal valore dell'usufrutto, a seguito della morte dell'usufruttuario.
- **Si segnala nuovamente che il pignoramento colpisce i beni immobili di cui al LOTTO 3, relativamente ai terreni, limitatamente alla sola nuda proprietà.**  
(cfr. con allegati nn.1, 25, 26)



**10. ELENCO DEI DOCUMENTI ALLEGATI**

- All. n. 01 - Certificazione notarile ex art. 567 c.p.c.
- All. n. 02 - Certificato di [REDACTED]
- All. n. 03 - Visura storica per soggetto - Santa Maria di Sala - [REDACTED]
- All. n. 04 - Estratto di Mappa - Santa Maria di Sala, Foglio 27, Particelle 157, 283, 541
- All. n. 05 - Visura storica per immobile - Santa Maria di Sala, Foglio 27, Particella 157 E.U.
- All. n. 06 - Elenco immobili - Santa Maria di Sala, Foglio 27, Particella 157
- All. n. 07 - Visura storica per immobile - Santa Maria di Sala, Foglio 27, Particella 157 sub.1
- All. n. 08 - Planimetria Santa Maria di Sala, Foglio 27, Particella 157 sub.1
- All. n. 09 - Visura storica per immobile - Santa Maria di Sala, Foglio 27, Particella 157 sub.2
- All. n. 10 - Planimetria Santa Maria di Sala, Foglio 27, Particella 157 sub.2
- All. n. 11 - Visura storica per immobile - Santa Maria di Sala, Foglio 27, Particella 283
- All. n. 12 - Visura storica per immobile - Santa Maria di Sala, Foglio 27, Particella 541
- All. n. 13 - CDU - Santa Maria di Sala, Foglio 27, Particelle 157, 283, 541
- All. n. 14 - Concessione Edilizia n. 907 in data 27/10/1977, pratica n.6907H77
- Grafici di progetto (fuori scala)
- All. n. 15 - Concessione Edilizia n. 907bis in data 07/07/1978, pratica n.6907L78bis
- Grafici di progetto (fuori scala)
- All. n. 16 - Concessione Edilizia n. 907tris in data 30/08/1980, pratica n.6907E80tris
- Grafici di progetto (fuori scala)
- All. n. 17 - Autorizzazione di Abitabilità in data 13/10/1982, pratica n.907
- All. n. 18 - Concessione Edilizia n.1209 in data 25/06/1979, pratica n.61209J79
- Grafici di progetto (fuori scala)
- All. n. 19 - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2868 in data 22/10/1987, pratica n.2868
- Grafici di progetto (fuori scala)
  - Relazione tecnico illustrativa
- All. n. 20 - Autorizzazione di Abitabilità in data 08/04/1989, pratica n.2868
- All. n. 21 - Autorizzazione Edilizia n.3543 in data 05/10/1989
- Grafici di progetto (fuori scala)
- All. n. 22 - Asseverazione in data 02/08/1991, protocollo n.5693 in data 03/08/1991
- Grafici di progetto (fuori scala)
- All. n. 23 - Concessione Edilizia a Sanatoria n.5819 in data 17/02/1997
- Grafici di progetto (fuori scala)
  - Relazione tecnico illustrativa
- All. n. 24 - Autorizzazione Edilizia n.7725 in data 24/01/2002
- Grafici di progetto (fuori scala)
  - Relazione tecnico illustrativa
  - Decreto n.296/2001 in data 05/11/2001



- All. n. 25 - Atto di compravendita del 13/02/1984, Notaio A. Lamagna, rep. n. 162995
- All. n. 26 - Atto di compravendita del 08/07/2010, Notaio G. Rasulo, rep. nn. 55470/22229
- All. n. 27 - Certificato di [REDACTED]
- All. n. 28 - Elenco sintetico delle formalità alla data del 28/09/2023
- All. n. 29 - Ipoteca giudiziale  
Nota di iscrizione in data 22/08/2018, nn. 33692/6206
- All. n. 30 - Pignoramento immobili  
Nota di trascrizione in data 19/11/2020, nn. 40217/25830
- All. n. 31 - Accettazione di eredità con beneficio di inventario  
Nota di trascrizione in data 20/03/2023, nn. 9840/6954
- All. n. 32 - Certificato di denunciata successione  
Nota di trascrizione in data 12/07/2023, nn. 26131/18575
- All. n. 33 - Ag. Entrate - Banca dati quotazioni immobiliari - Santa Maria di Sala - Caselle - E3
- All. n. 34 - Arch. Laura Ghezzi - Rilievo planimetrico
- All. n. 35 - Arch. Laura Ghezzi - Documentazione fotografica

### **11. REGIME FISCALE A CUI E' ASSOGGETTATA LA VENDITA**

- La vendita dei beni immobili di cui al LOTTO 3 è assoggettata ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.
- I beni immobili di cui al LOTTO 3 non sono beni strumentali dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato.
- In riferimento alla determinazione delle sopraelencate imposte, sussiste una diversa casistica in funzione della condizione fiscale del soggetto acquirente.



**12. SCHEMA IDENTIFICATIVO DEI BENI IMMOBILI DA PORRE ALL'ASTA**● **LOTTO 3**

- ❖ **Abitazione sviluppata ai piani terra e primo-sottotetto, della superficie catastale totale di 259 mq., sita nel Comune di Santa Maria di Sala (VE), frazione Caselle, Via Cognaro n. 103.**
- ❖ **Autorimessa sviluppata al piano terra, della superficie catastale totale di 36 mq., sita nel Comune di Santa Maria di Sala (VE), frazione Caselle, Via Cognaro n. 103.**
- ❖ **Terreno intercluso, della superficie catastale di 910 mq., sito nel Comune di Santa Maria di Sala (VE), frazione Caselle, Via Cognaro.**
- ❖ **Terreno, della superficie catastale di 120 mq., sito nel Comune di Santa Maria di Sala (VE), frazione Caselle, Via Cognaro.**

● **Identificazione catastale**

- Catasto Fabbricati: Comune di Santa Maria di Sala, Provincia di Venezia  
Foglio 27, Particella 157, subalterno 1  
Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 8,5 vani  
Via Cognaro n. 101, Piano T-1  
Superficie catastale totale 259 mq.  
Rendita Catastale Euro 395,09
- Catasto Fabbricati: Comune di Santa Maria di Sala, Provincia di Venezia  
Foglio 27, Particella 157, subalterno 2  
Categoria C/6, Classe 8, Consistenza 36 mq.  
Via Cognaro n. 101, Piano T  
Superficie catastale totale 36 mq.  
Rendita Catastale Euro 79,95
- Catasto Terreni: Comune di Santa Maria di Sala, Provincia di Venezia  
Foglio 27, Particella 283  
Qualità seminativo, Classe 3  
Superficie 910 mq.  
Reddito Dominicale Euro 5,77, Reddito Agrario Euro 3,76
- Catasto Terreni: Comune di Santa Maria di Sala, Provincia di Venezia  
Foglio 27, Particella 541  
Qualità seminativo, Classe 2  
Superficie 120 mq.  
Reddito Dominicale Euro 0,96, Reddito Agrario Euro 0,56

**Nota della scrivente:**

All'abitazione ed all'autorimessa competono inoltre le proporzionali quote di comproprietà dell'area scoperta di cui al foglio 27, particella 157.



- **diritto reale staggito**  
piena proprietà
- **quota di proprietà**  
l'intero
- **valore attribuito al netto delle correzioni e detrazioni**  
**Euro 265.000,00 (duecentosessantacinquemila/00)**

////////////////////////////////////

La sottoscritta, in relazione all'incarico ricevuto, rassegna la presente Relazione di Stima di cui al LOTTO 3, completa del fascicolo degli allegati, rimanendo comunque a disposizione del Giudice per ogni eventuale chiarimento.

Venezia-Mestre, 30 gennaio 2024.

L'ESPERTO STIMATORE  
**Arch. Laura Ghezzi**

