
Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da
ISEO SPV srl
con Avv. Lorenzo Sternini

contro:

[REDACTED]

N° Gen. Rep. **34/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-06-2024

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO Perizia di stima immobiliare
Fiesso D'Artico VE Vicolo Cervino n. 9 Casa unifamiliare piano PT F2 M396/3+4 A3+C6



Lotto 01 - casa ca. 140 mq, giardino ca. 200 mq e box auto stato conservativo scarso
quota [REDACTED] e 1/2 [REDACTED] 1/2 E. 66.500,00

Esperto alla stima: Arch. Roberto PLATANIA
Ordine Architetti P.P.C. Venezia Albo n. 1483 Sezione "A"
Ministero Interno Elenco esperti prev. incendi n. VE1483A00128
Regione Veneto Elenco collaudatori tecnici n. 1489
Regione Veneto Elenco tecnici certificatori energetici
Tribunale Venezia Albo CTU n. 404 cat. Industriale
Camera Arbitrale Venezia Elenco Mediatori
Studio: 30135 Venezia Santa Croce 2060
Email: studio@plataniaarchitetti.it

Custode Giudiziario: dott. Emanuele Vanin

Sinottico perizia

LOTTO 01

Bene: Fiesso D'artico VE, vicolo Cervino n. 9 - Fiesso D'artico (VE) - 30032

Descrizione generica: PROPRIETA' 1/2+1/2, Casa unifamiliare al piano terra di ca. 140 mq, edificata nel 1955, con giardino esclusivo di ca. 200 mq e box auto indipendente e prospiciente la strada a Fiesso D'Artico VE in Vicolo Cervino n. 9 a ca. 1,5km da Piazza G. Marconi (dove è ubicato il Municipio comunale) e a 500 m. dal Naviglio Brenta. La zona è a prevalenza residenziale, costituita da piccole residenze unifamiliari con la presenza di alcune realtà produttive.

Identificativo Lotto: 001 - Casa unifamiliare PT F2 M396/3+4

Corpo Lotto 01_Casa unifamiliare Fiesso D'artico VE: Fiesso D'artico (VE) CAP: 30032, vicolo Cervino, 9

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] Residenza: Fiesso D'Artico VE

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] Residenza: Fiesso D'Artico VE

Stato Civile: Coniugati - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 14-03-2001

Gravami e Oneri

- **Ipoteca volontaria** attiva

favore di Banca 24-7 Spa

contro [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di **mutuo fondiario**; Importo **ipoteca: € 280.000**; Importo **capitale: € 140.000**; A **rogito** di Atto notaio Doria Roberto in data [REDACTED] **iscritto/trascritto** a Venezia in data [REDACTED]

- **Pignoramento**

favore di ISEO SPV srl

contro [REDACTED]; Derivante da: **Pignoramento**; Atto giudiziario in [REDACTED];

Valore lotto:

Immobile al netto decurtazioni e nello SDF in cui si trova:

€66.500,00

Sommario

LOTTO 01_CASA UNIFAMILIARE PT_FIESSO D'ARTICO VE_VICOLO CERVINO, 9

I° quesito - <i>Completezza documentazione, trascrizioni titoli acquisto ventennali</i>	06
II° quesito - <i>Generalità esegutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale</i>	06
III° quesito - <i>Individuazione dei beni pignorati e generalità eventuali comproprietari</i>	06
IV° quesito - <i>Regolarità urbanistico-edilizia</i>	07
V° quesito - <i>Stato possesso e provenienza</i>	09
VI° quesito - <i>Vincoli e oneri giuridici</i>	09
VII° quesito - <i>Spese condominiali, ordinarie, straordinarie, scadute</i>	10
VIII° quesito - <i>Valutazione complessiva dei beni</i>	10
IX° quesito - <i>Valutazione della sola quota indivisa</i>	10
X° quesito - <i>Allegati</i>	12
XI° quesito - <i>Regime fiscale, immobile assoggettato vendita IVA</i>	12
XII° quesito - <i>Schema identificativo dei beni da porre all'asta</i>	12

Quesito

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

1. per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
- atti di asservimento urbanistici
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
- altri pesi e limiti d'uso

2. per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:

- iscrizioni
- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

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

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

9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;

10. alleggi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.

11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;

12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:

1. lotto;
2. diritto reale staggito
3. quota di proprietà

4. identificativo catastale

valore attribuito.

Premessa

PROPRIETA' 1/2+1/2, Casa unifamiliare al piano terra con giardino e box auto esclusivi, edificata nel 1955 su un unico livello, a Fiesse D'Artico VE in Vicolo Cervino n. 9 a ca. 1,5km da Piazza G. Marconi (dove è ubicato il Municipio comunale) e a 500 m. dal Naviglio Brenta. La zona è a prevalenza residenziale, costituita da piccole case unifamiliari con la presenza di alcune realtà produttive.

Si compone di: ingresso, soggiorno, cucina con sbratta, camera matrimoniale, bagno, stanza guardaroba, magazzino e locale lavanderia (accessibile anche direttamente dal giardino) per complessivi ca. 140 mq con box auto di ca. 13 mq e giardino esclusivo di ca. 200 mq.

LOTTO 01 Fiesso D'Artico VE Vicolo Cervino, 9 casa unifamiliare PT stato conserv. scarso
 Abitazione ca. 72 mq stato conservativo scarso F2 M396/3+4 [A3+C6] quota 1/2+1/2 E. 66.500,00

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 20ennio anteriore al pignoramento risulta completa ? Si

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutati:

[REDACTED]

[REDACTED]

residenti a Fiesso D'Artico VE in Vicolo Cervino, 9

Regime Patrimoniale: comunione dei beni Data Matrimonio: 14/03/2001

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

A Fiesso D'artico VE a ca. 1,5km da Piazza G. Marconi (dove è ubicato il Municipio comunale) e a 500 m. dal Naviglio Brenta. La zona è a prevalenza residenziale, costituita da piccole residenze unifamiliare con la presenza di alcune realtà produttive.

Caratteristiche zona: semicentrale **Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi suff. **Servizi presenti nella zona:** servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Identificativo corpo: Lotto 01_Casa unifamiliare Fiesso D'artico VE.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Fiesso D'artico (VE) CAP: 30032, vicolo Cervino, 9

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] F2, M396/3+4, Vicolo Cervino, 9, PT, Comune Fiesso D'artico VE, cat. A3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie 141 mq, rendita € 258,23

+ cat. C6, classe 6, consistenza 13 mq, superficie 13 mq, rendita € 23,50

+ Ente urbano, foglio 2, particella 396 categoria superficie 360 mq, rendita € 23,50

NOTA: **catastalmente** [REDACTED]

Derivante da: [REDACTED]

trascritto [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Confini: Nord altra proprietà mapp. 600, nord altra proprietà mapp. 600, sud vicolo

Cervino, ovest , est vicolo Pasubio

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Difformità tra planimetria catastale e stato dei luoghi (v. planimetria catastale e elaborato grafico T01 rilievo stato di fatto)

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **Licenza Edilizia 1955/3**

Intestazione: Galenda Umberto fu Carlo

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: **Costruzione casa economica - piano unico**

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/02/1955 al n. di prot. 551

Rilascio in data 16/03/1955 al n. di prot. 18409

NOTE: Licenza per la costruzione di casa unifamiliare costituita da atrio d'ingresso, soggiorno, cucina, camera da letto e ripostiglio con bagno esterno.

Numero pratica: **Licenza Edilizia 1966/17**

Intestazione: Galenda Umberto fu Carlo

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: **Ampliamento di casa economica - piano unico**

Oggetto: ampliamento edificio esistente

Presentazione in data 01/03/1966

Rilascio in data 12/03/1966 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 30/10/1979

NOTE: Licenza per l'ampliamento della costruzione di casa unifamiliare con antibagno, bagno e garage

Numero pratica: **Sanatoria n. 1986/546**

Intestazione: Galenda Umberto

Tipo pratica: **Condono Edilizio ex legge 47/85**

Per lavori: Ampliamento locali a uso residenziale e box auto

Oggetto: ampliamento edificio esistente

Presentazione in data 17/06/1987 al n. di prot. 3140

Rilascio in data 01/12/1997 al n. di prot. 18409

L'importo è stato saldato ? SI

4.1.1 **Conformità edilizia:** sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

APE assente, Regolarizzabili mediante redazione APE	Oneri: € 350,00
Sanatoria opere interne, regolarizzabili mediante redazione_oneri tecnici	Oneri: € 3.800,00
Oneri sanzionatori Sanatoria opere interne	Oneri: € 516,00
Nuovo Docfa regolarizzabili mediante redazione e deposito Docfa	Oneri: € 760,00
H. n. 8 porte regolarizzabile con nuovi architravi porte	Oneri: € 7.870,00

Nota: Le altezze delle porte interne dell'abitazione sono state rilevate in luce netta per h. 190 cm, mentre devono essere h. 210 cm. Per la conformità edilizia dell'unità si deve alzare l'imposta dell'architrave previo: inserimento di nuovo dormiente prefabbricato all'altezza necessaria, conseguentemente demolizione di quello inferiore non conforme, intonacatura, installazione/montaggio nuovi telai fissi/porte e dipintura a finire. Il tutto completo di oneri di smaltimento alle PP.DD.

Per quanto sopra NON dichiara la conformità edilizia; note: Il Titolo urbanistico-edilizio del

Condono edilizio, regolarmente rilasciato nel 1987, non ricomprende la modifica dell'antibagno in stanza ripostiglio/guardaroba e nuovo ingresso diretto al bagno dal locale di disimpegno.

Descrizione: Abitazione economica [A3] Lotto 01_Casa unifamiliare Fiesso D'artico VE

PROPRIETA' 1/2+1/2, Casa unifamiliare al piano terra con giardino e box auto esclusivi, edificata nel 1955 su un unico livello, a Fiesso D'Artico VE in Vicolo Cervino n. 9 a ca. 1,5km da Piazza G. Marconi (dove è ubicato il Municipio comunale) e a 500 m. dal Naviglio Brenta. La zona è a prevalenza residenziale, costituita da piccole case unifamiliari con la presenza di alcune realtà produttive.

Si compone di: ingresso (tramite veranda) a sud di ca. 14, soggiorno a sud di ca. 16 mq, cucina abitabile/pranzo a ovest con sbratta di ca. 14 mq, camera matrimoniale a sud di ca. 16 mq, bagno a ovest di ca. 7 mq, stanza guardaroba (cieca di ca. 7 mq, magazzino e locale lavanderia (accessibile anche direttamente dal giardino) di ca. 28 mq. Complessivi ca. 130 mq con box auto metallico e autonomo accessibile direttamente dalla strada di ca. 13 mq e giardino esclusivo di ca. 200 mq.

Lo stato di fatto necessita di un riammodernamento complessivo con opere di cui sommariamente, ma non limitativamente, si possono citare: coibentazione del tetto di copertura, isolamenti (c.d. cappotto termico) su i prospetti sud, ovest e nord, verifica di tutti gli impianti tecnologici (acqua/scarico, luce, gas, telefonia/dati-internet), serramenti esterni, etc. (vedere rilievo fotografico allegato).

Il manufatto economico necessita di un'attualizzazione tecnologica poichè è stato edificato settant'anni fa con tecnologie costruttive dell'epoca che prevedevano: fondazioni in cls.; spiccati verticali in mattoni pieni; tetto ligneo e controsoffitti in arelle.

In ultima da segnalare che nel giardino a nord insiste un piccolo volume in muratura a copertura metallica in ondulina, non legittimato, di ca. 4 mq alto 1,5 per accatastare la legna..

1. Quota e tipologia del diritto

Stato Civile: Coniugati - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

Residenti: Fiesso artico VE

Superficie complessiva di circa mq **142,00** PT composto da n. 1 piano complessivo

costruito nel 1955 e ristrutturato nel 1987 regolarizzazione/ legittimazione edilizia Condono L47/85

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Fiesso D'Artico VE, Vicolo Cervino, 9; h. utile interna di circa m. 2,80 m.

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: dall'anno di costruzione l'unità abitativa non è stata mai ammodernata con interventi significativi. I serramenti interni ed esterni, le finiture, gli impianti sono vetusti. Sotto l'aspetto energetico l'abitazione è disperdente e necessita di accorgimenti atti a bilanciare tale dispersività, quali: almeno l'isolamento della copertura e dei muri perimetrali. Il Titolo urbanistico-edilizio del Condono, regolarmente rilasciato nel 1998, non prevede la modifica della trasformazione del locale antibagno in ripostiglio/vestiario con nuovo accesso all locale bagno.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

V. planimetria di rilievo T01 Il tutto computato, secondo DPR n. 138/1998 allegato "C" e Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate).

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale	Coeff.	Sup. equivalente	Prezzo unitario
Abitazione PT con box auto autonomo e giardino esclusivo	sup reale lorda	0	142,00	1,00	142,00	€ 985,00
			142,00		142,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale Sottocategoria: Intero Edificio

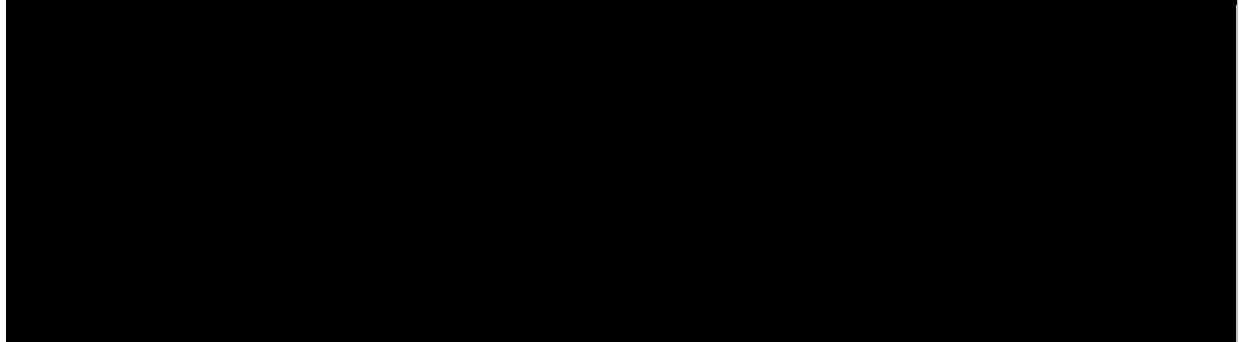
Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: II° 2023 Zona: Fiesso D'artico VE destinazione: Residenziale Tipologia: abitaz. economica
Superficie di riferimento: Lorda Stato conservativo: Normale Val. Min/max (€/mq): 900÷1.200

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario:



Abitazione di tipo economico [A3] sito in Fiesso D'artico (VE), vicolo Cervino, 9 **Libero**

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:**

Nessuna.

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

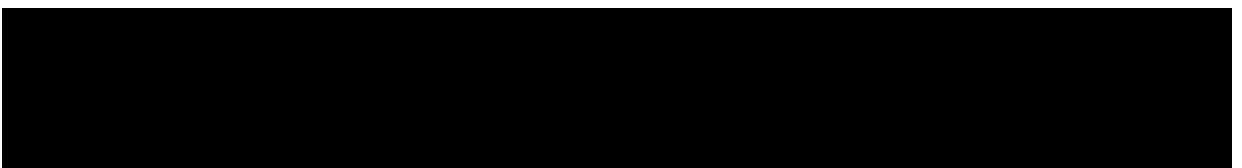
Nessuna.

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:**

6.2.2 Pignoramenti:**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

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: SI (Qualora necessario, il bagno di ca. 7 mq netti eventualmente può essere anche adattato)

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima per questa tipologia d'immobile residenziale è stata eseguita analiticamente perchè il calcolo della consistenza è data dall'interpolazione di diversi gradienti primari e secondari, necessariamente, ulteriori alla mera superficie dell'immobile o alla zona dove è ubicato il bene anche rispetto ai servizi per la residenza e ai trasporti. Alcune categorie dirimenti per questa tipologia edilizia, a mero titolo esemplificativo, senza approfondire le sottocategorie connesse alle medesime, sono così sinteticamente citabili: servizi nella zona, vicinanza con i mezzi pubblici da aeroporto, ferrovia, parcheggi, rumorosità/silenziosità della zona [presenza o meno nelle immediate vicinanze di bar, ristoranti, cinema, teatri e altri locali pubblici]; epoca di costruzione del palazzo, SNP, unitamente alla tipologia/caratteristiche peculiari [bagno cieco/finestrato] e altezza di piano, veduta, esposizione; eventuale dotazione e la qualità degli arredi, i confort sviluppabili in ragione della marginalità degli spazi dell'abitazione [climatizzazione, schermature solari, etc.], il sistema di climatizzazione, la presenza o meno d'impianti meccanici di risalita [ascensore] qualora necessari, stato conservativo complessivo dell'immobile, struttura costruttiva ed eventuali tecnologie di contenimento energetico e fonti energetiche rinnovabili. Il livello del prezzo di mercato descritto è quello medio di spesa per accedere a un determinato segmento. "Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Per calcolare il livello medio del prezzo possono essere utilizzati altri indici statistici (cross-section)." (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 505/062, par. 2.2.9). L'analisi effettuata, secondo il sistema estimativo MCA (Market Comparison Approach), è costituita dalla comparazione di contratti di compravendita effettivamente repertoriati/ trascritti con trasferimento della quota intera per diritto di proprietà pieno (esclusione di usufrutti, nude proprietà, diritti di superficie, etc.), circoscritti specificatamente nell'area territoriale d'interesse con una ricerca puntuale di un preciso aggregato immobiliare (c.d. "isola di evidenza"), e la successiva analisi di immobili simili a quello oggetto di studio, rapportandoli ad almeno n. 3 casi con un (Δ) delta massimo del 10%, di discostamento/"forbice" del valore tra una compravendita e un'altra, tale da risultare coerente, secondo regola tecnica dell'estimo MCA tanto da potersi considerare omogenei al caso di studio, per rendere oggettive e oggettivabili, confutate e confutabili le valutazioni calcolate con matrice matematica,

limitando così l'arbitrio nella valutazione al fine di riferire i dati ottenuti afferenti alla sola metodologia estimativa per l'individuazione del valore più probabile nel mercato dell'unità immobiliare.

Conseguentemente sono altresì ricavati gli standard di base del bene comparabile ricercato, da parametrare al caso di specie, per valutare gli incrementi/decrementi, con metodo analitico, rispetto al valore intrinseco dell'unità da raffrontare interpolando una serie di gradienti valutabili che sono ulteriori al mero rapporto tra superficie commerciale e valore al metro quadro.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; Ufficio tecnico del Comune di Fiesso D'artico; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare, Comparabili (atti compravendita repertoriati), Osservatorio Mercato Immobiliare OMI Agenzia Entrate agenzie immobiliari; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Medi E/mq 950 ÷ 1.300 per stato conservativo Normale Provincia: VENEZIA, Comune: Fiesso D'Artico, Fascia/zona: Centrale, Cod. zona catastale: B1, Microzona cat. n.: 1, Tipologia prevalente: Abitaz. civili, Destinazione: Residenziale.

8.3.3 Valutazione corpi:

Lotto 01_Casa unifamiliare Fiesso D'artico VE. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima comparativa parametrica € 139.870,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione PT con box auto autonomo e giardino esclusivo	142,00	€ 985,00	€ 139.870,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 139.870,00
Valore corpo			€ 139.870,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 139.870,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 139.870,00
Valore di stima			€ 139.870,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Lotto01_Casa unifamiliare Fiesso D'artico VE	Abitazione di tipo economico [A3]	142,00	€ 139.870,00	€ 139.870,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Interventi e Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e catastale	€ 13.296,00
Arrotondamenti	€ -39,00
Vetustà e obsolescenza complessive in funzione dell'età del manufatto (60ennale) e stato conservativo (Borsino Immobiliare)	€ -60.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Lotto 01_Casa unifamiliare Fiesso D'artico VE

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 66.500,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Lotto 01_Casa unifamiliare Fiesso D'artico VE

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: APE da redigere

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
----	------------------------

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

01_RILIEVO_raffronto stato di fatto luoghi con Titoli legittimanti

02_FOTO_Documentazione illustrativa luoghi

03_CATASTO_Estratto Mappa, schede planimetriche, visure e visure storiche;

04_EDILIZIA_Titoli legittimanti

05_AGENZIA ENTRATE_Ufficio Pubblicità Conservatoria Immobiliare formalità

06_SERVIZI DEMOGRAFICI/ANAGRAFE E STATO CIVILE_certificati

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 T.U. 26.04.1986 n.131 e s.m. e i. persone fisiche.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Casa unifamiliare
Diritto reale staggito e Quota proprietà	
Identificativo catastale	Corpo Lotto 01_Casa unifamiliare Fiesso D'artico VE: <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : F2, M396, S3+4, vicolo Cervino, 9, PT, Comune Fiesso D'artico VE, cat. A3+C6, cl. 3, cons. 5 vani, sup. 141 mq, rendita € 258,23; cl. 6, cons. 13 mq, sup. 13 mq, rendita € 23,50 Ente urbano, superficie 360 mq
Valore	Valore immobile al netto decurtazioni SdF in cui si trova: 66.500,00 €

Data generazione: 06-05-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Roberto Platania

