

Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da:
contro:

GROGU SPV S.r.l.

N° Gen. Rep.

E.I. 73/2023

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.....

Giudice delle esecuzioni:
Custode:

Dr.ssa BIANCHI

Udienza del:

11/06/2024

avv. Marco TICOZZI PEC: marco.ticozzi@venezia.pecavvocati.it

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO UNICO) appartamento con garage (VENEZIA - Fg. 150 mapp. 19 subb.2 e 78)

AVVERTENZA

Il presente RAPPORTO DI VALUTAZIONE è stato redatto, nel rispetto del regolamento per il deposito telematico, con tecniche informatiche idonee ad agevolare la consultazione e la fruizione dell'elaborato principalmente da parte del MAGISTRATO con possibilità di navigazione all'interno del documento ed inoltre con possibilità di usufruire di collegamenti alla documentazione allegata (*visionabili premendo il tasto "ctrl" e cliccando sui rispettivi link*):

Link all'Allegato n.

Esperto della stima:

ARCHITETTO FRANCESCA VERGINE

iscritta al n.542 come Consulente Tecnico d'Ufficio
C.F. VRGRFNC55C49C632M - Partita I.V.A. 02783550276

Iscritto al REGINDE del Ministero della Giustizia con il seguente indirizzo

(Ve) Mira 30034 via Marconi civ.3

del Tribunale Civile e Penale di Venezia
Cellulare 335 7077919

PEC: francesca.vergine@archiworldpec.it

Riassunto Perizia

1) *Indicazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene con indicazione analitica dei creditori che hanno iscritto ipoteca o trascritto pignoramento sui beni pignorati*

# <u>oneri giuridici</u>	# ipoteca volontaria # pignoramento	nn. 39771/8824–2009; nn. 12166/9113–2023;
# <u>creditore</u>	GROGU SPV S.R.L. e per esso ITRUM ITALY S.P.A. con l'avv. Marco TICOZZI PEC: marco.ticozzi@venezia.pecavvocati.it	
# <u>creditori intervenuti</u>	nessuno	

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

# <u>quota pignorata</u>	LOTTO UNICO) piena proprietà per la quota di 1/1
# <u>comproprietari</u>	nessuno oltre i due esecutati per la quota di ½ ciascuno

3) *Indicazione del luogo in cui sono siti i beni pignorati.*

# <u>ubicazione</u>	VENEZIA (VE) – 30173- Favaro via Terronazzo civ.39 int. 2
----------------------------	---

4) *Indicazione del prezzo di stima*

LOTTO Unico) appartamento, garage e scoperto esclusivo (VENEZIA Fg.150 mapp. 19 sub.2 e 78)

# Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: in c.t.	€.	97.700,00
# Valore immobile nello stato di occupato:	€.	===

Indice

Indice generale

1	COMPLETEZZA DOCUMENTI di cui all'art. 567.....	8
2	GENERALITA' ESECUTATO.....	9
3	INDIVIDUAZIONE DEI BENI.....	10
	Identificazione dei beni oggetto di pignoramento.....	10
	Identificazione dei beni secondo le risultanze dei registri catastali.....	10
	Formazione dei lotti di vendita.....	11
	LOTTO UNICO) appartamento, garage e scoperto esclusivo (VE Fg.150 mapp. 19 subb.2 e 78).....	11
	Descrizione sommaria Lotto.....	11
	LOTTO UNICO) appartamento, garage e scoperto esclusivo (VE - Fg.150 mapp. 19 subb.2 e 78)....	11
4	REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA.....	13
	LOTTO UNICO) appartamento, garage e scoperto esclusivo (VE - Fg.150 mapp. 19 subb.2 e 78)....	13
5	STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI.....	14
	LOTTO UNICO) appartamento, garage e scoperto esclusivo (VE - Fg.150 mapp. 19 subb.2 e 78)....	14
6	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI.....	15
	Vincoli che rimarranno a carico dell'acquirente.....	15
	Domande giudiziali e sequestri (stato di eventuali cause in corso).....	15
	Atti di asservimento urbanistici.....	15
	Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.....	15
	Altri pesi o limitazioni d'uso.....	15
	Vincoli ed oneri giuridici che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento.....	15
	Iscrizioni.....	15
	Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.....	15
	Costo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.....	15
7	SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALI.....	17
8	VALUTAZIONE COMPLESSIVA.....	18
	Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2 (vedi Figura 1).....	18
	Criterio di stima.....	20
	Fonti di informazione.....	20
	Valutazione corpi.....	20
	LOTTO UNICO) appartamento, garage e scop.escl. (VE - Fg.150 mapp. 19 subb.2 e 78).....	20
	Verifica classamento energetico dell'immobile e costo presunto per la sua acquisizione.....	20
	Adeguamenti e correzioni della stima.....	20
	Prezzo base d'asta Lotto UNICO app.to, garage e scop.escl. (VE-Fg.150 mapp. 19 subb.2 e 78).....	21
9	VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA.....	22
	LOTTO UNICO) appartamento, garage e scoperto esclusivo (VE - Fg.150 mapp. 19 subb.2 e 78)....	22
10	ALLEGATI.....	23
11	L'IVA E L'IMPOSTA DI REGISTRO.....	24
12	RIEPILOGO DATI PER L'AVVISO D'ASTA.....	25
	LOTTO UNICO) appartamento, garage e scop. escl.(VE - Fg.150 mapp. 19 subb.2 e 78).....	25
	Diritto reale staggito.....	25
	Quota di proprietà.....	25
	Dati catastali.....	25
	Valore (al netto delle detrazioni).....	25

Quesiti

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

- l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
 - l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
 - 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;
 - 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;
 - 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;
 - 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:
 - 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
 - per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**
 - # iscrizioni
 - # pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
 - 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;
 - 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, la necessità di bonifica di 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 8bis;
- 8 bis.** Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il caso a questo applicabile;

- 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;
- 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.
- 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;
- predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
 - # lotto; # diritto reale staggito # quota di proprietà # identificativo catastale # valore attribuito.

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

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

L'esperto è autorizzato ad accedere presso tutti gli uffici interessati onde prendere visione e chiedere copia, con diritti d'urgenza degli atti e documenti ivi esistenti, ed **all'uso della forza pubblica ove l'esecutato ostacoli l'accesso all'immobile pignorato** e di ogni altro ausilio ai fini dello svolgimento dell'incarico, compreso l'utilizzo della propria autovettura. **L'esperto, prima 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 G.E. nell'udienza del 14/11/2023 ha nominato la sottoscritta arch. Francesca. Vergine con studio in Mira via Marconi 3 incaricandola di rispondere ai quesiti sopra indicati.

In assolvimento al mandato conferitomi, compiuti i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio provinciale del Territorio di Venezia, Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio Servizi Catastali ed il Comune di Venezia, compiuti altresì i necessari sopralluoghi presso gli immobili da stimare ed inoltre compiuto il [giuramento](#) in data 27/11/2023 la sottoscritta ritiene di poter rispondere a mezzo della seguente relazione:

- in data 27.11.23 accettazione incarico e prestato il giuramento;
- in data 19.12.23 compiuta ricerca degli immobili da stimare, nel territorio comunale di Venezia con custode, ed effettuato sopralluogo;
- in data 19.12.23 acquisizione copia atto notarile;
- nelle date 29.01, 12.02, 05.03 e 30.04.24 assunte informazioni e documentazione presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale del Territorio di Venezia;
- in data 06.02.24 richieste informazioni all'amministratore, sollecitate il 24.02 e il 03.05.24 senza risposta;
- in data 09.02.24 depositata istanza 01 di proroga concessa il 16.02.24;
- in data 13.02.24 richieste informazioni anagrafiche ricevute il 20.02.24;
- in data 24.02.24 presentata domanda di accesso agli atti all'ufficio edilizia del comune di Venezia, sollecitata il 08.04.24 e ricevuta risposta con estrazione copie il 12.04.24;
- in data 24.02.24 richieste informazioni alla Cancelleria del Tribunale di Venezia – Ruolo Generale Civile "A" e ricevute l'11.03.24;
- in data 15.03.24 depositata istanza 02 di proroga concessa il 19.03.24;
- in data 06.03 e 10.04.24 assunte informazioni e documentazione presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio provinciale del Territorio di Venezia.

[Link all'Allegato n. All 01 Giuramento ctu.pdf](#)

ASSUNZIONI

Ove non diversamente indicato l'esperto stimatore dichiara che la consistenza dell'immobile oggetto di valutazione è stata determinata calcolando le varie superfici e volumi deducendole dagli elaborati presenti agli atti delle pubbliche amministrazioni previa verifica in sede di sopralluogo ed inoltre che il più probabile valore di stima viene espresso a corpo e non a misura nelle condizioni di stato e di diritto in essere al momento delle date indicate per le varie verifiche effettuate.

Relativamente agli immobili nel loro complesso, ma con particolare riferimento agli impianti esistenti, si ritiene necessario applicare una riduzione forfettaria pari al 3% dal valore di stima dello specifico bene in compensazione dell'assenza di garanzia per vizi occulti agli stessi in quanto vendita giudiziaria.

L'esperta stimatrice dichiara inoltre che la determinazione della possibilità di eventuali sanatorie e stima dei costi conseguenti deve ritenersi di carattere meramente informativo e non vincolante (*in quanto non si esclude che un rilievo completo con restituzione grafica dello stato di fatto, degli elaborati grafici legittimanti gli immobili e con successiva sovrapposizione comparativa degli stessi faccia emergere ulteriori difformità non evidenti*) e pertanto si sottolinea che, in caso di aggiudicazione del bene all'asta, l'effettiva sanabilità e somma dovuta deriverà da quanto determinato dall'amministrazione comunale a seguito dell'esito dell'istruttoria della necessaria istanza di sanatoria.

L'esperto stimatore richiama tutto quanto riportato nella “**LINEE GUIDA IN MATERIA DI BUONE PRASSI NEL SETTORE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI**”- approvate dal Consiglio Superiore della Magistratura con delibera dell'11 ottobre 2017 con particolare riferimento a quanto reso noto nell'Allegato 4 - “Ordinanza di delega delle operazioni di vendita”:

“... RENDENOTO

- a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- e) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;
- f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet
- g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;...”

Risposta al primo punto del quesito

*“(...) 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; (...)”*

1 COMPLETEZZA DOCUMENTI di cui all'art. 567

Al fascicolo dell'esecuzione risulta allegata la certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria relativa agli immobili pignorati ex. art. 567, comma 2, C.P.C., prodotta dal Notaio Laura Rolando di Venezia - attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, in data 27/04/2023.

Risposta al secondo punto del quesito

“(...) 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;(...)”

2 GENERALITA' ESECUTATO

Da una verifica effettuata in data 13/02/2024 dei dati registrati al Comune di VENEZIA, risulta possibile indicare i seguenti dati identificativi della parte eseguita:

Cognome e nome

[REDACTED]

Cognome e nome

[REDACTED]

Risposta al terzo punto del quesito

“(…) 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 millesimo di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;(…)”

3 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

3.1 Identificazione dei beni oggetto di pignoramento.

Quota colpita dal pignoramento.

Il pignoramento colpisce **l'intera quota di piena proprietà** degli esecutati.

Nell'atto di pignoramento,

trascritto a Venezia
 in data 13/04/2023
 ai nn. 12166/9113
 a favore della GROGU SPV S.R.L.
 contro [REDACTED]
 degli immobili in VENEZIA (VE) così distinti in Catasto Urbano:
per la quota di 1/1
 N.C.E.U.- Sez.- Fg. 150, mapp. 19, sub. 5
 N.C.E.U.- Sez.- Fg. 150, mapp. 19, sub. 78

Sezione D ulteriori informazioni:

“SI PRECISA CHE NEL PRESENTE ATTO LA GROGU SPV SRL E' RAPPRESENTATA DALLA SUA PROCURATRICE INTRUM ITALY S.P.A. CON SEDE MILANO C.F. 10311000961*** SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO”.

3.2 Identificazione dei beni secondo le risultanze dei registri catastali.

A seguito dell'ispezione effettuata in data 10 e 30 aprile 2024 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio Servizi Catastali risulta che gli immobili sottoposti a pignoramento ed oggetto di esecuzione sono così identificati in catasto:

CATASTO FABBRICATI – VENEZIA – Fg. 150

mappale 19 sub. 5,

Z.C. 9, Cat. A/3, Cl. 3 vani 4.0, Via TERRONAZZO civ. =, P.T. Sup. Cat. 73 mq. – R.C. €. 339,62

mappale 19 sub. 78,

Z.C. 9, Cat. C/6, Cl. 2 mq 13.0, Via TERRONAZZO civ. =, S.1. Sup. Cat. 13 mq. – R.C. €. 53,04

in ditta:

[REDACTED]
 (PROPRIETA' PER 1/2)

[REDACTED]
 (PROPRIETA' PER 1/2)

La ditta catastale corrisponde all'attuale proprietaria pertanto **vi è corrispondenza soggettiva.**

Le planimetrie delle unità immobiliari (sub.5-78) sono catastalmente corrispondenti allo stato di fatto pertanto **vi è corrispondenza oggettiva.**

A seguito dei lavori straordinari di efficientamento energetico dell'unità immobiliare sub. 5 dovrà essere attivata una variazione di aggiornamento catastale.

Pertanto si prevede un costo forfettario per la regolarizzazione catastale pari ad €. **500,00**.

[Link all'Allegato n. All 02a visura per soggetto.pdf](#)

[Link all'Allegato n. All 02b scheda sub 5.pdf](#)

[Link all'Allegato n. All 02c scheda sub 78.pdf](#)

[Link all'Allegato n. All 02d Elaborato planimetrico.pdf](#)

[Link all'Allegato n. All 02e estratto mappa.pdf](#)

3.3 *Formazione dei lotti di vendita.*

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare **non è ulteriormente divisibile** e pertanto si provvederà alla stima degli immobili, secondo l'attuale identificazione catastale, come segue:

LOTTO UNICO) appartamento, garage e scoperto esclusivo (VE Fg.150 mapp. 19 subb. 2 e 78);

3.3.1 LOTTO UNICO) appartamento, garage e scoperto esclusivo (VE Fg.150 mapp. 19 subb.2 e 78)

<i>tipologia immobile</i>	appartamento al piano terra con garage interrato e con scoperto esclusivo.
<i>ubicazione</i>	VENEZIA – Favaro (VE), con accessi da via Terronazzo civ. 39 int.2.
<i>pertinenze ed acc.ri</i>	scoperto recintato in comune a tutti gli edifici.
<i>servitù</i>	nessuna
<i>mill. parti comuni</i>	sub 5 mil 18,809 e sub 78 mill. 2,784
<i>dati catastali</i>	N.C.E.U. VENEZIA Sez.Urb.=, Z.C.9 Fg. 150 mapp. 19 sub. 2 (alloggio e scop. escl.) N.C.E.U. VENEZIA Sez.Urb.=, Z.C.9 Fg. 150 mapp. 19 sub. 78 (garage)

Confini

Da [estratto mappa](#), l'edificio ricade sulla particella 19, la quale confina in corpo unico, a nord con i mappali 289 e 479, ad est col mappale 562, a sud con corso d'acqua (ove con ponticello sul corso d'acqua una stradina privata conduce all'accesso carraio e pedonale da via Terronazzo), infine ad ovest con i mappali 577 e 172.

Nell'allegato [elaborato planimetrico](#) risultano ben rappresentate le coerenze delle unità immobiliari pignorate con le altre unità ed i beni comuni non censibili (*marciapiedi, stradina interno giardini*).

3.4 *Descrizione sommaria Lotto.*

3.4.1 LOTTO UNICO) appartamento, garage e scoperto esclusivo (VE - Fg. 150 mapp. 19 subb. 2 e 78)

L'edificio, di cui fanno parte le unità immobiliari destinate ad abitazione con garage e scoperto esclusivo sottoposte a procedura esecutiva, si trovano in una zona periferica del comune di Venezia, Favaro, località Dese, periferia con scarsità di servizi primari in un contesto ben servito dal punto di vista della viabilità considerata la vicinanza al raccordo Marcopolo che conduce all'autostrada A4.

L'edificio, in cui si trovano le unità immobiliari pignorate, fa parte di un complesso residenziale di otto palazzine costruito all'inizio degli anni novanta (con rilascio dell'[abitabilità originaria](#) in data 05 agosto 1993)



presumibilmente con fondazioni in c.a., murature portanti in mattoni e pilastri in c.a.; strutture orizzontali realizzate con solai predalles al piano terra ed in laterocemento; intonaci interni ed esterni al civile con finiture dell'epoca.

L'appartamento si trova al piano terra dell'edificio avente accesso pedonale da via Terronazzo a sud tramite una viabilità, carraia e pedonale, interna.

Da via Terronazzo si hanno accessi pedonali e carrai all'articolato scoperto di uso comune che distribuisce, tramite una rampa comune, ai garages interrati ove si trova anche il garage (Sub.78) ed alla palazzina al civ. 39. Dal vano scala comune, dotato di ascensore, si accede all'appartamento con scoperto esclusivo sito al piano terra.

L'appartamento è composto da un ingresso-soggiorno con angolo cottura, un piccolo disimpegno, un bagno finestrato (*dotato di lavandino, w.c., bidet e vasca da bagno*), una camera matrimoniale ed una camera singola. Allo scoperto esclusivo si accede dall'appartamento tramite una portafinestra del soggiorno e dalla portafinestra della camera singola.

I pavimenti dell'alloggio sono in piastrelle di tipo ceramico (*in formato e colore differente nelle camere da letto e nel bagno*). Le pareti sono semplicemente intonacate e dipinte ad eccezione del bagno e dell'angolo cottura in cucina ove le pareti sono parzialmente piastrellate. Gli infissi esterni sono in pvc con vetrocamera con avvolgibili in plastica. Le porte interne sono in legno tamburato con finitura scura.

L'altezza interna del garage interrato è di mt. 3,43 e **dell'appartamento è di mt. 2,69.**

L'impianto idrico-sanitario è presente nel bagno e nell'angolo cottura; è presente una macchina per il condizionamento dell'aria (*con uno split interno posto nel soggiorno*). Il riscaldamento è fornito da una caldaia autonoma a gas posta nell'angolo cottura e *radiatori metallici*. L'impianto elettrico è esistente per luce e F.M. e con interruttore magnetotermico.

Lo stato di manutenzione generale dell'immobile è buono (***comunque si devono segnalare delle tracce di umidità alla base di una parete esterna nel soggiorno-angolo cottura***).

Relativamente al bene, ma in particolare per gli impianti, si ritiene necessario applicare una riduzione pari al 3% del valore di stima del bene in compensazione dell'**assenza di garanzia per vizi occulti agli stessi** in quanto vendita giudiziaria¹.

Nelle tabelle che seguono vengono indicate le superfici lorde e commerciali degli immobili.

TABELLA PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEL			LOTTO UNICO	
Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
superficie ad alloggio al piano terra	* sup lorda pavimento	65,53	1,00	65,53
superficie garage al piano interrato	* sup lorda pavimento	16,06	0,50	8,03
Totale superficie lorda mq.		81,59		
Totale superficie commerciale MQ.				73,56
Con inoltre una superficie a scoperto esclusivo pari a				circa mq. 89,00

Note: * La superficie lorda è stata calcolata considerando per intero le murature interne e per metà le murature di separazione con altra unità immobiliare. I coefficienti (Coeff.) sono stati applicati per trasformare ciascuna Superficie lorda in Superficie equivalente commerciale.

[Link all'Allegato n. All 03 elaborato grafico e foto.pdf](#)

¹ Si veda quanto riportato nelle "ASSUNZIONI"

Risposta al quarto punto del quesito

“(…) 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;(…)”

4 REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

4.1.1 LOTTO UNICO) appartamento, garage e scoperto esclusivo (VE - Fg.150 mapp. 19 subb.2 e 78)

A seguito di istanza all’Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Venezia, risulta che l’immobile sito a Favaro - Venezia (VE), in via Terronazzo civ.39 è legittimo sotto l’aspetto urbanistico ed edilizio in quanto relativamente allo stesso esiste:

- a) C.E. 14462/90; b) C.E. 11309/92; c) C.E. 4534/93 variante a consuntivo; d) CILAS Pratica SUAP – 313 del 2023; e) C.I.L.A. = Pratica n° 90032340276-05112021-1603

In occasione del sopralluogo avvenuto il giorno 19/12/2023 si è constatato che:

l'alloggio ha una altezza interna inferiore al minimo di mt.2,70, per l'avvenuto rivestimento delle pavimentazioni originali con nuovi rivestimenti di finitura.

Vi è quindi necessità di effettuare la “rimessa in pristino”, rimuovendo le pavimentazioni esistenti riportando l'altezza interna ai minimi di legge, **nonché la richiesta di una nuova agibilità**; complessivamente si stima un costo forfettario, comprensivo di spese tecniche, pari ad **€. 10.000,00²**

[Link all'Allegato n. All 04 a Var 11309 1992 titolo.pdf](#)

[Link all'Allegato n. All 04 b Var 11309 1992 estratto tavola 4V.pdf](#)

[Link all'Allegato n. All 04 c Var 11309 1992 estratto tavola 5V .pdf](#)

[Link all'Allegato n. All 04 d Var 11309 1992 estratto tavola 9V.pdf](#)

[Link all'Allegato n. All 04 e abitabilità 1993 .pdf](#)

[Link all'Allegato n. All 04 f 90032340276-05112021-1603.001.MDA.PDF](#)

[Link all'Allegato n. All 04 g 90032340276-05112021-1603.SUAP.PDF](#)

[Link all'Allegato n. All 04 h RELAZIONE tec donatello.pdf](#)

[Link all'Allegato n. All 04 i CILA Cond Donatello 39-41-43-45-45a.pdf](#)

[Link all'Allegato n. All 04 I SUAP-ricevuta.PDF](#)

² **Nota Bene.** Avendo eseguito solamente delle misure a campione all’interno dell’appartamento non si può escludere che un rilievo completo dell’intero complesso immobiliare (oggetto dei titoli edilizi legittimanti sopra indicati) con restituzione grafica dello stato di fatto, degli elaborati grafici legittimanti gli immobili e con successiva sovrapposizione comparativa degli stessi non emergano difformità non evidenti a vista; pertanto si sottolinea che, in caso di aggiudicazione del bene all’asta, l’eventuale necessità di una sanatoria e la somma dovuta saranno determinate in concreto dall’amministrazione comunale a seguito dell’istruttoria dell’eventuale istanza di sanatoria.

Risposta al quinto punto del quesito

“(...) 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;(...)”

5 STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

5.1.1 LOTTO UNICO) appartamento, garage e scoperto esclusivo (VE - Fg. 150 mapp. 19 subb. 2 e 78)

In forza dell'[atto di compravendita](#) ricevuto dal notaio Maurizio Campisi del 12/11/2009 Rep. 3290/2477, trascritto a Venezia in data 18/11/2009 ai nn. 39770/23686, gli esecutati hanno acquistato gli immobili appresi alla procedura esecutiva, così identificati:

Nella precedente identificazione Sezione Urbana FV Foglio 5 ed ora corrispondente in Catasto Urbano,

N.C.E.U. -Comune di VENEZIA Fg. 150, mapp. 19, sub. 2 e sub.78

Nell' atto di compravendita risulta indicato:

“... Con riferimento agli impianti le parti convengono: a)che la parte alienante, con il consenso della parte acquirente, non garantisce la conformità degli impianti alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca di cui detti impianti sono stati realizzati; b) di rinunciare di comune accordo alla consegna e all'allegazione del presente contratto della documentazione; c) che la parte acquirente esonera la parte alienante dalla garanzia di conformità degli impianti condominiali.”.

[Link all'Allegato n. All 05 copia atto compravendita.pdf](#)

In occasione del sopralluogo, avvenuto in data 19//12/2023 assieme al CUSTODE nominato, si è constatato che l'immobile risulta utilizzato dagli esecutati.

██████████ ha dichiarato, come riportato anche nella relazione del Custode, che attualmente l'immobile è occupato solo dal lui e non ██████████.

Il c.t.u., preso atto di quanto sopra, ritiene di dover stimare gli immobili appresi alla procedura immobiliare come **“immobili liberi da persone e cose”**.

Risposta al sesto punto del quesito

“(…)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:

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. **Per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:** - iscrizioni - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (…)

6 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Dalla [relazione notarile](#) attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nel ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento (fino al 13/04/2023) e da un'ispezione di aggiornamento (sino alla situazione di aggiornamento del 10/04/24) effettuata presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio provinciale del Territorio di Venezia in data 10/04/2024, relativamente agli immobili pignorati risulta quanto di seguito riportato:

6.1 *Vincoli che rimarranno a carico dell'acquirente.*

6.1.1 *Domande giudiziali e sequestri (stato di eventuali cause in corso).*

A seguito dell'istanza inoltrata via Email (luigi.greco05@giustizia.it) in data 24/02/2024 cui è stata data risposta come segue:

“Buongiorno a nome degli esecutati [REDACTED] non esistono domande giudiziali e/o sequestri in corso nel sistema SICID del Contenzioso Civile.”

6.1.2 *Atti di asservimento urbanistici.*

nulla

6.1.3 *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.*

nulla

6.1.4 *Altri pesi o limitazioni d'uso.*

nulla

6.2 *Vincoli ed oneri giuridici che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento.*

6.2.1 *Iscrizioni.*

➤ **ipoteca volontaria** iscritta a VENEZIA in data 18/11/2009, Reg. gen. n. 39771, Reg. part. n.8824, a favore di B@NCA 24-7 S.P.A. sede di Bergamo (BG) c.f. 02805490162, nascente da contratto di mutuo in data 12/11/2009 n. 3291/2478 Rep. Notaio Maurizio Campisi da Mestre (VE), per la complessiva somma di € 304.000,00, ed a carico degli esecutati per la quota dell'intera proprietà.

Bene colpito: immobili oggetto di esecuzione;

6.2.2 *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.*

➤ **pignoramento immobiliare** trascritto a VENEZIA in data 13/04/2023, Reg. gen. n. 12166, Reg. part. n. 9113, a favore di GROGU SPV S.R.L. con sede Conegliano (TV) c.f. 05197150260, contro gli esecutati per la quota dell'intera proprietà.

Bene colpito: immobili oggetto di esecuzione;

6.2.3 *Costo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli³.*

L'importo necessario per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli presumibilmente non

³ **Nota Bene.** Il presente calcolo riassuntivo ha carattere meramente informativo e non vincolante e pertanto si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia del Territorio e quindi richiesta all'aggiudicatario.

supererà complessivamente la somma di €. 329,00:

Descrizione	a) somma iscritta	b) %	(a x b)	c) spese fisse	d) Imposta bollo	e) Tassa ipot.	importo (axb)+c+d+e
ipoteca nn. 39771/8824– 2009	€ 304.000,00	0,5	€ 0,00	€ -	€ -	€ 35,00	€ 35,00
pignoramento nn. 12166/9113– 2023				€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
TOTALE SPESE DI CANCELLAZIONE							€ 329,00
Totale in cifra tonda							€ 329,00

Risposta al settimo punto del quesito

“(...)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 ;(...)”

7 [SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALI](#)

Il c.t.u. in data 06 febbraio 2024 ha provveduto a chiedere informazioni all'amministratore (pec: dvsgrupsnc@legalmail.it) e dopo i solleciti (in data 26.02.2024 via pec e telefonico in data 03.05.2024) ha ricevuto la [risposta](#) in data 09.05.2024.

A seguito di risposta dell'amministratore risulta che i millesimi relativi al sub 5 sono pari a 18,809/1000 e quelli relativi a sub 78 sono pari a 2,874/1000.

L'amministratore segnala che le spese ordinarie scadute e **non pagate** sono pari a € **854,85** ed inoltre che sono stati deliberati e realizzati interventi di efficientamento energetico e ristrutturazione edilizia secondo la Legge n. 77/2002 con totale spese di competenza pari a € **12.465,88 non pagate**.

Il CTU ritiene di dover portare in detrazione al valore stimato degli immobili la sola somma di € **12.465,88**.

[Link all'Allegato n. All 06a Comunicazione Amministratore.pdf](#)

[Link all'Allegato n. All 06b Regolamento Condominio.pdf](#)

Risposta all'ottavo punto del quesito

“(…) 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, la necessità di bonifica di 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 8bis;
8 bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il caso a questo applicabile; (…)”

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Sono state considerate le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio relative ad immobili di carattere ordinario (*simili a quelle oggetto di stima*).

8.1.1.1 Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2 (vedi Figura 1).

– per il territorio comunale di Venezia, Suburbana/FAVARO PERIFERIA.

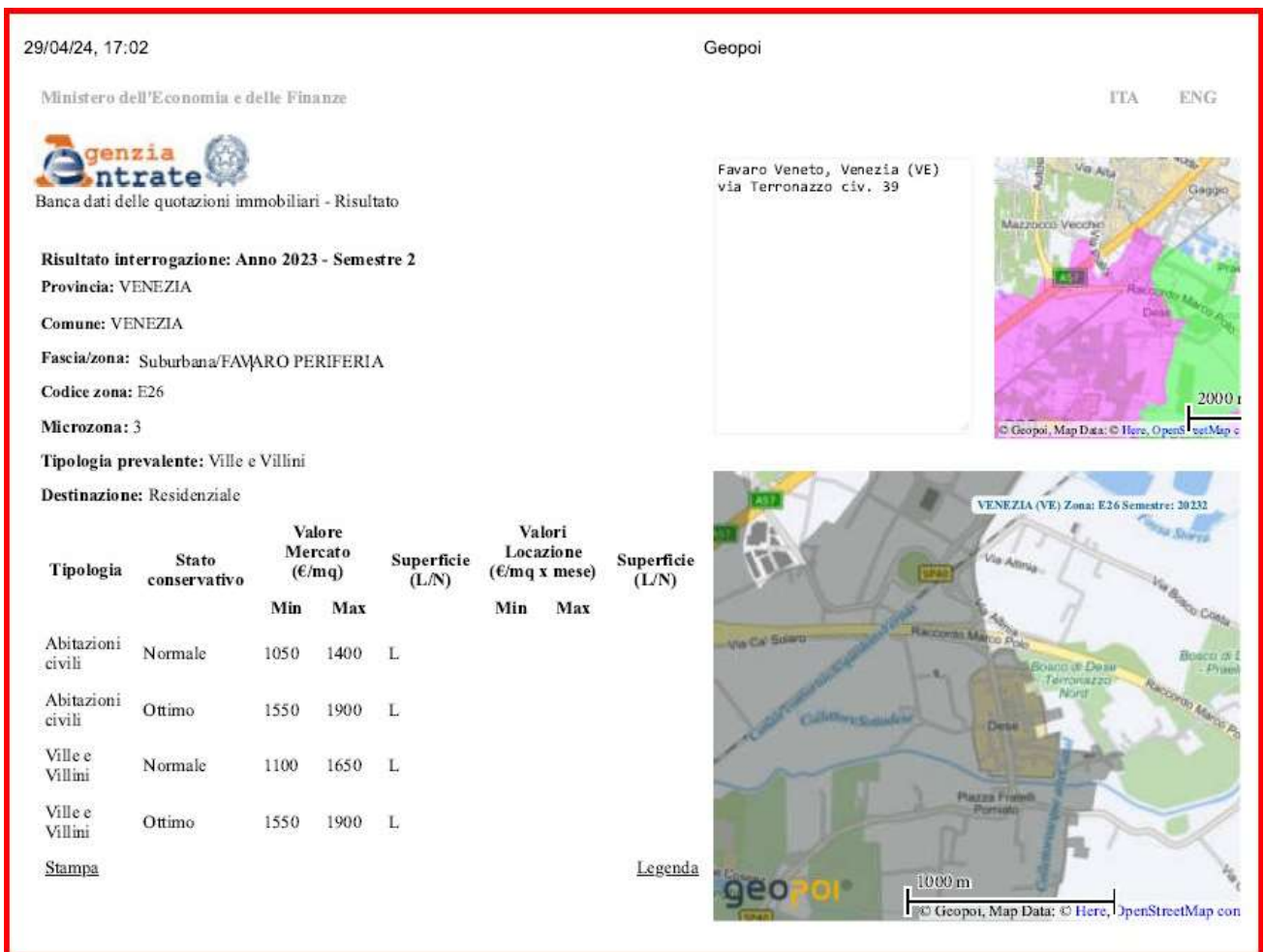
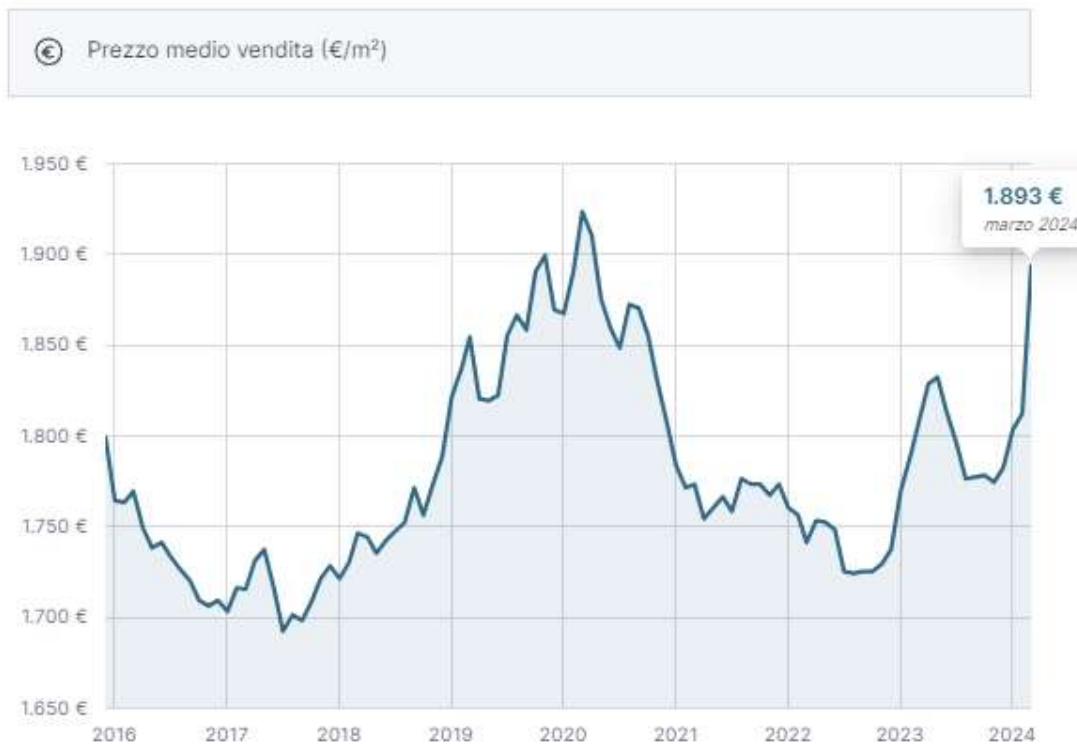


Figura 1

Inoltre a seguito della ricerca presso varie agenzie immobiliari ed operatori del settore della zona oggetto di valutazione il ctu ha considerato l'andamento dei prezzi per immobili residenziali rilevando che l'andamento del mercato immobiliare residenziale per il territorio comunale di Favaro-Dese dal 2022 ha avuto un trend di crescita (*vedi Figura 2*).

Andamento dei prezzi degli immobili nella zona Carpenedo, Bissuola, Favaro Veneto, Campalto, Aeroporto, Ca' Noghera

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali nella zona Carpenedo, Bissuola, Favaro Veneto, Campalto, Aeroporto, Ca' Noghera, sia in vendita sia in affitto.



A Marzo 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.893 al metro quadro**, con un aumento del **4,76%** rispetto a **Marzo 2023** (1.807 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona Carpenedo, Bissuola, Favaro Veneto, Campalto, Aeroporto, Ca' Noghera ha raggiunto il suo massimo nel mese di **Marzo 2024**, con un valore di **€ 1.893 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato **Agosto 2022**: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.724 al metro quadro.

Figura 2

Nel sito di www.immobiliare.it viene riportato:

*“... A Marzo 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.893 al metro quadro**, con un aumento del **4,76%** rispetto a **Marzo 2023** (1.807 €/m²). Negli ultimi due anni, il prezzo medio all'interno della zona Carpenedo, Bissuola, Favaro Veneto, Campalto, Aeroporto, Ca' Noghera ha raggiunto il suo massimo nel mese di **Marzo 2024**, con un valore di **€ 1.893 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato **Agosto 2022**: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.724 al metro quadro.*

Il c.t.u. ritiene, trovandosi in zona periferica, con assenza di mezzi pubblici, con scarsa dotazione di servizi di considerare il valore unitario da assumere come riferimento per la stima degli immobili residenziali oggetto della presente valutazione immobiliare pari ad €/mq. 1.850,00.

8.1.2 Criterio di stima

Per la valutazione del Lotto si è ritenuto di poter applicare il Metodo sintetico comparativo⁴.

8.1.3 Fonti di informazione

Sono stati considerati come valori di riferimento le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio relative ad immobili di carattere ordinario (*simili a quelle oggetto di stima*). L'O.M.I. (secondo semestre 2023) indica: - per il territorio comunale di Venezia, Zona Subbana/FAVARO PERIFERIA, per abitazioni civili, dei valori oscillanti tra un massimo di €/mq.1400 ed un minimo di €/mq.1050 (*con uno stato conservativo normale*).

8.1.4 Valutazione corpi.

Tale valore unitario di riferimento assunto, pari ad **€/mq. 1.850,00**, dovrà essere corretto per vetustà, qualità e stato di manutenzione mediante l'applicazione del **Coefficiente pari a 0,85** e pertanto si avrà:

8.1.4.1 LOTTO UNICO) appartamento, garage e scop.escl. (VE - Fg.150 mapp. 19 subb.2 e 78)

– superficie commerciale di mq. 73,56 €/mq. 1.850,00	= €.	136.086,00-
– <u>applicazione Cf. 0.85 (€ 136.086,00 x 15%)</u>	= €.	20.412,90
– scoperto esclusivo (valutato a corpo)	= €.	<u>9.000,00</u>

TOTALE PIU' PROBABILE VALORE DEL BENE = €. 124.673,10

TABELLA PER LA VALUTAZIONE DEI CORPI DEL					LOTTO UNICO	
ID	Immobile	Sup. equivalente	Sup. Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota	
superficie ad appartamento al P.terra e garage		73,560	81,59	€ 115.673,10	€ 115.673,10	
scoperto esclusivo di circa mq. 89,00 valutato a corpo				€ 9.000,00	€ 9.000,00	
TOTALE				€ 124.673,10	€ 124.673,10	

8.1.5 Verifica classamento energetico dell'immobile e costo presunto per la sua acquisizione.

Da una verifica effettuata in data 29.04.2024 presso la Regione Veneto – Sezione Energia – Fondamenta Santa Lucia, Cannaregio 23 – 30021 – VENEZIA (Email: infoenergia@regione.veneto.it), è risultato che nell'archivio dell'applicativo telematico per la trasmissione dell'A.P.E. (precedentemente denominato A.C.E.) Ve.Net.energia-edifici, istituito con D.G.R.V n.659 del 17.04.2012, **non risulta acquisito alcun attestato.**

Quindi, verrà operata una **detrazione stimata in € 250,00** per l'acquisizione dell'A.P.E.

8.1.6 Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore del Lotto indicato nel precedente punto dovranno essere operate le riduzioni e gli adeguamenti secondo quanto indicato nelle sottostanti tabelle:

⁴ Metodo sintetico comparativo (dal sito dell'agenzia del territorio)

Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Si tratta di un procedimento di stima, sovente monparametrico, quindi applicato sulla base di un unico parametro o caratteristica immobiliare (esempio l'unità di consistenza: metro quadrato, metro cubo, ecc.), che rientra nel metodo di confronto di mercato o market comparison approach (MCA).

TABELLA DELLE RIDUZIONI ED ADEGUAMENTI DEI CORPI DEL LOTTO UNICO	
riduzione del 3% per per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per la immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 3.740,19
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 12.465,880
detrazione per cancellazione formalità pregiudizievoli	€ 0,000
detrazione per variazioni catastali	€ 500,000
detrazione per produzione APE	€ 250,000
detrazione per sanatoria edilizia e/o rimessa in pristino	€ 10.000,000
arrotondamento	-17,05
PIU' PROBABILE VALORE DI STIMA DEL LOTTO AL NETTO DELLA DETRAZIONI OPERATE	€ 97.700,00

Il più probabile valore del Lotto, al netto delle detrazioni operate, risulta quindi in c.t. pari a:
€ 97.700,00 (€ novatasettemilasettecento/00)

8.1.7 Prezzo base d'asta Lotto UNICO app.to, garage e scop.escl. (VE-Fg.150 mapp. 19 subb.2 e 78)

TABELLA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI STIMA LOTTO UNICO (al netto detrazioni)	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: in c.t.	€. 97.700,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": in c.t.	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": in c.t.	€. 97.700,00

Risposta al nono punto del quesito

“(...) nel caso si tratti di quota indivisa fornisci 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; (...)”

9 VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA

9.1.1 LOTTO UNICO) appartamento, garage e scoperto esclusivo (VE - Fg.150 mapp. 19 subb.2 e 78)

Le unità immobiliari costituenti il Lotto Unico risultano pignorate per l'intera piena proprietà costituita dalla quota di 1/1 dei soggetti eseguiti e come tale è stata valutata.

Risposta al decimo punto del quesito

“(...) allegli 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. (...)”

10 ALLEGATI

Alla presente perizia di stima viene allegata la seguente documentazione:

1. [All 01 Giuramento ctu.pdf](#)
2. [All 02a_visura per soggetto.pdf](#)
3. [All 02b_scheda sub 5.pdf](#)
4. [All 02c_scheda sub 78.pdf](#)
5. [All 02d_Elaborato planimetrico.pdf](#)
6. [All 02e_estratto mappa.pdf](#)
7. [All 03 elaborato grafico e foto.pdf](#)
8. [All 04_a_Var_11309_1992_titolo.pdf](#)
9. [All 04_b_Var_11309_1992_estratto tavola 4V.pdf](#)
10. [All 04_c_Var_11309_1992_estratto tavola 5V_.pdf](#)
11. [All 04_d_Var_11309_1992_estratto tavola 9V.pdf](#)
12. [All 04_e_abitabilita 1993_.pdf](#)
13. [All 04_f_90032340276-05112021-1603.001.MDA.PDF](#)
14. [All 04_g_90032340276-05112021-1603.SUAP.PDF](#)
15. [All 04_h_RELAZIONE tec donatello.pdf](#)
16. [All 04_i_CILA_Cond_Donatello_39-41-43-45-45a.pdf](#)
17. [All 04_l_SUAP-ricevuta.PDF](#)
18. [All 05 copia atto compravendita.pdf](#)
19. [All 06a Comunicazione Amministratore.pdf](#)
20. [All 06b Regolamento Condominio.pdf](#)

Risposta all'undicesimo punto del quesito

“(...) 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; (...)”

11 L'IVA E L'IMPOSTA DI REGISTRO

Gli esecutati risultano persone fisiche e pertanto la vendita è soggetta ad imposta di registro.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

“(.)predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all’asta, individuando: @ lotto @ diritto reale staggito @ quota di proprietà @ identificazione catastale @ valore attribuito (..)”

12 RIEPILOGO DATI PER L’AVVISO D’ASTA

12.1.1 LOTTO UNICO) appartamento, garage e scop. escl.(VE – Fg. 150 mapp. 19 subb. 2 e 78)

12.1.2 Diritto reale staggito

Diritto di proprietà di immobile residenziale destinato ad alloggio, garage e scop. escl.

12.1.3 Quota di proprietà

Quota dell'intera piena proprietà intestata per ½ ciascuno ai soggetti eseguiti.

12.1.4 Dati catastali

➤ N.C.E.U. Comune VENEZIA Fg 150 mappale 19 sub. 5,

Z.C. 9, Cat. A/3, Cl. 3 vani 4.0, Via TERRONAZZO civ. =, T. Sup. Cat. 73 mq. – R.C. €. 339,62

➤ N.C.E.U. Comune VENEZIA Fg 150 mappale 19 sub. 78,

Z.C. 9, Cat. C/6, Cl. 2 mq. 13.0, Via TERRONAZZO civ. =, S.1. Sup. Cat. 13 mq. – R.C. €. 53,04

in ditta:

[REDACTED]

AVVERTENZE:

Vedi ASSUNZIONI in premessa e tutte le note inserite nel rapporto di valutazione.

12.1.5 Valore (al netto delle detrazioni)

il VALORE DI STIMA del lotto è pari in c.t. a:

considerato libero da persone e cose

€ 97.700,00 (€ novatasettemilasettecento/00)

Data generazione:

10-05-2024 11:05

L'Esperto alla stima
Arch. Francesca Vergine
 (firmato digitalmente)