

---

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

promossa da: **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA**

contro:

N° Gen. Rep. **90/2024**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17.09.2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SILVIA BIANCHI**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**Perizia di stima immobiliare**

**Lotto 001 –appartamento Cavallino Treponti, località  
Ca' di Valle, via Reno 21**

**Esperto alla stima:** Arch. Ruben Csermely  
**Codice fiscale:** CSRRBN60S20L736H  
**Partita IVA:** 02284700271  
**Studio in:** Via Terraglietto 10 - 30174 Mestre  
**Telefono:** 041942570  
**Fax:** 041942570  
**Email:** studiocsermely@gmail.com  
**Pec:** ruben.csermely@archiworldpec.it

## Riassunto Perizia

**Bene:** via Reno 21 – Ca' di Valle - Cavallino Treporti (VE) - 30013

### Descrizione generica:

Trattasi di abitazione posta al piano primo facente parte di più ampio edificio in condominio sviluppato su due livelli fuori terra. L'edificio è sito a Ca' di Valle in via Reno 21 del Comune di Cavallino Treporti in zona prossima al centro ed alla spiaggia che risulta posta a circa 130 metri più a sud. La zona risulta dotata dei servizi di prima necessità, risulta comoda alla viabilità urbana e dotata di zone a parcheggio a pagamento. La zona è nota per il turismo specie nel periodo estivo risultando una nota destinazione balneare.

Il complesso immobiliare risulta dotato alcuni posti auto scoperti non assegnati alle singole unità immobiliari e in numero insufficiente a soddisfarne le esigenze.

### Quota e tipologia del diritto

1000/1000 della piena proprietà di

Cod. Fiscale:

Residenza: v

Stato Civile: o

Regime Patrimoniale: .

Data Matrimonio: (

Ulteriori informazioni sul debitore: (

### Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA contro l ;  
Derivante da: atto esecutivo trascritto a Venezia in data 13/03/2024 ai nn. 2131/11954;

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare di Vicenza società per azioni contro i;  
Derivante da: concessione a garanzia di mutuo;  
Importo ipoteca: € 193.500,00;  
Importo capitale: € 129.000,00;  
Iscritta a Venezia in data 02/12/2011 ai nn. 38657/7472

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di i;  
Derivante da: decreto ingiuntivo;  
Importo ipoteca: € 12.500,00;  
Importo capitale: € 6.649,00;  
Iscritta a Venezia in data 22/12/2015 ai nn. 36369/6101

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di f a e c  
i;  
Derivante da: decreto ingiuntivo;  
Importo ipoteca: € 40.000,00;  
Importo capitale: € 20.988,56;  
Iscritta a Venezia in data 22/12/2015 ai nn. 36371/6103

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banco Popolare Soc. Coop. contro i;  
Derivante da: decreto ingiuntivo;  
Importo ipoteca: € 98.000,00;  
Importo capitale: € 93.817,82;  
Iscritta a Venezia in data 26/01/2016 ai nn. 1914/305

### Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€109.867,86**

## Sommario

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

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

**Quesiti**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

**Beni in Cavallino Treporti (VE)**  
**Località/Frazione Cavallino Treporti**  
**via Reno 21**

**Lotto: 001 - appartamento Cavallino Treporti, località Ca' di Valle, via Reno 21**

**Risposta al primo punto del quesito**

Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si**

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si**

**Risposta al secondo punto del quesito**

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

**Esecutato:**

Codice fiscale:

Residenza:

Stato civile:

Regime Patrimoniale:

Data Matrimonio:

**Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

**3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Trattasi di abitazione posta al piano primo facente parte di più ampio edificio in condominio sviluppato su due livelli fuori terra. L'edificio è sito in via Reno 21, località Ca' di Valle, Comune di Cavallino Treporti in zona prossima al centro ed alla spiaggia che risulta posta a circa 130 metri più a sud. La zona è dotata dei servizi di prima necessità, risulta comoda alla viabilità urbana ed è dotata di zone a parcheggio a pagamento. Cavallino Treporti è noto per il turismo specie nel periodo estivo risultando una nota destinazione balneare. Il complesso immobiliare risulta dotato alcuni posti auto scoperti non assegnati alle singole unità immobiliari e in numero insufficiente a soddisfarne le esigenze.

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 della piena proprietà di

Cod. Fiscale:

Residenza:

Stato Civile:           o

Regime Patrimoniale:

Data Matrimonio:

Ulteriori informazioni sul debitore:

**Identificato al catasto Fabbricati di Venezia, Comune di Cavallino Treporti:**

foglio 21, particella 188, subalterno 16, indirizzo via Reno 21, piano 2, comune Cavallino Treporti, categoria A/3, classe 2, consistenza 3.5, superficie 57, rendita € 254.87

Intestazione:

Proprietà 1000/1000

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Al fine di verificare la conformità catastale dell'unità immobiliare il sottoscritto CTU procedeva con il richiedere la planimetria catastale dell'abitazione a mezzo del data base dell'Agenzia delle Entrate. Successivamente si procedeva con l'effettuare il sopralluogo e il rilievo metrico dell'unità immobiliare. Dal confronto tra quanto rilevato e quanto rappresentato nella planimetria catastale si riscontrava la sostanziale conformità a meno di alcune modifiche interne consistenti nell'aver realizzato un ulteriore bagno e nell'aver modificato il distributivo interno dell'unità immobiliare. Al fine di conformare la situazione catastale e la situazione edilizia (come di seguito meglio illustrato) si prevede la demolizione del bagno realizzato in epoca successiva alla costruzione dell'edificio e la sanatoria delle difformità afferenti alla modifica del distributivo interno. In forza di ciò risulterà necessario aggiornare la planimetria catastale a mezzo di pratica doc.fa con un costo qui stimato in circa euro 700,00 onnicomprensivo.

Oneri Totali: € 700,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Licenza Edilizia n. 326/74

Intestazione: S.V.I.E.

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: variante a nuova costruzione

Oggetto: variante

Rilascio in data 15/07/1974 al n. di prot. 326

#### 4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Al fine di verificare la conformità edilizia dell'unità immobiliare di cui trattasi il sottoscritto tecnico procedeva con l'effettuare accesso agli atti presso gli Uffici dell'Edilizia privata del Comune di Cavallino Treporti e presso gli Uffici dell'Archivio di Venezia. Dall'esito di tale accesso agli atti gli impiegati del Comune di Cavallino Treporti fornivano la pratica edilizia sopra elencata.

Successivamente si procedeva con l'effettuare sopralluogo e rilievo dell'abitazione. Dal confronto

tra quanto rilevato e quanto rappresentato nei grafici allegati ai titoli edilizi sopra richiamati si rilevavano alcune difformità interne consistenti nell'aver realizzato un ulteriore bagno adiacente a quello già in essere e a discapito della camera da letto spostando l'originaria parete posta tra il bagno e la camera da letto arretrandola di circa 40 cm. Inoltre risulta essere stato leggermente variato il distributivo interno avendo demolito un divisorio nel locale disimpegno. La difformità rilevata relativa all'aver realizzato un ulteriore bagno a discapito della camera da letto, a parere dello scrivente, non risulta sanabile ciò in quanto, tale bagno, riduce la superficie dell'unica camera ad una superficie inferiore a mq 14,00 non rispettando quanto prescritto dal regolamento edilizio comunale. Alla luce di ciò si ritiene necessario procedere con la demolizione del bagno realizzato in epoca successiva e con il sanare la traslazione della parete posta tra il bagno e la camera e l'avvenuta demolizione del divisorio in ingresso. Il costo per tale attività tecnica per al sanatoria edilizia per i ripristini viene qui indicato in circa euro 15.000,00 onnicomprensivi evidenziando che, tale costo, potrà variare in funzione di eventuali situazioni al momento non note che potrebbero emergere nel corso delle attività di conformazione nonché tenendo presente che il costo della sanzione verrà quantificato dall'amministrazione comunale e pertanto non è al momento noto l'esatto importo della stessa potendo quindi mutare il costo qui stimato.

Oneri Totali: € 15.000,00

#### 4.1.2 Conformità urbanistica:

##### Abitazione di tipo economico [A3]

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	Piano Interventi
<b>In forza della delibera:</b>	delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 23 luglio 2013
<b>Zona omogenea:</b>	B
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	ART. 62

#### Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

##### Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A

Trattasi di abitazione posta al piano primo facente parte di più ampio edificio in condominio sviluppato su due livelli fuori terra.

L'edificio è sito in via Reno 21, località Ca' di Valle, Comune di Cavallino Treporti in zona prossima al centro ed alla spiaggia che risulta posta a circa 130 metri più a sud.

La zona risulta dotata dei servizi di prima necessità, risulta comoda alla viabilità urbana e dotata di zone a parcheggio a pagamento.

Il complesso immobiliare risulta dotato alcuni posti auto scoperti non assegnati alle singole unità immobiliari e in numero insufficiente a soddisfarne le esigenze.

La zona è nota per il turismo specie nel periodo estivo risultando una nota destinazione balneare. Il condominio di cui trattasi presenta prospetti intonacati e tinteggiati al civile, copertura piana con manto bituminoso.

L'appartamento di cui trattasi è posto al piano primo e ultimo. Il condominio non è dotato di ascensore.

L'abitazione risulta composta da ingresso, disimpegno, zona giorno, camera e due bagni (di cui uno previsto in demolizione in quanto non legittimo).

L'abitazione internamente presenta altezza interna pari a circa ml 2,82.

Ai fini delle caratteristiche intrinseche l'unità immobiliare presenta pareti e soffitti intonacati e tinteggiati al civile a meno delle pareti dei bagni e della cucina che presentano rivestimento parietale in ceramica. Le pavimentazioni sono in ceramica.

I serramenti interni sono in legno tamburato, i serramenti esterni sono in legno vetro semplice dotati di avvolgibili in pvc.

Ai fini impiantistici si segnala la presenza di impianto elettrico e impianto idro sanitario. Risulta assente l'impianto di riscaldamento. E' presente l'impianto di climatizzazione estiva.

Lo stato manutentivo risulta essere sufficiente si segnala la presenza di infiltrazione dalla terrazza condominiale in prossimità degli split di climatizzazione oltreché alcune discontinuità nel funzionamento dell'impianto di scarico dei bagni.

Il Condominio è dotato di concessione per l'utilizzo di spiaggia il cui costo è ricompreso nelle spese condominiali.

Ai fini della consistenza si rimanda alla successiva tabella.

Superficie complessiva commerciale di circa mq **57,03**

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98.

vano	sup. calpestabile	sup. lorda	coef.	sup. commerciale
<b>abitazione sub. 16</b>				
ingresso	3,10	57,03	1,00	57,03
disimpegno	4,52			
zona giorno	20,38			
camera	17,42			
bagno	4,68			
<b>tot. Parz</b>	<b>50,10</b>	-	-	<b>57,03</b>
<b>TOTALE</b>				<b>57,03</b>

Ai fini della consistenza non è stato considerato il secondo bagno in quanto non legittimo.

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

#### Titolare/Proprietario:

L'immobile risulta pervenuto per la piena proprietà a \_\_\_\_\_ per atto di compravendita vendita e patti del Notaio Parolin Battista del 13.09.1978 rep. 33410 e trascritto a Venezia il 05.10.1978 ai nn. 15609/13166 da Società Veneta Incremento Edilizio S.v.i.e. - di Orlandi e c. società in accomandita semplice con sede in Mestre.

Ai fini dello stato occupazionale l'appartamento nel corso del sopralluogo risultava libero da persone e

occupato dal solo mobilio in ditta all'esecutato. Ai fini della stima il bene si considera libero da persone e cose.

### **Risposta al sesto punto del quesito**

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

#### **6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:**

- Pignoramento a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA contro

Derivante da: atto esecutivo trascritto a Venezia in data 13/03/2024 ai nn. 2131/11954;

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

##### **6.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare di Vicenza società per azioni contro

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo;

Importo ipoteca: € 193.500,00;

Importo capitale: € 129.000,00;

Iscritta a Venezia in data 02/12/2011 ai nn. 38657/7472

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di

Derivante da: decreto ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 12.500,00;

Importo capitale: € 6.649,00;

Iscritta a Venezia in data 22/12/2015 ai nn. 36369/6101

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di

Derivante da: decreto ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 40.000,00;

Importo capitale: € 20.988,56;

Iscritta a Venezia in data 22/12/2015 ai nn. 36371/6103

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banco Popolare Soc. Coop. contro

Derivante da: decreto ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 98.000,00;

Importo capitale: € 93.817,82;

Iscritta a Venezia in data 26/01/2016 ai nn. 1914/305

### **Risposta al punto settimo del quesito**

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

#### **Spese di gestione condominiale:**

Al fine di verificare l'ammontare delle spese condominiali di gestione annua nonché comprendere se vi

siano spese condominiali insolute il sottoscritto tecnico procedeva con il contattare l'amministratore di Condominio dott. Claudio Enzo il quale a mezzo mail indicava che le spese di gestione annua dell'unità immobiliare di cui trattasi ammontano a circa euro/anno 1.500 e le spese insolute al 07.08.2024 ammontano a circa euro 678,21.

## **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 adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello preso in esame.

Il procedimento si basa sul metodo diretto sintetico-comparativo che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (mq. commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene stesso maggiori analogie ed utilizzando come parametro di valutazione la superficie commerciale ragguagliata ai vani principali dell'immobile.

Si è proceduto dunque con il reperire i prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche, consistenza, destinazione, ecc.

Atteso il particolare scopo delle stime, il cui criterio rispondente si identifica nella ricerca del valore di mercato dei beni all'attualità allo scopo, si è reso necessario esperire indagini preliminari e si è tenuto opportunamente conto nella perizia :

a) - delle caratteristiche intrinseche degli immobili con particolare riguardo a :

- il tipo di costruzione ;
- il grado delle rifiniture ;
- le caratteristiche architettoniche e funzionali ;
- il posizionamento rispetto agli altri immobili limitrofi ;
- la dimensione e l'altezza degli ambienti in rapporto a quelle normalmente riscontrabili per tale tipo di edifici ;
- la destinazione d'uso ;
- la rispondenza allo scopo cui i fabbricati sono destinati ;
- la consistenza complessiva ;

b) delle caratteristiche estrinseche degli immobili, quali:

l'ubicazione, la prossimità ed il collegamento o meno col centro, dei mercati;

l'efficienza dei servizi pubblici nella zona;

l'urbanizzazione della zona a particolari esigenze residenziali e direzionali ;

c) delle condizioni attuali del mercato, dell'andamento dei prezzi in generale

nonché di ogni altra circostanza più o meno influente sull'aspetto economico degli immobili.

In considerazione del fatto che trattasi di immobile con caratteristiche tipologiche ordinarie, nella individuazione delle condizioni generali del mercato si è tenuto conto in particolare di immobili aventi analoga destinazione, ubicati in zone limitrofe o paragonabili.

Completate le indagini preliminari, si è proceduto alle valutazioni richieste.

La ricerca è stata effettuata stima sintetica comparativa.

Nel caso in esame si è assunto come parametro di comparazione la superficie commerciale calcolata ai sensi del DPR 138/98 che prevede la somma delle singole superfici dei locali componenti l'unità immobiliare comprensiva dei muri perimetrali, considerati al 50% se in comune con altre unità immobiliari.

Si è quindi passati alla fase di calcolo vero e proprio:

1) In merito alla stima sintetica comparativa si è impostata la seguente espressione :

$val. : p = val.x : px$

da cui :

$val.x = val p x$

$p$

dove :

$val$  = somma dei recenti e normali valori unitari di fabbricati simili presi a confronto.

$p$  = somma delle superfici commerciali degli stessi fabbricati simili.

$val .x$  = il più probabile valore unitario dei locali oggetto di stima.

$px$  = superficie dei oggetti di stima.

#### 8.2.2 Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate, Il Consulente Immobiliare, ecc..

OMI:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1400	1900	L			
Abitazioni civili	Ottimo	2100	2850	L			
Ville e Villini	Normale	1400	1900	L			

Ville e Villini	Ottimo	2100	2850	L			
-----------------	--------	------	------	---	--	--	--

**8.3.3 Valutazione corpi:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 142.575,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	57,03	€ 2.500,00	€ 142.575,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 142.575,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	57,03	€ 142.575,00	€ 142.575,00

**8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 14.257,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 15.700,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

**A**

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 806,88*
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 806,88*
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 806,88*
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

*\* Il costo per la cancellazione di tale iscrizione risulta quantificabile solo al momento della vendita dell'unità immobiliare risultando l'importo pari al 0,5% del valore di vendita del bene sommato alle imposte di bollo pari ad euro 94,00, ai sensi della circolare n. 8/E del 04.03.2015 dell'Agenzia delle Entrate*

**Totale costi di cancellazione: € 2.749,64**

**8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 109.867,86**

**8bis Classamento energetico dell'immobile:**

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Note Indice di prestazione energetica:

Al fine di verificare la presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica il sottoscritto tecnico procedeva con l'effettuare accesso alla banca dati della Regione Veneto "VeNet" procedendo con la ricerca per identificativo catastale. In esito alla ricerca esperita non risultavano Attestati di Prestazione Energetica rilasciati per l'immobile di cui trattasi. Il costo per redigere tale A.P.E. viene qui indicato in euro 500,00 onnicomprensivi.

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

Giudizio di comoda divisibilità:

Stante la natura del bene non si ritiene lo stesso comodamente divisibile.

**Risposta al decimo punto del quesito**

Elenco Allegati

**Allegati**

- ALLEGATO 1: estratto mappa;
- ALLEGATO 2: visura catastale;
- ALLEGATO 3: planimetria catastale;
- ALLEGATO 4: elenco formalità;
- ALLEGATO 5: esito accesso atti anagrafe;
- ALLEGATO 6: esito istanza stato occupazionale;
- ALLEGATO 7: corrispondenza con amministratore condominiale;
- ALLEGATO 8: titoli edilizi;
- ALLEGATO 9: documentazione fotografica;

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

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

**Regime fiscale della vendita:**

Per quanto noto trattasi di bene personale del soggetto esecutato pertanto la vendita sarà soggetta ad imposta di registro.

**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - appartamento Cavallino Treporti, località Ca' di Valle, via Reno 21
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<b>Quota e tipologia del diritto</b> 1000/1000 della piena proprietà di Cod. Fiscale: Residenza: Stato Civile: Regime Patrimoniale: Data Matrimonik
Identificativo catastale	<b>Identificato al catasto Fabbricati di Venezia, Comune di Cavallino Treporti:</b> foglio 21, particella 188, subalterno 16, indirizzo via Reno 21, piano 2, comune Cavallino Treporti, categoria A/3, classe 2, consistenza 3.5, superficie 57, rendita € 254.87  <u>Intestazione:</u>  Proprietà 1000/1000
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>109.867,86€</b>

Data generazione:  
08-08-2024 16:08

L'Esperto alla stima  
Arch. Ruben Csermely

