

**Lotto: 004 - GARAGE****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**

- Si richiama quanto comunicato dall'avv. Silvia D'Amico in qualità di custode dei beni immobili pignorati, da cui si evince (per quanto di nostro interesse) che : - La documentazione è da ritenersi completa per ciò che concerne i beni in ditta al sig. [REDACTED] per i quali risulta rispettata la continuità delle trascrizioni.

**Risposta al secondo punto del quesito**

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

**Esecutato/i:**

[REDACTED] Codice fiscale: [REDACTED] Residenza: Via Triestina n.128 Venezia Regime Patrimoniale: separazione dei beni Data Matrimonio: [REDACTED]

**Esecutato/i:**

[REDACTED] Codice fiscale: [REDACTED] Residenza: Via Triestina n.128 Regime Patrimoniale: Separazione dei beni Data Matrimonio: [REDACTED]

**Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

**3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato plurifamiliare sito in località Favaro Veneto eretto su area classificata dal vigente PRG come Area agricola di tipo E.2.3 in fascia di rispetto stradale. L'edificabilità è regolamentata dall'art.40 delle NTSA vigenti. Favaro rappresenta l'estremità orientale della conurbazione della terraferma veneziana, confinando ad ovest con la Municipalità di Mestre-Carpenedo. La zona orientale della municipalità è ancora caratterizzata da una vasta area rurale, che si estende dal Dese sino alla gronda lagunare, mentre nell'area settentrionale sorge parte del Bosco di Mestre. Dal punto di vista urbanistico, il centro del paese si trovava a nord dell'attuale piazza, nella zona dell'antica chiesa di Sant'Andrea. Nell'Ottocento, istituito il comune autonomo di Favaro, si decise di installare il municipio più a sud, in posizione più baricentrica rispetto al territorio (comprendente anche Campalto, Tessera e Dese). Fu così realizzata l'attuale piazza Pastrello, all'incrocio dei due assi stradali principali, l'arteria ovest-est strada di Favaro-via Spigarola (oggi via San Donà-via Triestina, che conduce all'Aeroporto "Marco Polo") e l'arteria sud-nord strada dei Gobbi-strada Desariola (oggi via Gobbi-via Altinia). Lo sviluppo urbanistico del secondo dopoguerra si è pure basato su questa situazione, sicché l'espansione edilizia si è indirizzata lungo le quattro strade. Nello specifico l'unità abitativa in esame dista a pochi chilometri dall'Aeroporto "Marco Polo" e da Ca' Noghera in cui si trova il Casinò di Venezia.

**Caratteristiche zona:** Agricola normale



**Area urbanistica:** agricola a traffico scorrevole con parcheggi inesistenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Scuola materna a circa 1,3 Km, Scuola Primaria (elementare) a circa 350 mt, Scuola Secondaria (media) a circa 290 mt, Farmacia a circa 230 mt, Clinica veterinaria a circa 1,6 Km, Ambulatorio medico a circa 240 mt, Sportello bancario più vicino a circa 600 mt, Sede Municipio a circa 260 mt, Negozio alimentari a circa 1,4 Km e 1,3 Km, Ufficio Postale a circa 300 mt, Ospedale di Padova a circa 10,7 Km, Ospedale di Dolo a circa 8,8 Km

**Caratteristiche zone limitrofe:** aeroportuali

**Importanti centri limitrofi:** Venezia - Mestre.

**Attrazioni paesaggistiche:** Laguna veneta e isole.

**Attrazioni storiche:** Venezia.

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione Centrale dei treni di Padova circa 16 Km, Stazione Ferroviaria locale\_Dolo a circa 14 Km, Tangenziale Nord a circa 16 Km, Autostrada A4\_Casello Mirano-Dolo a circa 18,5 Km, Autostrada A4\_Casello Padova Est a circa 9 Km

**Identificativo corpo:** A - Garage 02.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Località Tessera - Quartiere Favaro Veneto, Via Triestina n.128

Con atto notarile Notaio Dalla Vale Albano in data 25/05/2011 n. rep.32708/25579, trascritto a Venezia in data 06/06/2011 ai nn.18699/11898, su particella censita al Fg.168 (ex 23), part.168 (Fondo servente) è stata istituita servitù di passaggio pedonale e carraio.

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [redacted]

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati :**

**Intestazione:** [redacted] (CF [redacted] nato a [redacted] (VE) il [redacted] - Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 168, particella 168, subalterno 2, scheda catastale N.7 Prot. n. 393/0/1981, indirizzo Via Triestina n.128B, piano T, comune VENEZIA, categoria C/6, classe 7, consistenza 20 mq, superficie 20 mq, rendita € Euro 177,66

**Ulteriori informazioni:** VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/06/2015 in atti dal 05/01/2016 proveniente dal comune di Venezia sezione Mestre L736R; trasferito al comune di Venezia L736.(n. 115/2016) Annotazioni: proviene per variazione territoriale dal foglio fv/23 del Comune di Venezia Sezione Mestre. Superficie di Impianto pubblicata il 05/01/2016 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 02/03/1981, prot. n. 393

**Derivante da:** Atto del 25/05/2011 Pubblico ufficiale DALLA VALLE ALBANO Sede MESTRE (VE) Repertorio n. 32708 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n.11896.7/2011 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 07/06/2011 Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale VENEZIA (L736) (VE) Sez. Urb. FV Foglio 23 Particella 168 Subalterno 2

**Confini:** Est con spazio manovra condominiale Sud con unità immobiliare stesso intestato Nord e Ovest con parti comuni condominiali

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale**



**Risposta al quarto punto del quesito**

Regolarità urbanistica

**4.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 10/60 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Note tipo pratica: Successiva variante del 23.2.1962 prot. n.22973

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE DI edificio plurifamiliare

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/01/1960 al n. di prot.

Rilascio in data 13/01/1960 al n. di prot. 00087/20

Abitabilità/agibilità in data 15/04/1963 al n. di prot.

NOTE: L'edificio è stato dichiarato abitabile a partire da 15.4.63 con certificato di abitabilità N° 19491 del 10.10.67

**4.1.1 Conformità edilizia:****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lo stato di fatto non risulta conforme a quanto autorizzato con Licenza edilizia n.1751 del 23.2.1962 Prot. n. 22973. L'Ufficio tecnico non ha dato riferimenti di pratiche edilizie successive. In sintesi le opere realizzate in difformità consistono in un diverso distributivo interno, che per quanto ci riguarda, hanno comportato il ricavo di due garage e una centrale termica, non hanno interessato il perimetro del fabbricato e l'altezza del piano terra (ml 2,20).

Regolarizzabili mediante: Le opere realizzate in difformità rientrano nell'ipotesi di parziali difformità di cui all'art.36-bis (L) del D.P.R. 380/2001

Note: L'ammontare dell'oblazione a titolo di sanatoria dovrà essere calcolato dal competente Ufficio tecnico comunale nella misura prevista dal comma 5, dell'art.34-bis (L) del D.P.R. 380/2001 che subordina la possibilità di rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, in misura compresa tra 1.032 euro e 30.984 euro. .. omissis ... L'importo della sanzione pecuniaria è determinato previa perizia di stima.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**4.1.2 Conformità urbanistica:****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	/
<b>Zona omogenea:</b>	Z.T.O. Agricola di tipo E2.3.
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	Edificabilità nelle zone agricole E2 regolate dall'Articolo 40 delle NTSA vigenti.



Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità urbanistica

**Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto A - Garage 02**

Il bene immobile oggetto di perizia si trova in Comune di Venezia (VE), località Località Tessera - Quartiere Favaro Veneto che dista dal centro storico circa 12 Km (rif. Piazzale Roma), ad esso si accede dalla strada SS 14 Triestina che è una lunga statale che porta da Venezia Mestre, fino al valico di Pese di Grozzana (TS) con Pesek in Slovenia.

Tessera fa parte della Municipalità di Favaro Veneto che corrisponde a una suddivisione amministrativa del comune di Venezia e comprende l'estremità orientale della terraferma. Confina ad ovest con la Municipalità di Mestre-Carpenedo, a nord con i confini comunali di Marcon, Quarto d'Altino e Musile di Piave e a sud-est con la gronda lagunare. E' adiacente all'aeroporto internazionale "Marco Polo" la cui costruzione ha comportato la bonifica di una parte della palude del Monte, dove un tempo esisteva un "passo" (ovvero un traghetto) che collegava la località a Venezia.

La presenza dell'aeroporto internazionale Marco Polo costituisce un asset strategico per le imprese e per l'economia del territorio, tutt'ora caratterizzato da una vasta area rurale, con una crescente domanda di attività ricettive.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **20,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1960

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,20

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: La costruzione si inserisce nell'ambito della produzione edilizia degli anni '60 del precedente secolo, realizzata con metodologia tecnologica e finiture conformi all'epoca di costruzione. L'immobile nonostante sia stato interessato nel tempo da interventi manutentivi necessita di un intervento generale di riqualificazione energetica in conformità con la vigente normativa e direttive europee.



**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>scorrevole</b> materiale: <b>ferro zincato</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>non è stato possibile verificarlo</b>
Pareti esterne	materiale: <b>laterizio</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco tinteggiato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>asfalto</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle in gres</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>basculante</b> materiale: <b>ferro zincato</b> accessori: <b>senza</b> <b>maniglione antipanico</b> condizioni: <b>pesime</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>canalizzazione a vista</b> conformità: <b>da accertare</b>
-----------	--

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo del valore dell'unità in perizia si assume come "Superficie Commerciale" la superficie catastale in atti del Catasto Fabbricati

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale-Garage	sup lorda di pavimento	0	20,00	1,00	20,00	€ 1.225,00
			<b>20,00</b>		<b>20,00</b>	

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Risposta al quinto punto del quesito**

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] (C.F. [REDACTED])  
[REDACTED] Diritto di proprietà per 1/7 in regime di separazione dei beni dal 16/06/1980 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Guido Bartolucci, in data 16/06/1980, ai nn. 54158; trascritto a VENEZIA, in data 04/07/1980, ai nn. 13016/10573.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED]  
[REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED]



ciascuna per quota di 1/21 Piena Proprietà dal 12/07/1980 al 22/12/1991 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Ufficio del Registro di Venezia, in data , ai nn. ; trascritto a VENEZIA, in data 15/06/1981, ai nn. 10749/8788.

Note: Accettazione con beneficio di inventario trascritta in data 19-12-1980 ai nn.23151/18709 in morte di [REDACTED] da parte degli eredi.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] C.F. [REDACTED] Diritto di proprietà per 1/7 in regime di separazione di beni dal 22/12/1991 al 25/05/2011 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dalla Valle Albano, in data 22/12/1991, ai nn. 11064; trascritto a VENEZIA, in data 09/01/1992, ai nn. 1313/1113.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] CF [REDACTED] [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] CF [REDACTED] [REDACTED] nato il 05/04/1975 a [REDACTED] CF [REDACTED] ciascuno per la quota di 1/21 Piena Proprietà dal 30/07/2001 al 25/05/2011 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Ufficio del Registro di Venezia, in data 20/12/2001, ai nn. 623/38; trascritto a VENEZIA, in data 28/02/2003, ai nn. 9228/6498. Note: Con atto per causa morte al rogito Notaio Dalla Valle Albano del 25-05-2011 rep.n.32708 e trascritto il 14-05-2014 ai nn. 11759/8537 risulta accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] da parte degli eredi.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] C.F. [REDACTED] Diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni dal 25/05/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Dalla Valle Albano, in data 25/05/2011, ai nn. 32708/25579; trascritto a VENEZIA, in data 06/06/2011, ai nn. 18697/11896.

**Identificativo corpo: A - Garage 02**

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [CG] sito in Venezia (VE), Via Triestina n.128

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile

**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:**

- Pignoramento a favore di BCC NPLS 2019 S.r.l. contro [REDACTED], [REDACTED], Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE ; A rogito di UFFICIALI GIUDIZIARI DI VENEZIA in data 23/10/2023 ai nn. 5831 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 20/11/2023 ai nn. 39353/29305;

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

Nessuna.

**6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

**6.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.



**6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:****6.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MARCON-VENEZIA contro [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO; Importo ipoteca: € 480.000,00; Importo capitale: € 320.000,00 ; A rogito di Notaio COCITO GIANNENRICO in data 09/08/2013 ai nn. 857/626; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 13/08/2013 ai nn. 23107/3370

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MARCON-VENEZIA contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 160.000,00; Importo capitale: € 150.000,00 ; A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 09/03/2017 ai nn. 2110; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 19/04/2018 ai nn. 12806/2133

- Ipoteca CAUTELARE annotata a favore di Agenzia delle entrate-Riscossione contro [REDACTED]; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Importo ipoteca: € 1.759.753,60; Importo capitale: € 879.876,80 ; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 13/10/2022 ai nn. 11922/3788; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 18/10/2022 ai nn. 38468/6749

**6.2.2 Pignoramenti:**

Nessuna.

**6.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**6.2.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**6.3 Misure Penali**

Nessuna.

**Risposta al punto settimo del quesito**

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non risulta la costituzione del condominio.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** /

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** /

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

**Avvertenze ulteriori:** /



## Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

### 8.1. Criterio di stima:

Si osserva come la formulazione di un giudizio di stima richieda, preliminarmente, l'individuazione del tipo di valore da stimare e in seguito, la scelta e l'elaborazione del procedimento per giungere alla determinazione di tale valore.

Accertare il valore del bene equivale a stabilire il valore venale del bene in perizia, cioè l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbe detto immobile se immesso in commercio, in un regime di ordinarietà, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato. Il criterio di stima, o aspetto economico del bene di cui sono stata incaricata di trovare il più probabile valore si identifica, quindi, nell'individuare il corrispondente valore venale.

In estimo, sostanzialmente, si adottano i seguenti procedimenti di stima:

Stima sintetica o comparativa.

Stima analitica.

La prima, si esegue comparando il bene da valutare con altri similari, ubicati nella zona, dei quali siano a conoscenza i prezzi di vendita attuali o recenti.

La seconda, si esegue per capitalizzazione dei redditi netti ritraibili e si svolge in tre fasi successive:

- a) Calcolo del beneficio fondiario netto, soggetto a capitalizzazione;
- b) Determinazione del saggio di capitalizzazione;
- c) Eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale, per tenere conto di altre possibili, transitorie, attività o passività.

L'applicazione del secondo metodo presuppone una razionale rispondenza tra redditi e valori capitali, nonché un'abbondante conoscenza dei redditi dei quali è necessario giudicarne la congruità, ordinarietà e continuità nel tempo che seguirà ma, poiché non sussistono nella fattispecie tali condizioni, questo metodo non sarà applicato in questa relazione estimativa.

La presente stima sarà eseguita con il metodo cosiddetto comparativo che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche dei beni noti e gli immobili in oggetto estendendo il campo di azione a porzioni continue di territorio che riflettono un comparto del mercato immobiliare nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Procedo con l'applicazione del metodo comparativo, che la moderna dottrina ammette nel più assoluto rigore, che consiste in tre fasi distinte:

- 1) Ricercare il maggior numero possibile di beni analoghi a quello oggetto di stima per cui sia possibile avere un prezzo certo;
- 2) Ordinamento dei valori numerici raccolti collegandoli al bene analogo corrispondente.
- 3) Scelta di beni analoghi aventi maggior numero di caratteristiche simili al bene oggetto di stima, assumendo il prezzo associato a tale bene come il valore oggetto di stima.

Si ricorda infine, che sulla determinazione del valore venale di un immobile concorrono, in maniera positiva e negativa, alcune caratteristiche economiche che possono essere riunite in due gruppi: intrinseche ed estrinseche. A tal scopo sono state valutate le seguenti caratteristiche della zona e quelle dei beni interessati:

A. Caratteristiche estrinseche: mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni.

B. Caratteristiche intrinseche: orientamento, configurazione piano-altimetrico e geologia del terreno, destinazione urbanistica, consistenza complessiva, salubrità del luogo.

Tenendo conto dei suddetti elementi, si dovranno operare quelle aggiunte o detrazioni che differenziano l'immobile da valutare rispetto a quelli che sono stati assunti per comparazione, dei quali sono stati rilevati i prezzi noti, certi e recenti.





Il procedimento adottato è quindi il procedimento sintetico in base ai parametri tecnici comuni di riferimento costituita dall'unità di superficie commerciale ovvero dal metro quadrato di superficie lordo, assumendo il corrispondente prezzo unitario medio di mercato corrente nella zona dell'immobile da stimare. Si adotta tale criterio e non anche quello analitico in base ai parametri economici, perché la rendita dichiarata catastalmente non corrisponde alla realtà dei fatti.

Si è ritenuto di estendere l'analisi anche ai valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, "Agenzia Entrate - OMI" - con riferimento all'attualità ovvero, all'ultimo semestre pubblicato che corrisponde al 2° semestre - Anno 2023, tenendo conto che come precisato dallo stesso Ufficio tali Valori :

- non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.
- sono riferiti all'ordinarietà degli immobili e, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

Individuazione del valore comparativo

Al fine della determinazione del più probabile valore di vendita sono state eseguite, nell'ambito in cui i beni in perizia sono ubicati, opportune indagini di natura diretta e indiretta da cui si è ricavato quanto segue.

**A. Indagini dirette:** dalle indagini effettuate nel mercato della zona in cui ricadono i beni in perizia, svolte esaminando i siti immobiliari più noti e considerati di riferimento quale: immobiliare.it, casa.it, trovacasa.net, non è stato possibile reperire edifici in vendita, i più prossimi sono situati nelle vicinanze dell'aeroporto e sono comunque in numero insufficiente (n.3) per poter consentire un adeguato confronto.

**B. Indagini indirette:** Le indagini indirette sono individuate, com'è noto, su qualificate pubblicazioni nel settore immobiliare come l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Nel predetto Osservatorio, nella zona OMI classificata E26-Suburbana/FAVARO PERIFERIA, qual è quella in esame, a immobili in normale stato di conservazione, ovvero di commerciabilità, sono attribuiti per il periodo pubblicato: Anno 2023- 2° semestre i seguenti valori unitari:

- Abitazioni civili, normale stato di conservazione: Valore di mercato medio 1225 Euro/mq

Il prezzo medio di mercato, sia che si tratti di indagine diretta o indiretta, viene espresso in Euro/mq riferito alla superficie Lorda (L).

Per quanto sopra e facendo riferimento a tutti i dati tecnici ed economici a disposizione che sono stati attinti con meticolosità e diligenza, lo scrivente CTU redige la stima dei beni in perizia, determinando il valore degli stessi allo stato libero come di seguito specificato, assumendo come valori unitari le quotazioni pubblicate dall'OMI che hanno la peculiarità di essere certi e di data certa, compatibili con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in perizia.

Si è assunto come valore di riferimento il valore medio di Euro/mq 1225, calcolato tra Valore OMI min (1050) e Valore OMI max (1400) espressi in €/mq, rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato, per la destinazione residenziale e la tipologia di riferimento quella di Ville e Villini con normale stato di conservazione.

Al valore assunto il C.T.U. NON applicherà un coefficiente correttivo globale ritenendo che il valore OMI sopra indicato, sia congruo alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in perizia.

## 8.2. Fonti di informazione:

Catasto di VENEZIA;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di VENEZIA;  
Uffici del registro di VENEZIA;  
Ufficio tecnico di VENEZIA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

**A. Indagini dirette:** sono state svolte esaminando i siti immobiliari più noti e considerati di riferimento quale: immobiliare.it, casa.it, casavenezia.it, trovacasa.net e il



borsinoimmobiliare.it,

B. **Indagini indirette:** sono individuate su qualificate pubblicazioni nel settore immobiliare quale l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

### 8.3. Valutazione corpi:

#### A - Garage 02. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 24.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale-Garage	20,00	€ 1.225,00	€ 24.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 24.500,00
Valore corpo	€ 24.500,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 24.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 24.500,00
Valore di stima	€ 24.500,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Garage 02	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	20,00	€ 24.500,00	€ 24.500,00

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 3.675,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: Da definire dal competente Ufficio Tecnico

Giudizio di comoda divisibilità: Considerata la consistenza nonché la disposizione dei locali dell'unità immobiliare si ritiene che la stessa non risulti comodamente divisibile.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

#### A - Garage 02

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	Da definire
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	Da definire
Iscrizione di ipoteca - Cautelare	Da definire
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	Da definire

**Totale costi di cancellazione: Da definire**



**8.5. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 20.825,00

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

**Identificativo corpo:** A - Garage 02

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** /

**Note Indice di prestazione energetica:** /

### Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

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

Giudizio di comoda divisibilità: Considerata la consistenza nonché la disposizione dei locali dell'unità immobiliare si ritiene che la stessa non risulti comodamente divisibile.

### Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

- Allegato 01\_Beni in Venezia ESTRATTO DI MAPPA
- Allegato 02\_Bene in Venezia Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- Allegato 03\_Beni in Venezia\_Visura e PLN sub 4
- Allegato 04\_Beni in Venezia\_Visura Part.778 EU
- Allegato 05\_Beni in Venezia\_Visura e PLN sub 22
- Allegato 06\_Beni in Venezia\_Visura e PLN sub 1
- Allegato 07\_Beni in Venezia\_Visura e PLN sub 1
- Allegato 08\_Beni in Meolo ESTRATTO DI MAPPA
- Allegato 09\_Beni in Meolo\_Visura e PLN sub 5
- Allegato 10\_Beni in Meolo\_Visura part.307
- Allegato 11\_Beni in Meolo\_Visura part.138
- Allegato 12\_Bene in Jesolo sub 6
- Allegato 13\_Bene in Jesolo Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- Allegato 15\_Accesso atti Agenzia delle Entrate al fine di accertare la sussistenza di contratto di locazione/comodato d'uso per la porzione di ufficio collocato al piano primo
- Allegato 16\_Estratto certificato di matrimonio con annotazioni
- Allegato 17\_Certificato di residenza e contestuale Stato famiglia
- Allegato 18\_Beni in Venezia\_Verbale sopralluogo del 15/01/2024
- Allegato 19\_Beni in Venezia\_Rilievo fotografico
- Allegato 20\_Restituzione grafica rilievo difformità ufficio al piano terra (sub 22)
- Allegato 21\_Beni in Meolo\_Verbale sopralluogo del 21/02/2024
- Allegato 22\_Beni in Meolo\_Rilievo fotografico
- Allegato 23\_Beni in Jesolo\_Verbale sopralluogo del 22/02/2024
- Allegato 24\_Beni in Jesolo\_Rilievo fotografico
- Allegato 25\_Risposta Comune di Meolo accesso atti amministrativi\_Ufficio Tecnico
- Allegato 26\_Accesso atti amministrativi Ufficio Tecnico di Jesolo
- Allegato 27\_Accesso atti amministrativi Ufficio Tecnico di Venezia (Archivio di via Pertini)
- Allegato 28\_Accesso Banca dati OMI beni siti in Venezia



Allegato 29\_Accesso Banca dati OMI beni siti in Meolo  
 Allegato 30\_Accesso Banca dati OMI beni siti in Jesolo  
 Allegato 31\_Visurte ipotecarie gravanti sui beni interessati dal pignoramento  
 Allegato 32\_Copia atti notarili interessanti i beni pignorati

### Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Imposta di registro

### Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	004 - GARAGE
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A - Garage 02: 1/1 di ██████████ Piena proprietà
Identificativo catastale	<p>Corpo A - Garage 02:  <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u>          ██████████ (CF ██████████) nato a ██████████ il ██████████          ██████████ Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 168, particella 168, subalterno 2, scheda catastale N.7 Prot. n. 393/0/1981, indirizzo Via Triestina n.128B, piano T, comune VENEZIA, categoria C/6, classe 7, consistenza 20 mq, superficie 20 mq, rendita Euro 177,66</p>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>20.825,00€</b>

