

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA
Procedura di Esecuzione Immobiliare

Esecuzione Immobiliare n. 283 / 2023

promossa da
REVALUE S.p.A.
(Avv.ti Federica BITELLI e Barbara BITELLI)

contro

N. Gen. Rep. **283/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **17/09/2024**

Giudice dell'Esecuzioni: **Dott.ssa Silvia BIANCHI**
Custode dei beni: **Dott.ssa Lucia MILANI**

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

LOTTO UNICO: Si tratta di un appartamento al piano secondo con pertinenziale garage al piano terra, facente parte di un edificio commerciale / direzionale e residenziale di complessivi tre piani, ubicato in area soggetta a vincolo paesaggistico (D.Lgs. n 42/2004), composto da un ufficio, due negozi, due appartamenti e due garage, in Comune di Fiesso d'Artico (VE), Via Giacomo Matteotti n. 21/BIS, a circa 100 metri dal Municipio del paese.

26 maggio 2024

Esperto alla stima: Arch. Stefano Barbazza
Codice fiscale: BRBSFN63S27H823P
Studio in: Galleria Progresso n. 5 - 30027 San Donà di Piave
Telefono: 0421332720
Fax: 0421332720
Email: stefano.barbazza@virgilio.it
Email PEC: stefano.barbazza@archiworldpec.it



Sommario

1. GENERALITÀ DELL'ESECUTATA	Pg 08
2. COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567.....	Pg 08
3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI E SUDDIVISIONE IN LOTTI.....	Pg 09
4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	Pg 09
5. CONFINI.....	Pg 11
6. ATTI DI PROVENIENZA E SERVITÙ	Pg 12
7. STATO DI POSSESSO.....	Pg 14
8. DESTINAZIONE URBANISTICA	Pg 16
9. REGOLARITÀ EDILIZIA.....	Pg 17
10. GRAVAMI E ONERI	Pg 20
11. DESCRIZIONE DEI BENI.....	Pg 21
12. CONSISTENZA DEI BENI.....	Pg 24
13. VALUTAZIONE DEI BENI.....	Pg 25
14. SPESE CONDOMINIALI	Pg 30
15. REGIME FISCALE DELLE CESSIONI.....	Pg 30
16. VALUTAZIONE DELLA SOLA QUOTA INDIVISA	Pg. 31
17. ELENCO ALLEGATI	Pg. 31
18. SCHEMA IDENTIFICATIVO DEI BENI DA PORRE ALL'ASTA ..	Pg. 32

PREMESSA

* In data 20/12/2023 l'Ill.mo Signor Giudice Dott.ssa Silvia Bianchi ha nominato il sottoscritto Arch. Stefano Barbazza, con studio in San Donà di Piave (VE), Galleria Progresso n. 5, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia al n. 1784 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Venezia al n. 11, perito stimatore degli immobili di cui alla Esecuzione Immobiliare in epigrafe;

* in data 20/12/2023 la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari ha provveduto alla notifica della suddetta nomina tramite pec;

* in data 20/12/2023 il sottoscritto, prima dell'inizio delle operazioni peritali, ha depositato il giuramento di rito per via telematica presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, si veda allegato **A1**;

* in data 22/03/2024 lo scrivente ha depositato istanza di proroga per il deposito dell'elaborato peritale che il G.E. Dott.ssa Silvia Bianchi ha concesso rinviando all'udienza del 17/09/2024, si veda allegato **A2**;

* in adempimento all'incarico ricevuto, il sottoscritto ha eseguito le necessarie visure presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio e Pubblicità Immobiliare, presso il Comune di Fiesso d'Artico (VE) e ha effettuato i sopralluoghi allo scopo di esaminare i beni oggetto di stima.



QUESITO:

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.

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 insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;
- 8bis.) - Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;
- 9) - nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
- 10) - alleghi 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:
 - 3. lotto;
 - 4. diritto reale staggito
 - 5. quota di proprietà
 - 6. identificativo catastale
 - 7. valore attribuito.
 - 8.

Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 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.

RIASSUNTO PERIZIA

Descrizione generica

LOTTO UNICO: Si tratta di un appartamento al piano secondo con pertinenziale garage al piano terra, facenti parte di un edificio commerciale / direzionale e residenziale di complessivi tre piani, ubicato in area soggetta a vincolo paesaggistico (D.Lgs. n. 42/2004) composto da un ufficio, due negozi, due appartamenti e due garage, in Comune di Fiesso d'Artico (VE), Via Giacomo Matteotti n. 21B, ubicato a circa 100 metri dal Municipio del paese.

Identificazione dell'immobile

* **appartamento** – Comune di **Fiesso d'Artico** – Via Riviera del Brenta (si segnala che l'accesso avviene da Via G. Matteotti 21/bis) – **Catasto Fabbricati – Foglio 3 – Mappale 457 – Subalterno 21 – Categoria A/3 -**

* **garage** – Comune di **Fiesso d'Artico** – Via Riviera del Brenta (si segnala che l'accesso avviene da Via G. Matteotti 21/bis) – **Catasto Fabbricati – Foglio 3 – Mappale 457 – Subalterno 17 – Categoria C/6 -**

Quota e tipologia del diritto

* Quota di 1/1 della piena proprietà (quota pignorata)

Generalità

* – Via
..... – CAP – Codice Fiscale

Eventuali comproprietari

Nessuno

*** * ***



Gravami e Oneri

ISCRIZIONI

- In data 11/08/2009 ai nn. R.G. 29418 e R.P. 6394 - Ipoteca Volontaria per la complessiva somma di € 277.500,00 (Capitale € 185.000,00; Spese € 92.500,00), derivante da Concessione a garanzia di Mutuo, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO – SOCIETA' COOPERATIVA – con sede a Campolongo Maggiore (VE) – c.f. 00272940271, contro i beni immobili oggetto della presente relazione per la quota di 1/1 della piena proprietà.

TRASCRIZIONI

- In data 30/11/2023 ai nn. R.G. 40826 e R.P. 30416 – Verbale di Pignoramento immobili, Atto Giudiziario datato 03/11/2023 rep. n. 5994 dell'UNEP – Tribunale di Venezia, a favore di REVALUE S.p.A. – con sede a Milano (MI) – c.f. 09490900157, contro i beni immobili oggetto della presente relazione per la quota di 1/1 della piena proprietà.
- In data 12/07/2010 ai nn. R.G. 23876 e R.P. 14367 – Domanda Giudiziale datata 30/06/2010 del Tribunale di Venezia – Sezione Distaccata di Dolo – Accertamento Simulazione Atti, a favore di CENTRO LEASING S.n.A. – con sede a Firenze (FI) – c.f. 00438000481, contro i beni immobili oggetto della presente relazione.

VINCOLI

- Atto d'Obbligo datato 10/11/1995 rep. n. 61297 e racc. n. 30577 del Notaio Alberto Tessiore di Mira, trascritto a Venezia in data 16/11/1995 ai nn. R.G. 24865 e R.P. 17519, a favore del Comune di Fiesso d'Artico.

* * * * *

Indicazione del prezzo di stima

Appartamento (Subalterno 21) con pertinenziale Garage (Subalterno 17)

Valore commerciale € 1.200,00/mq

L'indicazione del prezzo di stima si articola in considerazione di due eventualità:
immobile libero / immobile occupato:

Valore commerciale del Lotto considerato da LIBERO

mq 107 x € 1.200,00 = € 128.400,00

A tale valore vengono applicate le seguenti detrazioni/decurtazioni:

- decurtazione del 10 % per assenza di garanzie per vizi



occulti: € 128.400,00 x 10 % =	- €	12.840,00
- costi per ripristino conformità edilizia	- €	10.000,00
- costi per aggiornamento catastale	- €	<u>1.000,00</u>
Restano	€	104.560,00

Valore finale arrotondato del Lotto considerato da LIBERO, al netto delle detrazioni e decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova

€ 105.000,00
(euro-cento-cinque-mila/00)

Valore commerciale del Lotto considerato da OCCUPATO

Nel caso in cui il contratto di locazione in essere venga riconfermato per ulteriori sei anni, si applica una decurtazione del 30 % sul valore stimato:

€ 105.000,00 – 30 % (€ 31.500,00) = € 73.500,00 = € 73.500,00

Valore finale arrotondato del Lotto considerato da OCCUPATO, al netto delle detrazioni e decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova

€ 73.500,00
(euro-settanta-tre-mila-cinquecento/00)



Beni in Comune di Fiesso d'Artico (VE)

Via Giacomo Matteotti n. 21/BIS

Descrizione generica

LOTTO UNICO: Si tratta di un appartamento al piano secondo con pertinenziale garage al piano terra, facente parte di un edificio commerciale / direzionale e residenziale di complessivi tre piani, ubicato in area soggetta a vincolo paesaggistico (D.Lgs n. 42/2004) composto da un ufficio, due negozi, due appartamenti e due garage, in Comune di Fiesso d'Artico (VE), Via Giacomo Matteotti n. 21/BIS, ubicato a circa 100 metri dal Municipio del paese. In allegato A3 si riporta l'estratto mappa catastale con evidenziato il Mappale 457 sul quale insiste l'edificio cui appartengono le unità immobiliari pignorate.

1) Generalità

* -

- Via - CAP - Codice Fiscale
- Numero

Quota e tipologia del diritto

Quota di 1/1 della piena proprietà (quota pignorata)

Eventuali comproprietari

Nessuno

2) Completezza dei documenti di cui all'Art. 567 c.p.c.

La documentazione prevista dall'art. 567 comma 2 c.p.c. è completa.

Risulta verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore al pignoramento, ma lo scrivente evidenzia che le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono state



acquistate dall' con atto di compravendita datato 05/08/2009 rep. n. 85108 e racc. n. 43645 del Notaio Alberto Tessiore di Mira, trascritto a Venezia in data 11/08/2009 ai nn. R.G. 29417 e R.P. 18054, si veda in allegato **C1** la Nota di Trascrizione. A margine della suddetta Nota, viene riportata l'Annotazione presentata il 03/11/2023 ai nn. R.G. 37097 e R.P. 3956, per **INEFFICACIA TOTALE**, si veda in allegato **C2** l'Annotazione.

3) Individuazione dei beni e suddivisione in lotti

Per la tipologia edilizia e per le caratteristiche funzionali dei beni in esame si forma un lotto unico per la stima (appartamento con garage pertinenziale).

4) Identificazione catastale

Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di **Venezia** – Territorio e Servizi Catastali, i beni sono identificati come segue:

Intestato

– Proprietà 1/1 -

Catasto Fabbricati -

Comune di FIESSO D'ARTICO (Codice D578)

Via Riviera del Brenta (si segnala che l'accesso avviene da Via G. Matteotti n. 21/bis)

Foglio 3 – Mappale 457

- **Subalterno 21, Categoria A/3** (appartamento), Classe 4, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale 97 mq, Piani T e 2, Rendita Catastale Euro 309,87; in allegato **B1** la visura catastale e in allegato **B2** la planimetria catastale del 30/12/1995 prot. n. 23774
- **Subalterno 17, Categoria C/6** (garage), Classe 8, Consistenza 19 mq, Superficie Catastale 21 mq, Piano T, Rendita Catastale Euro 47,10; in allegato **B3** si riporta la visura catastale e in allegato **B4** la planimetria catastale del 30/12/1995 prot. n. 23770;

si evidenzia che nelle suddette planimetrie vengono indicate le parti comuni: vano scala



e cortile, quest'ultimo non risulta correttamente disegnato rispetto all'attualità, in quanto due aree urbane sono state frazionate e successivamente cedute al Comune di Fiesso d'Artico con i seguenti atti: per quanto riguarda il Mappale 1207, individuato nell'estratto mappa catastale (vedi allegato **A3**), con "Trasferimento di arre" datato 18/09/1998 rep. n. 67994 del Notaio Alberto Tessiore di Mira, trascritto a Venezia in data 05/10/1998 ai nn. R.G. 24763 e R.P. 16399, si vedano in allegato **B5** la Nota di Trascrizione e la visura catastale; per quanto riguarda il Mappale 1619 (vedi allegato **A3**) con "Compravendita" datato 23/11/2010 rep. n. 86735 e racc. n. 44761 del Notaio Alberto Tessiore di Mira, trascritto a Venezia in data 07/12/2010 ai nn. R.G. 40081 e R.P. 24305, si vedano in allegato **B6** la Nota di Trascrizione e la visura catastale.

Inoltre, nella planimetria catastale relativa all'appartamento (Subalterno 21), viene riportato erroneamente "Subalterno 9", invece che Subalterno 21. Anche nella planimetria relativa al garage (Subalterno 17), viene riportato erroneamente "Subalterno 5", invece che Subalterno 17.

Non risultano elaborati planimetrici depositati presso il Catasto di Venezia.

Al Catasto Terreni il Mappale 457 sul quale insistono le unità immobiliari, oltre ad altri immobili non oggetto di stima, risulta Ente Urbano di 365 mq, si veda in allegato **B7** la visura catastale.

Conformità catastale

Dal sopralluogo effettuato, lo stato dei luoghi è risultato difforme rispetto a quanto autorizzato, per i seguenti motivi:

- in adiacenza al soggiorno-pranzo è stata costruita una scala interna per accedere al sottotetto, nel quale sono stati ricavati dei locali abusivi;
- nel soggiorno-pranzo una parte di solaio (dimensioni m 3,80 x 4,30) non è stato realizzato in corso di costruzione dell'edificio, e il soggiorno ha una doppia altezza rispetto a quella autorizzata di m 2,70 ed è visivamente collegato con una porzione di sottotetto a soppalco;
- nel sottotetto sono stati ricavati cinque porzioni e/o vani, precisamente:



1. il primo ha superficie di circa mq 15,12, è prospiciente lo sbarco della scala interna, dotato di copertura a due falde rivestite con travi in legno e mattonelle in laterizio, illuminato da due lucernari (tipo velux);
2. il secondo costituisce una sorta di corridoio di circa mq 4,61;
3. il terzo, di circa mq 20,03, è un soppalco con vista sul soggiorno-pranzo del piano secondo; è illuminato da due lucernari sulla falda di copertura soprastante al suddetto soppalco e da altri due lucernari ricavati nella falda a doppia altezza soprastante al soggiorno-pranzo del piano secondo;
4. il quarto vano, di circa mq 4,12, è adibito a bagno allestito con lavabo, water, bidet e doccia;
5. il quinto e ultimo vano, di circa mq 4,80, consiste in uno spazio stretto e lungo, largo cm 96 e lungo m 5 con copertura a due falde in latero-cemento intonacato, adibito a ripostiglio.

Tali difformità non sono sanabili, essendo l'immobile soggetto a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs n. 42/2004.

Per ripristinare la conformità catastale è necessario impedire l'accesso al sottotetto con la demolizione della scala e il ripristino del ripostiglio; inoltre nel vano soggiorno pranzo si dovrà realizzare un soffitto strutturale ad altezza del piano (m 2,70) in luogo dell'apertura lasciata all'epoca di costruzione dell'immobile. Si segnala inoltre che il w.c. collegato alla camera è attualmente un guardaroba; il vano "guardaroba" è in realtà "lavanderia" con caldaia, con un ampliamento ottenuto spostando la parete verso il soggiorno.

Si quantifica un costo di circa € 1.000,00 (mille) per l'aggiornamento della planimetria catastale. Tale importo verrà detratto dal valore di stima dell'appartamento.

5) Confini

Con riferimento all'estratto mappa catastale i beni confinano:



- l'appartamento (Subalterno 21): a Nord, in senso orario, con distacco su cortile, con appartamento di proprietà di terzi, con vano scale comune e con proiezione su scoperto comune;
- garage (Subalterno 17): a Nord con altra unità immobiliare, a Est con vano cale comun, a Sud con area urbana e a Ovest con altra unità immobiliare.

6) Atti di provenienza – Servitù – Atti d'Obbligo

Le unità immobiliari esaminate sono state oggetto dei seguenti atti notarili:

- **Compravendita datato 05/08/2009 rep. n. 85108 e racc. n. 43645 del Notaio Alberto Tessiore di Mira (VE)**, trascritto a Venezia in data 11/08/2009 ai nn. R.G. 29417 e R.P. 18054, mediante il quale _____ ha venduto le due unità oggetto di stima, a _____ - con in _____ - c.f. _____, si veda in allegato **C1** la Nota di Trascrizione.

Lo scrivente si è recato all'Archivio Notarile di Venezia per la lettura del suddetto atto, da cui evince che:

- l'unità identificata con il Subalterno 21 è costituita di *“un appartamento ad uso abitazione ubicato al piano secondo del fabbricato di cui fa parte e composto di ingresso – soggiorno – angolo cottura, ripostiglio, disimpegno, due camere, bagno, w.c. guardaroba e poggiolo”*;
- *“è compresa nella vendita che si trascrive la quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato del quale le unità vendute fanno parte e ciò con particolare riferimento al sedime del fabbricato, allo scoperto pertinenziale, all'area di cui al Mappale 1619 di are 1.05 (ceduta al Comune di Fiesso d'Artico in data 23/11/2020), al vano scale e alle scale, alle strutture portanti, al tetto e a quanto altro è da considerarsi comune come per legge e per destinazione”*;
- *“il Venditore nel rendere edotta la parte acquirente che è stato richiesto in data 06/10/1998 al Comune di Fiesso d'Artico il certificato di agibilità dichiara e*



garantisce che le unità vendute, e così pure il fabbricato del quale le stesse fanno parte, nel silenzio dell'amministrazione comunale, sono agibili con decorrenza dal 22 Settembre 1998 anche come risultante dall'attestazione di decorrenza termini di silenzio – assenso rilasciata dal Comune di Fiesso d'Artico” (non reperita dallo scrivente presso il Comune di Fiesso d'Artico);

- *“il venditore dichiara inoltre che le unità di cui trattasi non sono state oggetto di interventi edilizi e/o di mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenza o concessione o autorizzazione e che rispetto alle stesse non furono mai adottati i provvedimenti sanzionatori di cui all'articolo 41 comma 1^a della detta Legge n. 47/1985”.*

Si segnala che anche nell'atto notarile sopra citato sono state allegate le planimetrie catastali con i numeri di Subalterni 9 e 5 non corretti, ma il testo dell'atto cita i corretti Subalterni 21 e 17.

Infine, a margine dell'atto risulta la seguente Annotazione:

*** Annotazione n. 3956 di R.P. e n. 37097 di R.G. presentata il 03/11/2023, quale Inefficacia Totale, Atto Giudiziario datato 19/04/2012 rep. n. 56, del Tribunale di Venezia – Sezione Distaccata di Dolo (VE), a favore di ..**

.., contro .., si veda allegato C2.

* * *

Si ritiene utile riportare anche le seguenti precisazioni:

- i beni in oggetto erano di piena proprietà del .., nato a ..) il .., ad esso pervenuti con atto di acquisto a rogito del Notaio Alberto Tessiore di Mira, in data 04/07/1996 rep. n. 63115/31311, trascritto a Venezia in data 06/07/1996 ai nn. R.G. 16001 e R.P. 11068;
- come precedentemente riportato, con atto di compravendita rep. n. 85108/43645 datato 05/08/2009 del Notaio Alberto Tessiore di Mira, i beni passavano in proprietà alla ..



- con atto di trasferimento sede, a rogito del Notaio Alberto Tessiore di Mira, in data 19/04/2010 – rep. n. 86052/44266, trascritto a Venezia in data 04/05/2010 al n. R.P. 9096, l' _____ ha trasferito la sede dal Comune di _____ al Comune di _____
- per i successivi passaggi, si rinvia al Certificato Notarile redatto dal Notaio Alberto Buldini di San Giovanni in Persiceto, datato 13/12/2023, depositato nel fascicolo telematico della presente procedura esecutiva.

ATTI D'OBBLIGO

- **Atto d'Obbligo** datato 10/11/1995 rep. n. 61297 e racc. n. 30577 del Notaio Alberto Tessiore di Mira, trascritto a Venezia in data 16/11/1995 ai nn. R.G. 24865 e R.P. 17519, a favore del Comune di Fiesso d'Artico, si veda in allegato **C3** la copia del documento.

7) Stato di possesso

L'appartamento e il garage sono occupati dai Signori _____ nata a _____)
il _____ - c.f. _____ - e _____ nato a _____) il
_____ - c.f. _____ - residenti a _____ - Via _____)
_____ interno _____ - si veda in allegato **D1** il certificato contestuale di
residenza e stato di famiglia rilasciato in data 08/03/2024 dall'ufficio competente.

Sussiste un "Contratto di locazione ad uso abitazione ai sensi dell'art. 2 – 1° comma Legge 09/12/1998 n. 431", stipulato in data 12/05/2011 tra l' _____
_____ la Signora _____ i. Tale contratto è stato registrato
all'Agenzia delle Entrate di Padova il 27/05/2011 al n. 7200 S.3, si veda in allegato **D2**
la copia del documento.

Si segnala che nel sopra citato contratto non vengono indicati gli identificativi catastali
dei beni.

Si evidenzia inoltre che nel suddetto contratto viene riportato quanto segue:

- l'appartamento è parzialmente arredato;



- la locazione avrà la durata di anni 4 con inizio dal 01/06/2011 fino al 31/05/2015. Il locatore, in ottemperanza al disposto dell'art. 2 comma 1 della legge 431/98, rinuncia alla facoltà di disdettare il contratto alla prima scadenza fatto salvo il caso in cui al termine dei primi 4 anni il locatore medesimo intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso opere di cui all'art. 3 della legge 431/98;
- il prezzo della locazione è stabilito in € 7.680,00 annui, da pagarsi in rate mensili anticipate di € 640,00;
- il conduttore versa al locatore la somma di € 1.280,00 a titolo di deposito cauzionale;
- ecc.;

a miglior chiarimento si veda l'allegata copia del contratto.

Lo scrivente ha effettuato un'indagine presso l'Agenzia delle Entrate di Padova per verificare la validità del contratto e l'ufficio ha risposto come segue;

"- il contratto di locazione n. 7200 serie 3 registrato il 27/05/2011 a Padova 1 risulta concluso in data 31/05/2015;

- le parti non hanno mai comunicato eventuali proroghe;

- la società ha versato l'imposta di registro, in relazione al suddetto contratto, sino al 2022 (versamenti effettuati con F24, tutti di euro 161,00 ciascuno, in data 05/07/2016, 15/11/2017, 03/07/2018, 01/07/2019, 30/06/2020, 01/07/2021 e 04/07/2022);

- non esiste alcun altro contratto di locazione, né atto di alcun tipo, registrato tra le stesse parti successivamente al 201".

In allegato **D3** si riporta la comunicazione ricevuta dall'Agenzia delle Entrate di Padova.

Lo scrivente effettuerà la stima dell'immobile sia da occupato sia da liberi.

VERIFICA CANONE VILE

Lo scrivente dopo aver eseguito opportune verifiche di mercato e aver considerato l'importo effettivo, calcolata la rivalutazione secondo l'aggiornamento annuale ISTAT da Maggio 2012 (canoni mensili) pari a € 640,00 ad Aprile 2024, segnala che l'importo aggiornato corrisponde a € 774,40, si veda allegato **D4**.



Analizzando le quotazioni medie desunte dal sito di Borsino Immobiliare, relative ai canoni di affitto di immobili adibiti ad appartamenti di fascia media nel Comune di Fiesso d'Artico, si evince che il valore medio unitario a mq di superficie è di € 4,03. Nel caso in esame il valore unitario di locazione dell'appartamento e garage, essendo la superficie commerciale di mq 107, risulta:

€ 774,40 : mq 107 = €/mq 7,23 > di €/mq 4,03,

pertanto l'importo del canone di affitto dell'immobile in esame è da ritenersi congruo.

In allegato D5 si riportano i valori delle quotazioni pubblicate da Borsino Immobiliare.

8) Destinazione Urbanistica

Strumento urbanistico Approvato:	Il Piano Regolatore Comunale del Comune di Fiesso d'Artico si articola in Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) dei Comuni di Fiesso d'Artico e Dolo, approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 713 del 21.05.2018 e divenuto efficace dal 13.06.2018 con la pubblicazione della D.G.R. sul B.U.R.V. n. 52 del 29.05.2018.
Zona omogenea:	Art. 50 - Zone "B"
Norme tecniche di attuazione:	(Art. 34 delle N.T. del P.A.T.I.) 1. Interventi ammessi in Zona B: a) diretti, per gli edifici esistenti, come definiti dagli artt. 16 e 17. b) nuova costruzione, come definita da Articolo 3 comma 1 lettera e) del D.P.R. N° 380/01; c) ristrutturazione urbanistica, come definita da Articolo 3 comma 1 lettera f) del D.P.R. n° 380/01, subordinato a Permesso di costruire convenzionato.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO



Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	/

In allegato **E1** si riportano:

- lo stralcio del Piano degli Interventi e l'Articolo 50 delle Norme Tecniche;
- lo stralcio della carta dei Vincoli a cui è sottoposto l'edificio in esame (Vincolo Paesaggistico).

9) Regolarità Edilizia

Dall'Ufficio Tecnico del Comune di Fiesso d'Artico sono state fornite allo scrivente acquisite le seguenti pratiche edilizie:

- 1) Concessione Edilizia n. 80 del 16/11/1995 – protocollo n. 1697/1995 – Pratica n. 29/95, per “demolizione e ricostruzione con ampliamento (Piano di Recupero comparto IX) da eseguirsi sull'area distinta catastalmente al Fg. 3 Mapp. 457 di via Riviera del Brenta 52”; in allegato **F1** si riporta la documentazione edilizia autorizzata dal Comune.
- 2) L'autorizzazione allo scarico è stata rilasciata in data 12/09/1996 con protocollo n. 7359 – Pratica n. P96/0172, si veda allegato **F2**.
- 3) Variante alla Concessione Edilizia, autorizzata in data 15/05/1997 con protocollo n. 5845 - Pratica n. P96/0131 – N. V97/0012 Registro Concessioni / Autorizzazioni in Variante; si evidenzia che la Commissione Edilizia ha evidenziato che l'altezza di progetto dell'edificio è stata aumentata di 30 centimetri e pertanto con determina del Sindaco, datata 09/05/1997 (prot. n. 520/97) è stato definito e comunicato l'importo della sanzione amministrativa ai sensi dell'art. 97 – 3° comma – L.R. 61/85 a carico della ditta richiedente, regolarmente pagato in data 19/05/1997; in allegato **F3** si riporta la documentazione autorizzata dal Comune.
- 4) Nel Collaudo Statico, depositato presso il Genio Civile di Venezia in data 16/12/1996 al n. 5254, viene precisato che il Collaudatore, Ing. Pietro Gatto ha esaminato gli elaborati di progetto forniti dal Direttore Lavori Geom. _____ e ha effettuato il sopralluogo volto ad accertare la consistenza delle opere e la loro



conformità al progetto. In data 29/11/1996 il Collaudatore ha proceduto a un minuzioso esame generale dell'opera e ha constatato la buona esecuzione della stessa, la rispondenza fra progetto e opere, l'assoluta assenza di difetti ecc., si veda in allegato **F4** la copia del documento, depositato in Comune in data 23/09/1997 prot. n. 9669.

5) Lo scrivente segnala che per l'edificio in esame è stata rilasciata solo una Agibilità parziale limitatamente alle unità commerciali poste al piano terra; **mentre per l'appartamento e il garage, oggetto della presente relazione, non è stata reperita / fornita alcuna Abitabilità / Agibilità**, si veda allegato **F5**.

Conformità edilizia

Dal sopralluogo effettuato, lo stato dei luoghi è risultato difforme rispetto a quanto autorizzato, per i seguenti motivi:

- in adiacenza al soggiorno-pranzo è stata costruita una scala interna per accedere al sottotetto, nel quale sono stati ricavati dei locali abusivi;
- nel soggiorno-pranzo una parte di solaio (dimensioni m 3,80 x 4,30) non è stato realizzato in corso di costruzione dell'edificio, e il soggiorno ha una doppia altezza rispetto a quella autorizzata di m 2,70 ed è visivamente collegato con una porzione di sottotetto a soppalco;
- nel sottotetto sono stati ricavati cinque porzioni e/o vani, precisamente:
 1. il primo ha superficie di circa mq 15,12, è prospiciente lo sbarco della scala interna, dotato di copertura a due falde rivestite con travi in legno e mattonelle in laterizio, illuminato da due lucernari (tipo velux);
 2. il secondo costituisce una sorta di corridoio di circa mq 4,61;
 3. il terzo di circa mq 20,03 è un soppalco con vista sul soggiorno-pranzo del piano secondo; è illuminato da due lucernari sulla falda di copertura soprastante al suddetto soppalco, e da altri due lucernari ricavati nella falda a doppia altezza soprastante al soggiorno-pranzo del piano secondo;
 4. il quarto vano di circa mq 4,12 è adibito a bagno allestito con lavabo, water, bidet e doccia;



5. il quinto e ultimo vano di circa mq 4,80 consiste in uno spazio stretto e lungo, largo cm 96 e lungo m. 5 con copertura a due falde in latero-cemento intonacato, adibito a ripostiglio.

In allegato **F6** si riportano il rilievo dello Stato di Fatto dell'appartamento, lo Stato Legittimato (o Autorizzato) e la comparazione con evidenziate le difformità riscontrate.

Nel caso in esame le opere realizzate abusivamente (sottotetto) non possono essere sanate, in quanto l'immobile è ubicato in zona soggetta a vincolo paesaggistico (D.lgs. n. 42 / 2004).

N.B. : l'art. 167, comma 4, lett. a), del D.lgs. 42/2004, stabilisce che non è possibile il rilascio del titolo successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi, qualora essi abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati.

Relativamente al garage ubicato al piano terra non sono state rilevate difformità, pertanto è conforme alle autorizzazioni edilizie.

Per ripristinare la conformità edilizia è necessario impedire l'accesso al sottotetto, demolendo la scala; ripristinare il vano adibito a ripostiglio; inoltre nel vano soggiorno pranzo si dovrà realizzare un soffitto strutturale ad altezza del piano (m 2,70) in luogo dell'apertura lasciata all'epoca di costruzione dell'immobile. Una volta eseguite tali opere sarà ripristinata la conformità edilizia.

Per la realizzazione dei lavori:

- * di demolizione della scala di accesso al sottotetto;
- * di ripristino del ripostiglio;
- * di costruzione del soffitto strutturale nel soggiorno;

si quantifica un costo di circa € 10.000,00 (diecimila). Tale importo verrà detratto dal valore di stima dell'appartamento.

In allegato **F6** si riportano:

- le gli elaborati grafici relativi allo stato concessionato;



- il rilievo dello stato attuale;
- il rilievo delle opere abusive;
- il rilievo della consistenza.

10) Gravami e Oneri

In allegato **G1** si riportano gli elenchi sintetici delle formalità richiesti con l'ausilio dei dati catastali e dei nominativi:

➤ ISCRIZIONI

1 - In data 11/08/2009 ai nn. R.G. 29418 e R.P. 6394 - Ipoteca Volontaria per la complessiva somma di € 277.500,00 (Capitale € 185.000,00; Spese € 92.500,00), derivante da Concessione a garanzia di Mutuo, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO – SOCIETA' COOPERATIVA – con sede a Campolongo Maggiore (VE) – c.f. 00272940271, contro

....., relativamente agli immobili oggetto della presente relazione per la quota di 1/1 della piena proprietà. In allegato **G2** si riporta la Nota di Iscrizione.

Spese per cancellazione formalità pregiudizievole: € 35,00.

➤ TRASCRIZIONI

2 – In data 30/11/2023 ai nn. R.G. 40826 e R.P. 30416 – Verbale di Pignoramento immobili, Atto Giudiziario datato 03/11/2023 rep. n. 5994 dell'UNEP – Tribunale di Venezia, a favore di REVALUE S.p.A. – con sede a Milano (MI) – c.f. 09490900157, contro, relativamente agli immobili oggetto della presente relazione per la quota di 1/1 della piena proprietà. In allegato **G3** si riporta la Nota di Trascrizione.

Spese per cancellazione formalità pregiudizievole: € 294,00.

3 – In data 12/07/2010 ai nn. R.G. 23876 e R.P. 14367 – Domanda Giudiziale datata 30/06/2010 del Tribunale di Venezia – Sezione Distaccata di Dolo – Accertamento Simulazione Atti, a favore di CENTRO LEASING S.p.A. – con sede a Firenze (FI) – c.f.



00438000481, contro _____, relativamente agli immobili oggetto della presente relazione. In allegato **G4** si riporta la Nota di Trascrizione.

Spese per cancellazione formalità pregiudizievole: € 294,00

* * *

Riepilogo:

Tipologia	Lotto	Costo
1) - Iscrizione di Ipoteca Volontaria	Unico	€ 35,00
2) – Verbale di pignoramento	Unico	€ 294,00
3) – Iscrizione – Domanda Giudiziale	Unico	€ 294,00
Totale	-	€ 623,00

Complessivamente i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli ammontano a circa ad € 623,00 (seicentoventitre).

11) Descrizione dei beni

DESCRIZIONE GENERALE

Si tratta di un appartamento al piano secondo con pertinenziale garage al piano terra, facente parte di un edificio commerciale / direzionale e residenziale di complessivi tre piani, ubicato in area soggetta a vincolo paesaggistico (D.Lgs n. 42 / 2004) composto da un ufficio, due negozi, due appartamenti e due garage, in Comune di Fiesso d'Artico (VE), Via Giacomo Matteotti n. 21B, con abusi edilizi non sanabili, ubicato a circa 100 metri dal Municipio del paese.

L'edificio di cui fanno parte i beni in esame è stato edificato tra il 1995 e il 1997 con tipologia costruttiva di tipo tradizionale con:

- fondazioni a piastra in cemento armato;



- strutture portanti verticali in calcestruzzo e laterizio;
- strutture portanti orizzontali costituite da solai in latero- cemento tipo Bausta e da travi in cemento armato;
- scala interna comune a tutte le unità costituita da due rampe parallele e pianerottolo interpiano, senza ascensore;

L'edificio consta di due unità a uso commerciale e due garage al piano terra, un ufficio al piano primo e due appartamenti al piano secondo.

L'ingresso alle unità oggetto della presente stima avviene dalla Via Giacomo Matteotti al civico n. 21B si trova l'accesso al vano scala condominiale e subito a fianco l'accesso al garage nel lato sinistro.

La Superfici e Netta di Pavimento dell'appartamento si compone di:

1) Soggiorno-Pranzo	mq 32,18
2) Ripostiglio	mq 2,44
3) Disimpegno	mq 3,16
4) Lavanderia	mq 3,50
5) Bagno	mq 7,23
6) Camera	mq 11,82
7) Camera	mq 15,61
8) <u>Guardaroba</u>	<u>mq 4,33</u>
Totale S.N.P.	mq 80,27

L'abitazione è dotata di una Loggia di **mq 4,86**

L'autorimessa al piano terra ha una superficie di pavimento di **mq 18,50**

Le finiture interne sono le seguenti:

- la porta d'ingresso all'abitazione è di tipo blindato;
- i pavimenti sono in legno ad eccezione del bagno, lavanderia;
- le porte interne sono in legno tamburato e impiallacciato;



- i serramenti sono in legno con vetro camera e protezione con tapparelle in p.v.c.;
- le soglie sono in marmo;
- la lavanderia consta di lavatoio, lavatrice, caldaia a gas per il riscaldamento e acqua calda sanitaria;
- il bagno ha pavimento in piastrelle e pareti rivestiti in piastrelle per un'altezza di circa 100 cm, è allestito con lavabo, water, bidet e vasca con idromassaggio; il bagno è dotato di lucernario tipo "velux" in copertura e aspiratore elettrico;
- la camera piccola è dotata di una finestra e una porta che dà accesso ad una loggia prospiciente Via Riviera del Brenta;
- la camera matrimoniale è dotata di vano guardaroba (cieco) e di due porte che danno accesso ad una loggia prospiciente Via Riviera del Brenta;
- il soggiorno è dotato di una porta-finestra con parapetto in ferro zincato e verniciato; una piccola finestra quadrata; piano cottura realizzato sulla parte lunga del vano scala; un caminetto posizionato al centro della parete cieca nel lato ovest.
- l'autorimessa al piano terra ha accesso da Via G. Matteotti, è dotata di basculante in ferro zincato e verniciato con apertura manuale; il pavimento ha piastrelle in monocottura, è presente l'impianto elettrico per illuminazione e forza motrice.

Come descritto al Capitolo 9 regolarità edilizia, si segnala la presenza di abusi edilizi realizzati nel sottotetto, non sanabili essendo l'immobile soggetto a Vincolo Paesaggistico. Si quantifica una spesa di circa € 10.000,00 per opere / lavori al fine di rendere inaccessibile i locali abusivi nel sottotetto e ripristinare la conformità edilizia.

Precisazione sugli impianti

- 1) L'impianto elettrico è completo e funzionante ma considerato che la sua costruzione risale al 1995 / 1997 si ritiene necessario una verifica / aggiornamento della conformità alle nuove normative;
- 2) L'impianto di riscaldamento è attualmente collegato ad una caldaia installata nel vano lavanderia, è funzionante ma necessita di verifica della conformità alle nuove normative;
- 3) La fornitura dell'acqua è da rete pubblica;



4) L'impianto fognario è unico e collegato alla fognatura pubblica per le acque nere e saponate, con allaccio su Via Giacomo Matteotti.

* * *

L'appartamento non è dotato di certificazione energetica; si quantifica un costo di circa € 200,00 (duecento) per la redazione del documento.

A completamento di quanto sin qui descritto, in allegato M1 si riporta la documentazione fotografica.

12) Consistenza dei beni

Per Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni immobiliari. Per calcolo della superficie vendibile degli immobili in esame, si fa riferimento al documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate).

Le superfici commerciali sono comprensive delle murature, calcolate al 100% quelle interne ed esterne e al 50% quelle a confine con altra proprietà.

La Superficie Netta di Pavimento (S.N.P.) dell'abitazione è di mq 80,27

L'abitazione è dotata di una loggia di mq 4,86

L'autorimessa al piano terra ha una Superficie Netta di pavimento di mq 18,50

Consistenza abitazione

La Superficie Lorda dell'Appartamento è di mq 95,00

La Superficie Lorda dell'Autorimessa è di: m 3,73 x m 5,57 = mq 20,78

La Superficie della Loggia è di mq 4,86



Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione al Piano 2°	Superficie Lorda	0	95,00	1,00	95,00	€ 1.200,00
Loggia al Piano 2°	Superficie Lorda	0	4,86	0,35	1,70	€ 1.200,00
Autorimessa al Piano T	Superficie Lorda	0	20,78	0,50	10,39	€ 1.200,00
			120,64		107,09	

➤ Superficie Commerciale Vendibile arrotondata mq 107

13) Valutazione dei beni

Si utilizza il criterio basato sulla comparazione diretta dei beni oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato.

CRITERI DI STIMA

Le verifiche di mercato sono state eseguite mediante:

- A) - **indagini indirette** con analisi dei valori contenuti nelle banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e altre fonti;
- B) - **indagini dirette**, finalizzate ad acquisire atti di compravendita di immobili simili a quelli in esame.

A) - Indagini indirette

Le indagini indirette sono consistite nell'analisi dei valori di mercato contenuti nelle banche dati delle quotazioni immobiliari, in particolare:

- 1) - valori di mercato registrati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI).

Per il Comune di Fiesso d'Artico (VE) – sono stati acquisiti dall'Agenzia delle Entrate i valori presenti nella banca dati sopra citata relativi alla zona in esame:

- Fascia / zona: Centrale / CAPOLUOGO;
- Codice di Zona: B1



- Microzona: 1;
- Tipologia prevalente: Abitazioni civili;
- Destinazione: Residenziale.

Per quanto riguarda la Tipologia edilizia relativa ad “Abitazioni civili” con stato conservativo “Normale”, per **l'anno 2023** Semestre 2, sono riportate le seguenti quotazioni immobiliari:

- **Semestre 2/2023**

Min. €/mq 950,00 Max. €/mq 1.300,00

si veda allegato **H1**

2) - acquisizione dei valori di mercato attuali riferiti a immobili a uso residenziale pubblicati nel sito di Borsinoimmobiliare.it

Nel sito di Borsino Immobiliare per la zona di Fiesso d'Artico (VE), relativamente alla tipologia in esame, sono registrate le seguenti quotazioni:

- **Tipologia edilizia:** Abitazioni in stabili di fascia media

- o Valore minimo €/mq 1.148,00
- o **Valore medio €/mq 1.255,00**
- o Valore massimo €/mq 1.362,00

si veda allegato **H2**

B) - Indagini dirette

Le indagini dirette sono state finalizzate ad acquisire atti di compravendita di abitazioni simili con Categoria Catastale A/3 e A/4, nelle immediate vicinanze del bene oggetto di stima. Dalle analisi espletate sono stati reperiti i seguenti atti di compravendita:

❖ 1) Atto di Compravendita Reg. Part. n. 27208 Anno 2020 – Dicembre

Indirizzo: Via Riviera del Brenta, snc
Superficie Commerciale: mq 78,18
Prezzo: € 130.000,00
Prezzo medio: €/mq 1.662,83



In allegato **L1** si riporta la scheda relativa all'atto di compravendita;

❖ **2) Atto di Compravendita Reg. Part. N.D. Anno 2023 – Marzo**

Indirizzo: Via Davide Franceschetti n. 1

Superficie Commerciale: mq 109,65

Prezzo: € 135.000,00

Prezzo medio: €/mq 1.231,19

In allegato **L2** si riporta la scheda relativa all'atto di compravendita;

❖ **3) Atto di Compravendita Reg. Part. N.D. Anno 2023 – Giugno**

Indirizzo: Giacomo Matteotti n. 28

Superficie Commerciale: mq 61,00

Prezzo: € 62.000,00

Prezzo medio: €/mq 1.016,39

In allegato **L3** si riporta la scheda relativa all'atto di compravendita;

❖ **4) Atto di Compravendita Reg. Part. N.D. Anno 2023 – Marzo**

Indirizzo: Davide Franceschetti n. 9

Superficie Commerciale: mq 65,60

Prezzo: € 83.000,00

Prezzo medio: €/mq 1.265,24

In allegato **L4** si riporta la scheda relativa all'atto di compravendita

Tabella n. 2					
RIEPILOGO ATTI COMPRAVENDITE ABITAZIONI					
n°	Zona	Sup. mq	Prezzo €	€/mq	Allegato
1	Via Riviera del Brenta snc	78,18	130.000,00	1.662,83	L1
2	Via Davide Franceschetti n. 1	109,65	135.000,00	1.231,19	L2
3	Via Giacomo Matteotti n. 28	61,00	62.000,00	1.016,39	L3
4	Via Davide Franceschetti n. 9	65,60	83.000,00	1.265,24	L4
Somme		314,43	410.000,00	-	-
Valore medio (€ 410.000,00 : mq 314,43) =				1.304,00	



Precisazioni

Dai valori rilevati negli atti di compravendita di immobili presenti nelle immediate vicinanze del bene da stimare, si estrapola il seguente valore medio ponderato:

€ 410.000,00 : mq 314,43= €/mq 1.304,00

Valore arrotondato €/mq 1.300,00

Nella valutazione sono stati considerati i seguenti fattori:

Fattori esterni

- zona urbanistica periferica, ricadente in ambito con presenza di immobili a destinazione con prevalenza a residenziale;
- ubicazione e posizione rispetto ai servizi;
- sistema viario di accesso agli immobili;
- dinamica del sistema immobiliare;
- andamento generale dell'economia (in particolare del settore immobiliare);
- livello di appetibilità dei beni;

Fattori specifici

- immobili a destinazione residenziale;
- vetustà dei beni immobili;
- immobili inseriti in zona a Vincolo Paesaggistico;
- abitazione sita al piano secondo;
- presenza di abusi edilizi non sanabili.

GIUDIZIO DI STIMA

Lo scrivente nella valutazione ha inteso valorizzare i beni in esame attribuendo il più probabile valore commerciale realizzabile in un contesto di vendita nel breve periodo, trattandosi di procedura esecutiva.

Nel caso dei beni in esame, considerati i fattori esterni e i fattori specifici, il valore di mercato medio unitario è stato così individuato:



Appartamento al secondo piano con Autorimessa al piano terra

Valore commerciale € 1.200,00/mq

adeguamenti:

- decurtazione per vendita giudiziaria;
- decurtazione per assenza di garanzia per vizi occulti;
- decurtazione per abusi edilizi non sanabili e costo del ripristino della conformità edilizia e catastale;
- ecc..

VALUTAZIONE DEI BENI

• **Appartamento al Piano Secondo con Garage al Piano Terra**

Valore commerciale definito € 1.200,00/mq

L'indicazione del prezzo di stima si articola in considerazione di due eventualità:
immobile libero / immobile occupato:

Valore commerciale del Lotto considerato da LIBERO

mq 107 x € 1.200,00 = € 128.400,00

A tale valore vengono applicate le seguenti detrazioni/decurtazioni:

- decurtazione del 10 % per assenza di garanzie per vizi occulti: € 128.400,00 x 10 % =	- €	12.840,00
- costi per ripristino conformità edilizia	- €	10.000,00
- costi per aggiornamento catastale	- €	<u>1.000,00</u>
Restano	€	104.560,00

Valore finale arrotondato del Lotto considerato da LIBERO, al netto delle detrazioni e decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova

€ 105.000,00
(euro-cento-cinque-mila/00)



Valore commerciale del Lotto considerato da OCCUPATO

Nel caso in cui il contratto di locazione in essere venga riconfermato per ulteriori sei anni, si applica una decurtazione del 30 % sul valore stimato:

€ 105.000,00 – 30 % (€ 31.500,00) = € 73.500,00 = € 73.500,00

Valore finale arrotondato del Lotto considerato da OCCUPATO, al netto delle detrazioni e decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova

€ 73.500,00

(euro-settanta-tre-mila-cinquecento/00)

14) Spese condominiali

Non risulta costituito alcun condominio, pertanto non c'è amministratore e non ci sono spese condominiali.

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

La cessione del Lotto unico sarà soggetta a:

Appartamento al piano secondo con garage al piano terra

Nel caso di richiesta di benefici Prima casa (ai sensi dell'art. 1, nota 2 bis, della tariffa parte 1, annessa al T.U. approvato con D.P.R. n. 131 del 26/04/1986, così come modificata con Legge 23/12/1999 n. 488:

1) Prima casa e/o relative pertinenze

Imposta di Registro: 2 % (con il minimo di € 1.000,00)

Imposta ipotecaria: € 50,00

Imposta catastale: € 50,00

Imposta di bollo: esente

Tassa ipotecaria: esente

Voltura catastale: esente

2) Fabbricato abitativo e non abitativo e relative pertinenze (diverso dalla Prima casa)

Imposta di Registro: 9 % (con il minimo di € 1.000,00)



Imposta ipotecaria:	€ 50,00
Imposta catastale:	€ 50,00
Imposta di bollo:	esente
Tassa ipotecaria:	esente
Voltura catastale:	esente

16) Valutazione della sola quota indivisa

Non sussistono quote indivise.

L'immobile non è divisibile.

17) Elenco Allegati

- A1) Verbale di giuramento
 - A2) Proroga concessa dal G.E.
 - A3) Estratto mappa catastale
 - A4) Visura camerale
 - da B1 a B7) Visure e planimetrie catastali – Note di Trascrizione
 - C1-C2) Atti notarili
 - D1-D2-D3) Contratto di locazione e relativi documenti
 - E1) Stralcio del P.I. e stralcio della carta dei Vincoli
 - da F1 a F6) Documentazione edilizia
 - da G1 a G4) Ispezioni ipotecarie
 - H1-H2) Quotazioni OMI e Borsino Immobiliari
 - L1-L2-L3-L4) Schede atti di compravendita
 - M1) Documentazione fotografica
-



18) Schema identificativo dei beni da porre all'asta

LOTTO UNICO

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto Unico	Si tratta di un appartamento al piano secondo con pertinenziale garage al piano terra, facente parte di un edificio commerciale / direzionale e residenziale di complessivi tre piani, ubicato in area soggetta a vincolo paesaggistico (D.Lgs. n 42/2004), composto da un ufficio, due negozi, due appartamenti e due garage, in Comune di Fiesso d'Artico (VE), Via Giacomo Matteotti n. 21B, a circa 100 metri dal Municipio del paese.
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Quota di 1/1 della piena proprietà
Identificativo catastale	Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio Servizi Catastali – Comune di FIESSO d'ARTICO Via Riviera del Brenta (si segnala che l'accesso avviene da Via Giacomo Matteotti n. 21B) - Foglio 3 – Mappale 457 - Subalterno 21, Categoria A/3 (appartamento), Classe 4, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale 97 mq, Piani T e 2, Rendita Catastale Euro 309,87; - Subalterno 17, Categoria C/6 (garage), Classe 8, Consistenza 19 mq, Superficie Catastale 21 mq, Piano T, Rendita Catastale Euro 47,10.
Valore di stima	1) Valore finale del Lotto considerato <u>da LIBERO</u> , nello stato di fatto in cui si trova € 105.000,00 2) Valore finale del Lotto considerato <u>da OCCUPATO</u> , nello stato di fatto in cui si trova € 73.500,00

Data generazione:
26 Maggio 2024L'esperto alla stima
Arch. Stefano BarbazzaArchitetto Stefano Barbazza - Galleria Progresso 5 - 30027 San Donà di Piave (VE)
Telefono e Fax 0421 / 332720 - E-mail stefano.barbazza@virgilio.it

Pagina 32/32

