

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

G.D. Dr.ssa Manuela Elburgo

FALLIMENTO N. 127/2019 R.G.

CURATORE: dr. Gianluca Vindigni di Padova, via Guido Reni n. 8.

C.T.U.: arch. Davide Ravarotto di Montegrotto Terme (PD), via XXV
Aprile n. 13.

Fallimento della società:

MITAB DI E C. S.A.S., con sede legale a Padova, via San
Fermo n. 92, C.F. n. , avente ad oggetto l'acquisto, vendita,
costruzione e ristrutturazione di fabbricati civili, industriali e rustici e del socio
illimitatamente responsabile , nato a San Pietro Viminario il
, C.F.: , residente a Padova

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

LOTTO N. 5

Sommario

1. INCARICO - QUESITO	2
2. PREMESSA	2
3. INDAGINI SVOLTE.....	5
4. LOTTO N. 5.....	6
4.1. DIRITTO PERIZIATO.....	6
4.2. QUALITÀ.....	6
4.3. UBICAZIONE.....	6
4.4. DITTA INTESTATA.....	6



4.5. DESCRIZIONE CATASTALE	6
4.6. CONFINI	7
4.7. DESCRIZIONE DEL LOTTO	7
4.8. OCCUPAZIONE	10
5. REGOLARITÀ EDILIZIA.....	10
6. ADEMPIMENTI CATASTALI DA EFFETTUARE	10
7. DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO	11
8. PROVENIENZA.....	11
9. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	12
9.1. TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	12
9.2. ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	13
10. STIMA DEL LOTTO N. 5	13
11. ELENCO ALLEGATI	20

1. INCARICO - QUESITO

Il sottoscritto architetto, regolarmente iscritto all'Albo degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della Provincia di Padova al n. 2007, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici di Codesto Tribunale al n. 2313, veniva nominato dall'illustrissimo G.D. Manuela Elburgo, a seguito dell'Istanza n. 004 del 04.12.2019 presentata dal curatore, dott. Gianluca Vindigni, per procedere alla stima di alcuni beni immobili della società e di quelli componenti il patrimonio dei soci in proprio.

2. PREMESSA

Si premette, che il presente elaborato peritale è esposto ai seguenti limiti, in quanto è di fatto impercorribile:

1. la verifica nel dettaglio di tutte le dimensioni e caratteristiche degli immobili (misure, stratigrafie, stato ed efficienza degli impianti, eventuali difetti di costruzione, caratterizzazione dei suoli, ecc.), fatta eccezione per quanto



- possibile discernere a vista e mediante misure campione in fase di sopralluogo;
2. appurare sul posto i confini delle particelle in quanto non tutti materializzati e l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza della situazione mappale con quella reale;
 3. determinare con precisione i costi per la regolarizzazione edilizia in quanto legati a pareri discrezionali ed interpretazioni di legge da parte degli organi e/o enti preposti.

Conseguentemente a quanto innanzi riportato si **assume** che:

1. per quanto possibile discernere a vista mediante misure campione in fase di sopralluogo, l'immobile sia stato realizzato nel rispetto della normativa vigente al momento della realizzazione (urbanistica, edilizia, sicurezza impianti; isolamento acustico, isolamento termico, staticità e quant'altro);
2. la superficie catastale dei beni sia sufficientemente rappresentativa di quella reale, o che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici;
3. gli eventuali oneri per la regolarizzazione urbanistica restino a cura e spese dell'assegnatario e corrispondano a quelli riportati nello specifico capitolo, dove sono determinati mediante stima sommaria e da rendersi solo indicativi e non vincolanti;
4. per quanto non riportato nella presente relazione, che la realtà immobiliare sia conforme alla documentazione tecnica depositata presso gli uffici competenti (Amministrazioni comunali, Catasto).

* * * * *

Dall'esame della documentazione messa a disposizione allo scrivente, dai successivi accertamenti effettuati e per quanto sarà riferito in seguito, si è ritenuto opportuno suddividere i beni oggetto di perizia nei seguenti sei lotti:



In ditta MITAB DI

E C. S.A.S.

Lotto n. 1: piena proprietà di undici unità residenziali con rispettivi garage e ripostigli, nonché sei posti auto scoperti, appartenenti ad un compendio composto da due fabbricati condominiali dotati di scoperto comune, ubicati in Comune di Padova, in via Monte Cengio n. 28.

In ditta

Lotto n. 2: proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ di un'abitazione con rispettivo garage e locali sussidiari, costituenti la porzione nord di una prestigiosa palazzina storica; il tutto ubicato in Comune di Padova, in Riviera Tito Livio n. 53, angolo con via del Padovanino, più adiacente ufficio al p. primo, costituente di fatto "prolungamento" della zona giorno della palazzina.

Lotto n. 3: piena proprietà di un appartamento al p. primo ubicato in Comune di Padova, in Riviera Ruzante n. 8, angolo con Riviera Tito Livio.

Lotto n. 4: piena proprietà di un ripostiglio-cantina, appartenente ad un fabbricato a destinazione mista residenziale-commerciale, dotato di scoperto comune, ubicato in Comune di Cortina (BL), in via Del Castello nn. 33-35.

Lotto n. 5: piena proprietà di un appartamento al piano primo dotato di ripostiglio al piano terra appartenente ad un fabbricato ubicato nel centro del Comune di Venezia, Sestiere Santa Croce n. 1724.

Lotto n. 6: piena proprietà di un vano tecnico ubicato al piano sottostrada di un palazzo storico, il tutto ubicato in Comune di Padova, in via Rudena n. 21.

IN MERITO SI SOTTOLINEA che la presente relazione tratterà soltanto i beni corrispondenti al lotto n. 5, mentre quelli relativi ai restanti lotti verranno



esaminati in altri elaborati peritali autonomi.

3. INDAGINI SVOLTE

In giorni diversi:

- si sono effettuate delle ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Venezia per identificare catastalmente i beni acquisiti al fallimento, nonché per reperire i documenti necessari alla vendita dei beni stessi;
 - si sono effettuate indagini presso le Conservatorie RR.II. di Venezia, per verificare la regolarità dei passaggi e lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni nell'ultimo ventennio riguardanti i suddetti beni;
 - si sono acquisiti gli atti di provenienza dei beni;
 - si sono effettuate delle indagini presso gli Uffici Tecnici del Comune di Venezia per reperire tutte le informazioni riguardanti le pratiche edilizie delle costruzioni al fine di verificarne la regolarità dal punto di vista amministrativo, nonché di accertare la destinazione urbanistica delle aree;
 - si sono ispezionati i luoghi oggetto di perizia, per accertare l'attuale stato di fatto dei beni e per verificare la corrispondenza dei luoghi stessi con i dati e gli elaborati tecnici in possesso del C.T.U.;
 - si è realizzato un servizio fotografico dei luoghi ispezionati, di cui si allegano alla presente relazione n. 10 foto;
 - si sono effettuate indagini di mercato in loco;
- ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.



4. LOTTO N. 5

4.1. DIRITTO PERIZIATO

Piena proprietà.

4.2. QUALITÀ

Appartamento al piano primo dotato di ripostiglio al piano terra appartenente ad un fabbricato condominiale a destinazione residenziale.

4.3. UBICAZIONE

Comune di Venezia, Sestiere Santa Croce, Salizada del Fontego dei Turchi n. 1724. [clicca qui](#).

4.4. DITTA INTESTATA

4.5. DESCRIZIONE CATASTALE

Unità immobiliare distinta al:

Catasto Fabbricati: Comune di Venezia, Fg. 11:

Mapp.	Sub	Ubicazione	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
846	8	Sestiere Santa Croce n. 1724 - P. T-1	A/4	6	4 vani	56 mq	€ 506,04
846	9	Sestiere Santa Croce n. 1724 - P. T	C/2	2	13 mq	13 mq	€ 25,51

(cfr. visure storiche per immobile: all. nn. 1-2 e planimetrie catastali: all. nn. 3-4);

appartenenti al fabbricato eretto sull'area distinta al:

Catasto Terreni: Comune di Venezia, Sezione di Venezia, Fg. 11, mapp. 1394 di are 01.20, Ente Urbano (cfr. area evidenziata in giallo nell'estratto di mappa: all. n. 5 e visura storica per immobile all. n. 6).



Fanno parte del lotto le **comproprietà** sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C. e seguenti nonché sull'area coperta e scoperta del fabbricato.

4.6. CONFINI

- **Abitazione p. primo** (secondo il catasto fabbricati): Nord: parete di divisione con fabbricato adiacente; Est: parete perimetrale esterna; Sud: vano scala comune ed altra unità; Ovest: vano scala comune e parete perimetrale esterna.
- **Ripostiglio p. terra** (secondo il catasto fabbricati): Nord ed Est: altre unità; Sud: vano scala comune; Ovest: parete perimetrale esterna.

4.7. DESCRIZIONE DEL LOTTO

Lo stato dei luoghi si è presentato così come mostrano le foto allegate alla presente relazione, alle quali si rimanda in quanto parte integrante della stessa.

Trattasi di appartamento al piano primo, con esposizione su due lati (est ed ovest), dotato di ripostiglio al piano terra, appartenenti al fabbricato condominiale a destinazione residenziale, ubicato nel Comune di Venezia, Sestiere Santa Croce, Salizada del Fontego dei Turchi n. 1724, nel cuore del centro cittadino, in una zona tranquilla, tipicamente veneziana.

Il Sestiere, posto a nord-ovest della città lagunare, che deve il proprio nome alla chiesa di Santa Croce, luogo di culto demolito nella prima metà dell'ottocento, confina direttamente con il Canal Grande, con i Sestieri di San Polo e Dorsoduro, con la Laguna, mentre è collegato a Cannaregio tramite il Ponte degli Scalzi ed il recente Ponte della Costituzione. La zona, che ha subito molteplici cambiamenti, coniugando l'antico al moderno, quasi interamente avvolta dal Canal Grande, posta a breve distanza dalla stazione ferroviaria, è da un lato contraddistinta dalla presenza di viuzze strette (calli) intervallate da pochi campi, dall'altro dagli elementi urbani che garantiscono il collegamento con la terraferma, quali il Ponte della



Libertà, quello di Calatrava, la Stazione Marittima e il People Mover. Santa Croce è altresì l'unico Sestiere ad essere raggiungibile dagli automezzi grazie al punto di sosta di Piazzale Roma. Meno densa di monumenti, vede la concentrazione dell'architettura più importante nei pressi del Canal Grande, oltre ad ospitare Palazzo Mocenigo, ora centro studi di Storia del Tessuto e del Costume, Cà Pesaro sede della Galleria d'Arte Moderna e Museo d'Arte Orientale, Palazzo Corner sede degli archivi storici della Biennale di Venezia.

Il fabbricato contenente il presente lotto, costituisce la parte terminale di meridione della prima cortina di edifici eterogenei accostati in linea, che dal Canal Grande, ove si posiziona il pontile del traghetto "San Marcuola", prosegue verso l'interno accompagnando pedissequamente l'andamento della calle. Il compatto corpo di fabbrica angolare, innalzato su tre livelli fuori terra con sottotetto centrale è contraddistinto da un impianto planimetrico simmetrico, ove la distribuzione delle varie unità è garantita dal vano scala posto centralmente. Al piano terra, un primo basamento di servizio, anticipa le sovrastanti abitazioni dei seguenti livelli. La simmetria compositiva si rivela anche nell'alzato culminante nel cornicione aggettante, dal trattamento parietale con mattoni a vista, intervallati da cornici lapidee marca davanzale. Le aperture delle ali laterali, contornate dalla cornice in pietra e riproposte su ogni piano vengono mediate centralmente dal portone d'ingresso e dalle sovrastanti finestre binate, ripeteruate anche nel fastigio terminale, con copertura timpanata, reso leggiadro dalle volute laterali. L'unica licenza al rigore del prospetto principale è data dalle porte finestre con aggetto balaustrato poste in entrambi i lati (foto esemplificative da n. 1 a n. 4).

Il fabbricato che rispecchia la tipologia costruttiva tradizionale, risulta essenzialmente composto da struttura verticale mista in laterizio, partizioni



orizzontali composte da solai in legno; divisori interni in laterizio, copertura in legno a falde inclinate con manto in coppi; lattoneria probabilmente in lamiera preverniciata.

Il lotto accessibile da est, mediante l'ingresso con vano scala comune ivi presente, che permette di raggiungere sia il ripostiglio che la sovrastante abitazione, ha la seguente **COMPOSIZIONE**:

appartamento piano primo (altezza interna h. 275): vano ingresso (foto n. 5), soggiorno (foto n. 6), cucina (foto n. 7), una camera (foto n. 8) ed un bagno, il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 56,00 circa;

ripostiglio piano terra (altezza interna h. 268): dalla conformazione geometrica rettangolare, con il lato maggiore in direzione trasversale, posizionato a nord-ovest, composto da un unico vano illuminato naturalmente mediante una finestra sul fronte est, confinante con il vano scale centrale dal quale avviene l'accesso diretto (foto nn. 9-10), il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 13,00 circa.

L'unità presenta le seguenti **RIFINITURE**:

pavimenti: piastrelle in graniglia (cucina), parquet (vano ingresso, salotto e camera); ceramica (bagno e ripostiglio);

rivestimenti: piastrelle di ceramica (cucina e bagno);

serramenti interni: in legno tamburato verniciato al naturale;

serramenti esterni: in legno con vetro singolo e scuri anch'essi in legno.

ed è inoltre dotata dei seguenti **IMPIANTI**:

impianto elettrico: realizzato con tubazioni corrugate poste sottotraccia, con contatore posto nell'ingresso comune;

impianto di riscaldamento: di tipo autonomo, con generatore posto all'interno della cucina, corpi scaldanti in ghisa.



impianto idrosanitario: con sanitari in vetrochina bianchi e rubinetteria mista sia con comandi separati che con leva monocomando per l'apertura dell'acqua calda e fredda.

I luoghi al momento dell'ispezione si sono presentati in precario stato manutentivo e necessitano quindi di un intervento di ristrutturazione con il conseguente adeguamento impiantistico.

4.8. OCCUPAZIONE

Per quanto accertato il presente lotto risulta libero.

5. REGOLARITÀ EDILIZIA

A norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e integrazioni, nonché dell'art. 39 della L. 23 dicembre 1994, n. 724, e successive modificazioni e integrazioni, ed, infine, dell'art. 32 della L. 24.11.2003, n. 326, sulla base di quanto riferito allo scrivente dall'ufficio tecnico comunale, si è potuto accertare:

- che il fabbricato contenente il presente lotto, risulta edificato in data anteriore al 01.09.1967;
- che per l'unità in oggetto non è stato trovato alcun titolo autorizzativo anteriore o successivo a tale data;
- che pertanto il lotto è da intendersi regolare sotto il profilo amministrativo.

6. ADEMPIMENTI CATASTALI DA EFFETTUARE

Il presente lotto risulta ancora catastalmente intestato. Per la regolarità e continuità dei passaggi, sarà necessario provvedere all'aggiornamento dell'intestatario presentando una pratica di volturazione catastale.



Per tale incombenza si quantifica una spesa forfettaria di € 1.000,00.

7. DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO

Il Comune di Venezia è dotato di strumento urbanistico; secondo la Variante al Piano Regolatore Generale per la città Antica (VPRG), approvata con Delibera della Giunta Regionale del Veneto (DGRV) n. 3987 del 09.11.1999 e DGRV n. 2547 del 13.09.2002, il fabbricato contenente il presente lotto è classificato come tipologia "0, ottocentesche originarie", disciplinato in via principale dall'art. 6 delle relative N.T.A. (cfr. stralcio tav. VPRG: all. n. 7 e stralcio N.T.A.: all. n. 8).

Si precisa che non si è ritenuto opportuno allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica, poiché trattandosi di terreno di pertinenza di edificio censito al Catasto Fabbricati la cui superficie complessiva è inferiore a mq 5.000,00 non occorre allegare il C.D.U. al decreto di trasferimento dell'immobile; il tutto ai sensi dell'art. 18, comma 2, della L. n. 47/85 e successive modificazioni.

8. PROVENIENZA

I beni sono pervenuti al sig. _____, per successione in morte della sig.ra _____ nata a Venezia il _____, c.f. _____ e deceduta il _____ a seguito di testamento olografo pubblicato il 12.02.2014, rep. n. 33612 a rogito notaio Franco Cardarelli di Padova (cfr. all. n. 9), ivi registrato presso l'Ufficio di Padova 1 il 12.02.2014 al n. 1785 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Venezia il 11.03.2014 ai nn. 6006/4464; nonché successiva Denuncia di Successione presentata il 30.01.2015, registrata a Venezia al n. 88 Volume 9990 ed ivi trascritta presso la Conservatoria RR.II. il 16.03.2015 ai nn. 6749/4924 (cfr. all. n. 10). Nel testamento



il sig. _____ veniva nominato esecutore del testamento dalla de-cuius ed i beni in oggetto sono da considerarsi "a ricompensa delle noie che avrà da questo incarico di fiducia". Nel suddetto atto, il sig. _____ accettava la carica di esecutore testamentario riservandosi di formalizzare l'accettazione presso la Cancelleria del Tribunale di Venezia, ai sensi e per gli effetti dell'art. 702 c.c..

Da oltre il ventennio la sig.ra _____ era proprietarie dei beni costituenti in presente lotto.

9. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Presso la Conservatoria del RR.II. di Venezia, si sono potute accertare le formalità pregiudizievoli gravanti sul lotto aggiornate al 30.03.2022 (cfr. all. nn. 11-12).

9.1. TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 10496 R.G. e 7329 R.P. del 17.04.2020 (cfr. all. n. 13):

a favore: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ
MITAB DI _____ E C. SAS E DEL SOCIO

a carico: _____, ...omissis..;

titolo: sentenza dichiarativa di fallimento del 02.10.2019, n. 127/2019 di rep. del Tribunale di Padova.

beni colpiti: Comune di Venezia, Catasto Fabbricati, Fg. 11:
mapp. 846, sub. 8, natura A/4;
mapp. 846, sub. 9, natura C/2;

diritto: piena proprietà.



9.2. ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 1242 R.G. e 173 R.P. del 14.01.2019 (cfr. all. n. 14):

a favore: SOCIETÀ PER LA GESTIONE DI ATTIVITÀ – S.G.A. S.P.A., con sede a Napoli, C.F. 05828330638;

a carico: _____, nato a San Pietro Viminario (PD) il 30.04.1936, C.F. _____;

titolo: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 06.12.2018 n. 8828 di rep. del Tribunale di Padova, per la somma di € 307.481,85;

somma iscritta: complessivamente € 307.500,00

beni colpiti: Comune di Venezia, Catasto Fabbricati, Fg. 11:

mapp. 846, sub. 8, natura A/4;

mapp. 846, sub. 9, natura C/2;

diritto: piena proprietà.

10. STIMA DEL LOTTO N. 5

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza del lotto, della sua occupazione, dell'ubicazione, della zona di gravitazione con relativa accessibilità e pregio, del sistema costruttivo e qualità dei materiali, dello stato di conservazione del fabbricato, delle sue rifiniture, degli impianti in dotazione ad esso, del risultato architettonico, dell'attuale andamento di mercato alquanto sofferente e, soprattutto, delle informazioni che lo scrivente architetto ha reperito in loco, si ritiene di poter esprimere il seguente prudenziale valore.

Criteri di Stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del compendio in oggetto si ritiene di assegnare una valutazione a corpo (benché per conoscenza di chi



legge si siano riportati i dati operativi di riferimento: superficie commerciale, valori medi di mercato, ecc.).

Per la valutazione dei beni si è adottato il "metodo comparativo" che consiste nella determinazione del valore del bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie.

Sinteticamente, il principio su cui si basa il procedimento è che "il mercato fissa il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili appartenenti allo stesso segmento di mercato".

Inoltre la "funzione comparativa estimativa" afferma che la differenza di prezzo tra due immobili è funzione delle differenze presentate dalle loro caratteristiche.

In base ai prezzi di transazione di immobili comparabili, è pertanto possibile stimare il valore di un immobile mediante opportuni adeguamenti che tengano conto della specificità di ciascun bene.

Le caratteristiche principali che incidono sul valore immobiliare risultano essere:

1. la localizzazione (ubicazione nello spazio geografico ed economico in funzione anche della rendita di posizione);
2. il tipo di contratto (compravendita, locazione o altro);
3. la destinazione d'uso (abitazione, ufficio ecc.);
4. la tipologia immobiliare (caratteri immobile: appartamento, mansarda, ufficio, monolocale, laboratorio ecc.);
5. la tipologia edilizia (caratteri edificio: condominiale multipiano, isolato, villetta, industriale ecc);
6. la dimensione (piccola, media, grande);
7. le caratteristiche intrinseche (vetustà, impianti, performance energetiche, etc.);



8. i caratteri domanda e offerta (definisce gli operatori economici: dal singolo privato all'impresa);
9. la forma di mercato (grado di concorrenza sia dal lato della domanda che dell'offerta);
10. il livello prezzo (prezzo medio di compravendite e locazioni);
11. il filtering (fattori specifici esterni che possono influire positivamente o negativamente sul prezzo).

Si procederà pertanto ad una verifica sintetica e semplificata ma non per questo inattendibile.

I beni comparabili hanno comunanza con il compendio in esame in termini di:

- localizzazione (il bene da valutare dista non più di 1 km dal più distante dei comparabili oltre ad omogeneità delle caratteristiche sociali dell'area);
Nessun valore di omogeneizzazione;
- destinazione (ogni comparabile riguarda abitazioni residenziali).
Nessun valore di omogeneizzazione;
- tipologia immobiliare (le unità esaminate sono tutte appartamenti condominiali).
Nessun valore di omogeneizzazione;
- tipologia edilizia (sono edifici articolati in più unità).
Nessun valore di omogeneizzazione;
- dimensione (omogeneità della categoria catastale e delle superfici commerciali calcolate secondo le norme UNI 10750).
- Caratteristiche intrinseche (edifici non nuovi inseriti all'interno del centro cittadino, in alcuni casi ristrutturati);
Valore di omogeneizzazione per vetustà.

All'intero stimato verrà detratta la spesa per la volturazione catastale (€ 1.000,00),



nonché applicata una riduzione del valore “*per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto*”, che nel caso di specie si ritiene di quantificare nel 15%.

Scelta dei comparabili

Si è provveduto ad effettuare presso la Conservatoria RR.II. di Venezia, la ricerca di tutti gli Atti di compravendita intervenuti al Catasto Fabbricati del Comune al foglio n. 11, nel periodo fra il 01.05.2021 ed il 30.03.2022 (cfr. all. n. 15). Gli immobili oggetto di comparabile sono quelli evidenziati con vari colori nell'estratto di mappa allegato (cfr. all. n. 16).

Quello evidenziato in giallo corrisponde al fabbricato contenente il lotto oggetto di stima.

Si è ritenuto di prendere come riferimento i seguenti atti:

1. compravendita del 05.05.2021, notaio Carlo Candiani di Venezia, repertorio 115.489 (cfr. all. n. 17); in cui gli immobili di compravendita appartengono al fabbricato evidenziato in verde nell'all. n. 16;
2. compravendita del 16.12.2021, notaio Pierpaolo Doria di Venezia, repertorio 17.720 (cfr. all. n. 18); in cui gli immobili di compravendita appartengono al fabbricato evidenziato in celeste nell'all. n. 16;
3. compravendita del 28.01.2022, notaio Pierpaolo Doria di Venezia, repertorio 17.821 (cfr. all. n. 19); in cui gli immobili di compravendita appartengono anch'essi al fabbricato evidenziato in celeste nell'all. n. 16;
4. compravendita del 08.02.2022, notaio Filippo Querci della Rovere di Mestre (VE), repertorio 1955 (cfr. all. n. 20); in cui gli immobili di compravendita appartengono al fabbricato evidenziato in blu nell'all. n. 16;

Si sono pertanto recuperate le rispettive planimetrie catastali e le visure storiche e



dall'analisi e raffronto della documentazione acquisita si sono ricavati i seguenti dati comparabili sintetici:

COMPARABILE	1	2	3	4
notaio	C. CANDIANI	P. DORIA	P. DORIA	F. QUERCI DELLA ROVERE
repertorio	115.489	17.720	17.821	1.955
data atto	05.05.2021	16.12.2021	28.01.2022	08.02.2022
parti	privato/privato	privato/privato	privato/privato	privato/privato
indirizzo	Calle dello Spezier n. 1741	Sestiere S.ta Croce n. 1801	Sestiere S.ta Croce n. 1801	Sestiere S.ta Croce n. 1488
Foglio catastale	11	11	11	11
mappali	861	1010	1010	889
subalterni	6	8	7	11
cat. catastale	A/3	A/3	A/3	A/4
tipologia	appartamento, al p. primo + magazzino al p. terra	appartamento, al p. terzo	appartamento, al p. terzo + magazzino al p. terra	appartamento, al p. primo
prezzo vendita	€ 355.000,00	€ 300.000,00	€ 430.000,00	€ 105.800,00
periodo di costruzione	ante '67	ante '67, successive C.E. in sanatoria del 2008 e CILA del 2018	ante '67, successiva C.E. in sanatoria del 2008	ante '67, successiva Aut. in sanatoria del 1997
vetustà dalla costruzione (anni)	> 54	> 54	> 54	> 54
classe energetica	F	G	G	F
superficie omogeneizzata (mq)	120,00	56,00	120,00	62,00
incidenza €/mq	€ 2.958,33	€ 5.357,14	€ 3.583,33	€ 1.706,45



I precedenti dati consentono alcune immediate considerazioni che in sintesi sono:

- a. il prezzo del comparabile n. 4 è anomalo, in quanto sensibilmente più basso rispetto agli altri, nonché rispetto a tutti gli annunci immobiliari presenti in rete che lo scrivente ha avuto modo di visionare. Si ritiene pertanto di non considerarlo nella presente comparazione;
- b. il valore medio unitario dei restanti tre comparabili (€/mq omog.to) è pari ad € 3.966,27/mq;
- c. tutti gli immobili oggetto di compravendita appartengono ad edifici che sembrano avere caratteristiche "similari" con quello appartenente al lotto.

Per quanto attiene la verifica delle caratteristiche intrinseche dei beni del compendio a fini valutativi si evidenzia:

- che i locali mantengono impianti e finiture alquanto datate (penalizzazione dell'appetibilità del bene);
- che il lotto in oggetto è ubicato in una posizione ottima, in quanto è a ridosso del Canal Grande, comodo alla stazione centrale e Piazzale Roma, a pochi minuti a piedi da Campo San Polo e Rialto (buona appetibilità del bene).

La superficie commerciale:

viene calcolata in base alle norme UNI 10750 che prevedono in generale:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.);

Tali superfici, sono state dedotte dalle planimetrie catastali.



IDENTIFICAZIONE	DESTINAZIONE	SUP. LORDE	COEFF.	SUP. COMM.
Mapp. 846 sub. 8	Appartamento p. primo	56,00	1,00	56,00
Mapp. 846 sub. 9	Ripostiglio al p. terra	13,00	0,8	10,40
				66,40

VALORE DELL'INTERO

Dalla combinazione dei dati precedentemente ricavati si perviene ai seguenti valori di mercato dell'intero compendio:

Valore unitario minimo: € 2.800,00/mq.

valore unitario massimo: € 3.900,00/mq.

VALORE DELL'INTERO: € 190.000,00.

(diconsì Euro centonovantamilavirgolazero).

STIMA DEL LOTTO.

Determinato dal valore dell'intero, meno la riduzione in percentuale "*per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto*" (15%), pertanto:

VALORE DEL LOTTO N. 5: (€ 190.000,00 – € 1.000,00) – 15% = € 160.650,00.

Arrotondabili ad € **160.000,00**.

(diconsì Euro centosessantamilavirgolazero).

Montegrotto Terme, lì 12 maggio 2022

Il C.T.U.

-arch. Davide Ravarotto-

