

TRIBUNALE ORDINARIO VENEZIA

Esecuzioni Immobiliari

Relazione Tecnica di Perizia

riflettente l'esecuzione immobiliare
promossa da

Amco- Asset Management Company SPA
Special Gardant SPA

contro

Ill.mo GE Dott. ssa Silvia Bianchi

RG 139/2025

CTU : Claudia Marturano

Ingegnere

(N° 3086 Ordine Ingegneri Venezia)

Architetto

(N° 2014 Ordine Architetti Venezia)



SCHEDA INFORMATIVA

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

1. IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- **Creditore originario:** Intesa BCI S.p.A. (poi Banca Intesa, Intesa Sanpaolo)
- **Iscrizione:** Nota di iscrizione del **22/11/2002**, Registro Generale n. 38363, Particolare n. 8091
- **Base giuridica:** Atto notarile del 05/11/2002 (Repertorio n. 42655), Notaio Bruno Saglietti
- **Importo garantito:** € 75.000,00 (totale iscritto € 150.000,00 per aggiornamenti automatici)
- **Durata:** 20 anni (con scadenza originaria al 30/11/2022)
- **Stato:** L'ipoteca è stata **rinnovata** il 31/10/2022 (Iscrizione n. 39913/7017) a favore di **AMCO – Asset Management Company S.p.A.**, subentrata nel credito dopo varie cessioni.

2. IPOTECA CONCORSALE AMMINISTRATIVA PER RUOLO

- **Creditore:** Agenzia delle Entrate–Riscossione
- **Iscrizione:** Nota di iscrizione del **03/10/2017**, Registro Generale n. 31868, Particolare n. 5596
- **Base giuridica:** Ruoli esattoriali per debiti tributari
- **Importo iscritto:** € 99.579,01 (totale € 199.158,02)



- **Soggetto contro:** [REDACTED] (quota 1/2 dell'immobile)

3. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

- **Creditore esecutante:** AMCO – Asset Management Company S.p.A. (agente Special Gardant S.p.A.)
- **Titolo esecutivo:** Mutuo fondiario del 05/11/2002 (con formula esecutiva)
- **Atto di precetto:** notificato
- **Atto di pignoramento:** emesso dal Tribunale di Venezia e notificato il **15/04/2025**
- **Importo eseguito:**
- **Immobili pignorati:** quota 1/2 ciascuno dei due debitori su:
 - Sub. 15: Abitazione di tipo popolare
 - Sub. 16: Garage

RIEPILOGO CREDITORI CON DIRITTI REALI O ESECUTIVI SUI BENI

Creditore	Tipo vincolo	Data iscrizione/notifica	Importo (indicativo)	Note
AMCO S.p.A.	Ipoteca volontaria (rinnovata) + Pignoramento	22/11/2002 (ipoteca) – 15/04/2025 (pignoramento)	€ 75.000 (ipoteca) – € 54.643,41 (esecuzione)	Subentro di credito da IntesaBCI → Banca Carige → AMCO
Agenzia delle Entrate– Riscossione	Ipoteca concorsale amministrativa	03/10/2017	€ 99.579,01	
IntesaBCI / Banca Intesa	Ipoteca originaria (estinta con rinnovo)	22/11/2002	€ 75.000,00	Sostituita da AMCO nel 2022

In sintesi:

Gli immobili sono gravati da due ipoteche iscritte (una volontaria e una concorsale) e da un pignoramento in corso.



- Il **credito ipotecario di AMCO** gode di preferenza per essere garantito da ipoteca volontaria iscritta nel 2002 e rinnovata nel 2022.
- L'**Agenzia delle Entrate** ha un'ipoteca concorsuale successiva (2017), ma solo sulla quota di [REDACTED]
- Il **pignoramento del 2025** è l'atto esecutivo attualmente in corso per il recupero del credito da parte di AMCO.

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

I beni sottoposti a pignoramento sono i seguenti, come descritti nell'Atto di Pignoramento notificato il 15 aprile 2025:

1. Foglio 4, Particella 209, Subalterno 15
 - Natura catastale: A4 - Abitazione di tipo popolare
 - Consistenza: 5,5 vani
 - Indirizzo: Via Roverelli, 6/C - Piano 2
2. Foglio 4, Particella 209, Subalterno 16
 - Natura catastale: C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse
 - Consistenza: 22 mq
 - Indirizzo: Via Roverelli, 6/C - Piano Terreno (T)

Il pignoramento non colpisce l'intero diritto di proprietà di ciascun immobile, ma solo le quote di proprietà dei due debitori esecutati.

In particolare, per **entrambi** i subalterni (15 e 16), viene pignorato:



- $\frac{1}{2}$ (metà) del diritto di proprietà spettante a

- $\frac{1}{2}$ (metà) del diritto di proprietà spettante a

Totale pignorato per ogni unità: L'intero diritto di proprietà è frazionato in due quote paritarie (1/2 ciascuna). Il pignoramento colpisce entrambe le quote, quindi, di fatto, **l'intero immobile è assoggettabile alla procedura esecutiva**, ma i diritti pignorati sono distinti per ogni comproprietario/debitore.

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

Beni pignorati: Due unità immobiliari (abitazione e annesso garage)
in Via Roverelli 6/C a Fossò (VE).

4. Indicazione del prezzo di stima

Unità abitativa (appartamento): € 49.200,00

Autorimessa (garage): € 2.300,00

(valore determinato tenendo conto dello stato manutentivo e dei costi necessari per gli interventi di bonifica e ripristino, come dettagliatamente indicato in perizia)



Sommario

Premessa	pag 8
Operazioni del CTU	pag 12
Quesito 1	pag 13
Quesito 2	pag 13
Quesito 3	pag 15
Quesito 4	pag 16
Quesito 5	pag 17
Quesito 6	pag 17
Quesito 7	pag 21
Quesito 8	pag 21
Quesito 8 bis	pag 32
Quesito 9	pag 32
Quesito 10	pag 32
Quesito 11	pag 33
Quesito 12	pag 34
Conclusioni del CTU	pag 36



Allegati:

1. planimetrie catastali
2. visure catastali
3. agibilità e licenze edilizie
4. rilievo fotografico
5. certificato di famiglia



Premessa:

Con ordinanza del 31/07/2025 l'Ill.mo G.E. Dott.ssa Silvia Bianchi , disponeva il conferimento dell'incarico di CTU, con giuramento telematico su piattaforma del Ministero della Giustizia, nella esecuzione immobiliare di cui al titolo, alla sottoscritta Ingegnere Claudia Marturano, Architetto, regolarmente iscritta all'Albo dei Periti e dei Consulenti del Tribunale Civile e Penale di Venezia nonché del TAR del Veneto con studio professionale in Dorsoduro 3168, Venezia, assegnando il seguente quesito:

1. *L'esperto, prima di ogni altra attività, verifichi la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c, 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 eventuale rilascio presso il competente ufficio Distrettuale delle IIDD , 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 del 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'identificazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n 47/85 e n 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 , prescindendo se occupati da terzi (indicando ove possibile le generalità degli occupanti) ed a che titolo; ovvero dal debitore o fallito; ove essi siano occupati in base ad un contratto di 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 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 resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:*



6.1. *Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*

- *domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso e in quale stato);*
- *atti di asservimento urbanistici;*
- *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*
- *altri pesi o limitazioni di uso;*

6.2. *Per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con decreto di trasferimento:*

- *iscrizioni;*
- *pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.*

7. *Indichi, ove ne ricorra il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non ancora 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 al mq, il valore totale ed esplicitando analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici, non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti, la necessità di bonifica 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.*



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

9. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulti 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 ed 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 all'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato.

12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta, individuando:

- a) lotto*
- b) diritto reale staggito*
- c) quota di proprietà*
- d) identificazione catastale*
- e) valore attribuito*



Operazioni del CTU

Prestato giuramento di rito in data 19/9/2025, con deposito telematico, le operazioni peritali, iniziavano il medesimo giorno con l'esame della documentazione allegata al fascicolo d'ufficio e proseguivano, nei mesi successivi, con il recupero 1) delle planimetrie catastali presso l'UTE, e visure 2) con l'acquisizione della documentazione presso la Pubblica Amministrazione (licenze edilizie, concessioni e agibilità) e 3) con l'espletamento di sopralluoghi alla presenza costante del nominato Custode che ha curato gli appuntamenti per consentire gli accessi alle unità immobiliari (appartamento e garage).

Nel corso dei sopralluoghi si effettuavano rilievi fotografici e metrici. (cfr. foto) e si redigeva apposito verbale parte integrante del presente elaborato.



RISPOSTA AI QUESITI

Quesito 1. “L’esperto, prima di ogni altra attività, verifichi la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c, 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”

Esaminata la documentazione depositata telematicamente con particolare attenzione alla relazione ventennale allegata agli atti della creditrice procedente, la stessa, veniva aggiornata con le ispezioni telematiche sulla piattaforma della conservatoria dei RR II su richiesta del custode.

Quesito n 2: “L’esperto verifichi le generalità dell’esecutato , lo stato civile , il numero di codice fiscale richiedendone eventuale rilascio presso il competente ufficio Distrettuale delle IIDD , nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale , in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;”



STATO CIVILE E DATA DEL MATRIMONIO

- **Stato Civile:**
- **Data del Matrimonio:**
- **Luogo del Matrimonio:**
- **Coniuge:**

COMPOSIZIONE DEL NUCLEO FAMILIARE

Dal certificato di stato di famiglia AIRE risulta che la famiglia anagrafica è così composta:

Dal certificato estratto non è stato possibile rinvenire informazioni sul regime patrimoniale essendosi sposato in

Il custode nominato riferisce di non essere riuscito a reperire ulteriori informazioni.



- Non è stato possibile, al momento, reperire ulteriori informazioni.

Quesito n 3: Provveda , previo accesso all'immobile , alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, 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;

Trattasi di appartamento con annesso garage facente parte di un fabbricato sito in Via Roverelli 6/c Fossò in Provincia di Venezia.

L'unità immobiliare al secondo e ultimo piano è composta da ingresso, due camere, soggiorno, cucina , bagno , ripostiglio e una piccola veranda. Non sono state rinvenute tabelle millesimali. Non è costituito Condominio. Non è stato nominato alcun Amministratore .

Sono condominiali: l'androne con accesso dal civ 6/c le scale per accedere all'appartamento di secondo piano e lo scoperto comune. Le utenze sono autonome.

Il garage di pertinenza è posto nel retro del fabbricato unitamente ad altri garages coperti, tutti allineati tra loro. L'accesso al garage avviene dal cortile esterno comune.



Le planimetrie catastali recuperate presso l'UTE sono conformi allo stato dei luoghi.

L'appartamento è in condizioni igieniche pessime come risultanti dalle foto allegate all'atto del sopralluogo.

Non sono state reperite le tabelle millesimali.

La zona dove è ubicato l'edificio è centrale rispetto al Municipio in luogo ben servito con ristoranti, bar, negozi di vario genere ed anche di alimentari.

La struttura portante è costituita da muratura in mattoni di tamponamento e strutture in c.a. e solai in laterocemento. La copertura è in tegole di cotto. Si notano tracce di infiltrazioni provenienti dalla copertura.

Quesito n 4: Provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio , e in caso di esistenza di opere abusive , all'identificazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n 47/85 e n 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.

Verifica regolarità urbanistico – edilizia:

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto riportato sulla planimetria catastale (cfr. all). Da indagini e verifiche condotte presso gli archivi dei Pubblici Uffici risulta che il fabbricato è dotato di:

1. Permesso di costruire rilasciato dalla PA nel 1960
2. Permesso di abitare prot 5/1950



3. Certificato di abitabilità (agibilità)
4. Autorizzazione prot 9479 del 2020 per lavori interni
5. Autorizzazione allo scarico prot 0063851 rilasciato nel 2000

Non sono stati rinvenuti i certificati di conformità degli impianti: gas, elettrico. Non è stato ancora reperito il libretto di impianto di riscaldamento né le tabelle millesimali.

Quesito n 5: Lo stato di possesso degli immobili, prescindendo se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore o fallito; ove essi siano occupati in base ad un contratto di 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 in corso per il rilascio;

ABITAZIONE E GARAGE

Nel corso dell'attività peritale l'immobile era occupato. Con comunicazione di Gennaio 2026, il custode segnalava che l'appartamento è sgombero da persone ma NON di cose.

Vedesi documentazione fotografica allegata

Quesito n 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 resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi necessari; il perito dovrà in particolare ed



in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

. per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- *domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso e in quale stato);*

- *atti di asservimento urbanistici;*

- *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*

- *altri pesi o limitazioni di uso;*

per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con decreto di trasferimento:

- *iscrizioni;*

- *pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.*

1. IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- **Creditore originario:** Intesa BCI S.p.A. (poi Banca Intesa, Intesa Sanpaolo)
- **Iscrizione:** Nota di iscrizione del **22/11/2002**, Registro Generale n. 38363, Particolare n. 8091
- **Base giuridica:** Atto notarile del 05/11/2002 (Repertorio n. 42655), Notaio Bruno Saglietti
- **Importo garantito:** € 75.000,00 (totale iscritto € 150.000,00 per aggiornamenti automatici)
- **Durata:** 20 anni (con scadenza originaria al 30/11/2022)
- **Stato:** L'ipoteca è stata **rinnovata** il 31/10/2022 (Iscrizione n. 39913/7017) a favore di **AMCO – Asset**



Management Company S.p.A., subentrata nel credito dopo varie cessioni.

2. IPOTECA CONCORSALE AMMINISTRATIVA PER RUOLO

- **Creditore:** Agenzia delle Entrate–Riscossione
- **Iscrizione:** Nota di iscrizione del **03/10/2017**, Registro Generale n. 31868, Particolare n. 5596
- **Base giuridica:** Ruoli esattoriali per debiti tributari
- **Importo iscritto:** € 99.579,01 (totale € 199.158,02)

3. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

- **Creditore esecutante:** AMCO – Asset Management Company S.p.A. (agente Special Gardant S.p.A.)
- **Titolo esecutivo:** Mutuo fondiario del 05/11/2002 (con formula esecutiva)
- **Atto di precetto:** notificato a [REDACTED]
- **Atto di pignoramento:** emesso dal Tribunale di Venezia e notificato il **15/04/2025**
- **Immobili pignorati:** quota 1/2 ciascuno dei due debitori su:
 - Sub. 15: Abitazione di tipo popolare
 - Sub. 16: Garage



**RIEPILOGO CREDITORI CON DIRITTI REALI O
ESECUTIVI SUI BENI**

Creditore	Tipo vincolo	Data iscrizione/notifica	Importo (indicativo)	Note
AMCO S.p.A.	Ipoteca volontaria	22/11/2002 (ipoteca) –	€ 75.000 (ipoteca) –	Subentro di credito da IntesaBCI → Banca Carige → AMCO
	(rinnovata) +	15/04/2025	€ 54.643,41	
	Pignoramento	(pignoramento)	(esecuzione)	
Agenzia delle Entrate– Riscossione	Ipoteca concorsale amministrativa	03/10/2017	€ 99.579,01	
IntesaBCI / Banca Intesa	Ipoteca originaria (estinta con rinnovo)	22/11/2002	€ 75.000,00	Sostituita da AMCO nel 2022

In sintesi:

Gli immobili sono gravati da due ipoteche iscritte (una volontaria e una concorsale) e da un pignoramento in corso.

- Il **credito ipotecario di AMCO** gode di preferenza per essere garantito da ipoteca volontaria iscritta nel 2002 e rinnovata nel 2022.
- L'**Agenzia delle Entrate** ha un'ipoteca concorsale successiva (2017), ma solo sulla quota di [REDACTED]
- Il **pignoramento del 2025** è l'atto esecutivo attualmente in corso per il recupero del credito da parte di AMCO.



Quesito 7: Indichi, ove ne ricorra il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non ancora scadute, le eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

Allo stato non è stato possibile ricostruire le dinamiche di gestione condominiale poiché non risulta essere stato nominato un amministratore di condominio.

Quesito 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 al mq, il valore totale ed esplicitando 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, della eventuale garanzia per vizi occulti, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti, e quindi il valore finale del bene, al netto ed al lordo di tali decurtazioni e correzioni comprese quelle quella di cui al punto 8 bis.

Criteri e procedimenti estimativi adottati per la stima dei beni

Per il principio di *dipendenza del valore dallo scopo della stima*, atto pregiudiziale nella formulazione di ogni giudizio di valore è il riconoscimento dello scopo della stima e, cioè, dell'aspetto economico da riguardare.

Nel caso in oggetto tra i sei aspetti economici, ai quali corrispondono altrettanti valori, cioè il *valore di mercato*, di



costo, di trasformazione, mancato, complementare, di surrogazione, il mandato conferito indica con chiarezza essere il valore di mercato l'aspetto economico da riguardare, che, peraltro, impone di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto.

Trattasi, quindi, di determinare il valore di mercato che si sarebbe realizzato in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della perizia a quo.

Definito il criterio di stima, il metodo con il quale si opererà per questa stima è l'unico che la dottrina estimativa oggi riconosce, cioè quello basato sulla comparazione o confronto, con esperienze di mercato analoghe.

Diversi, invece, saranno i procedimenti che, verificandosi reciprocamente, consentiranno di controllare l'esattezza del risultato al quale si è pervenuti.

Pertanto si adopererà, nella presente stima, in primo luogo il procedimento diretto o sintetico utilizzando i prezzi riportati da riviste specializzate che gli esperti elaborano adottando coefficienti correttivi che tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati.¹

Inoltre si applicherà il procedimento indiretto determinando il valore di mercato dell'immobile in funzione del suo probabile

¹ * Per evitare che situazioni lineari diventino complesse sia nell'ambito del contenzioso tributario (il più interessato ai fini dei valori immobiliari per le imposte di registro) che in quello civile, il ricorso a riviste specializzate è stato ritenuto un valido strumento di riferimento al fine di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili dei quali sono dettagliatamente individuate le caratteristiche intrinseche per il "confronto" alla base del metodo sintetico. Non a caso la Dir. Gen. del Catasto si è decisa ad emanare la C.M. n° 40/T del 30/01/98 con la quale rendeva nota la istituzione di un Osservatorio del mercato immobiliare, semestralmente aggiornato, per la quasi totalità dei Comuni presenti nel territorio nazionale, con riferimento alla loro ripartizione in zone omogenee di mercato, all'interno delle quali vi è uniformità di apprezzamento. Le pubblicazioni dei valori unitari di mercato osservati sono disponibili sia per le Amm/ni che in privati. A proposito di questi ultimi, le riviste specializzate, tra le quali "Consulente Immobiliare", attualmente edito dal Sole 24 Ore, e Nomisma costituiscono il veicolo più diffuso sia per la praticità della consultazione che per la comprensione dei dati osservati ed, infine, anche per le spiegazioni del metodo da eseguire nella determinazione del probabile valore di mercato del bene immobiliare da stimare in coerenza con quelli indicati.



reddito netto e del tasso di capitalizzazione opportunamente scelto (sempre in forza del confronto tra beni analoghi).

Esposta la metodologia che si eseguirà per pervenire a due diversi risultati, si rileva che essi non possono coesistere nella loro diversità quantitativa.

In funzione, infatti, della *legge di indifferenza o di Jevons*, secondo la quale nello stesso mercato non può configurarsi un prezzo diverso contemporaneamente per lo stesso bene economico, è soltanto l'approssimativa coincidenza dei risultati ai quali si perverrà (attraverso i due diversi procedimenti) che consentirà di ritenerli reciprocamente verificati.

La mancata coincidenza sarà invece la prova dell'inesattezza di uno di questi procedimenti, mentre l'approssimativa coincidenza (e cioè un << intervallo >> tra i risultati contenuto nel 10% - 20%), sarà invece verifica della esattezza del risultato medio.

Non potendo, per quanto detto prima, infatti, configurarsi l'ipotesi di due o più prezzi diversi in funzione di due o più procedimenti estimativi ed essendo unico il metodo di stima non è logicamente ammissibile l'individuazione di due risultati per lo stesso criterio di stima, conseguiti attraverso due diversi procedimenti.

Pertanto questa formulazione di giudizi di valore risolverà, in definitiva, se si riconosce l'approssimativa coincidenza quantitativa dei due risultati, nella media dei due risultati stessi, il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima.



Procedimento diretto o sintetico in base alle quotazioni di mercato

Le quotazioni riportate dalle riviste specializzate riguardano compravendite avvenute nel semestre in osservazione ed i prezzi riportati nelle tabelle sono quelli medi in unità edilizie nuove od immobili liberi recenti.

Le predette quotazioni sono utilizzabili per stimare singole e specifiche unità immobiliari, o per stimare gli immobili non nuovi, quelli locati ecc.; a tale scopo occorrerà applicare alle quotazioni medie indicative i coefficienti di differenziazione.

Questi sono numeri moltiplicatori che permettono di ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. I prezzi si riferiscono alla superficie lorda, ovvero commerciale, calcolata compresi i muri perimetrali, metà di quella dei muri di confine e la superficie delle pertinenze.

Per una migliore comprensione di detti coefficienti si fa notare che essi hanno la stessa funzione di quelli usati sin dall'anteguerra per la determinazione delle quote millesimali dei condomini e delle cooperative edilizie (cfr. Circ. Min. LL.PP. n 12480 del 1966) e, stabiliti addirittura dalla Legge 392/78 per la determinazione dell'equo canone: rappresentare la differenza dei valori rispetto alla media.



1. CONTEGGIO DI STIMA

APPARTAMENTO

Descrizione: ABITAZIONE

Indirizzo: Via Roverelli 6/c Piano 2

Dati Catastali Sezione: Foglio: 4 Particella: 209 Sub: 15

Categoria A4 classe 3 consistenza Vani 5,5 rendita € 187,47

Calcolo della superficie commerciale

Superficie commerciale immobile:

APPARTAMENTO PIANO SECONDO: mq 86,47 commerciali

Totale Sup commerciale arrotondata = mq 86,00

(cfr. Planimetria allegata e atti abilitativi e visura catastale)

- | | | |
|----|--|------|
| α) | Coefficiente di categoria | 0,80 |
| β) | Coefficiente ed età, stato e qualità | 0,80 |
| χ) | Coefficiente di zona | 1,10 |
| δ) | Coefficiente di piano..... | 0,80 |

Coeff. Globale (0,80 x 0,80 x 1,10 x 0,80) = 0,5632

- Quotazione Media Comune di Fossò (Appartamento):

Max € 1.200,00 ; Min € 800,00 (Fonte: Agenzia del Territorio)

- Quotazione immobile in questione viene utilizzato il valore medio

€ /mq 1.000,00 x 0,5632 = € 563,20 /mq

a1) Superficie commerciale appartamento : mq 86

probabile valore medio di mercato

€ 563,20 mq x 86 mq = € 48.435,20

TOTALE PROBABILE VALORE DEL BENE ARROTONDATO

= € 48.400,00



2. PROCEDIMENTO INDIRETTO O ANALITICO.

Conteggio di stima

Il procedimento indiretto o analitico è finalizzato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile in funzione del reddito netto ordinario che esso è in grado di produrre, capitalizzato ad un tasso congruo, desunto dal confronto con beni analoghi e tenendo conto del grado di rischio dell'investimento.

Stato di fatto dell'immobile

L'unità immobiliare oggetto di stima, **allo stato attuale**, risulta **non abitabile e non immediatamente locabile**, in quanto presenta:

- diffuse formazioni di muffa;
- evidenti tracce di infiltrazioni;
- condizioni igienico-sanitarie non idonee all'uso abitativo;
- stato generale di degrado e forte sporcizia.

Ne consegue che l'immobile **non è in grado di produrre reddito nello stato di fatto**, rendendosi necessari interventi edilizi di risanamento e ripristino prima di una sua immissione sul mercato della locazione.

Reddito potenziale post-ristrutturazione

Solo a seguito degli interventi di risanamento e ripristino, l'unità immobiliare potrebbe essere locata ad un canone annuo lordo prudenzialmente stimato, sulla base di beni analoghi, in:

- € 400,00/mese
- € 4.800,00/anno (reddito lordo potenziale)



Determinazione del reddito netto

Dal reddito lordo potenziale devono essere detratti i costi ordinari di gestione, quali:

- manutenzione ordinaria;
- spese amministrative;
- assicurazione;
- rischio di morosità;
- sfitto fisiologico.

Tali oneri vengono prudenzialmente stimati in misura pari al **20% del reddito lordo**.

Reddito netto annuo = €4.800,00–20%=€ 3.840,00

**

Scelta del tasso di capitalizzazione

Il tasso di capitalizzazione non può essere assunto nella misura minima di mercato, poiché l'investimento presenta un **elevato grado di rischio**, dovuto a:

- stato manutentivo pessimo;
- necessità di interventi edilizi;
- categoria catastale popolare (A/4);
- incertezza dei tempi di rientro dell'investimento.

Sulla base delle esperienze di mercato e del confronto con immobili analoghi, si ritiene congruo adottare un **tasso di capitalizzazione pari al 7%**.

Valore capitalizzato teorico

Applicando la formula della capitalizzazione diretta:



$$V = \text{Reddito netto} / \text{Tasso}$$

$$V = € 3.840,000 / 0,07 = € 54.857,00$$

Tale valore rappresenta il **valore teorico dell'immobile una volta ristrutturato e posto a reddito.**

**

Riporto allo stato attuale dell'immobile

Il valore sopra determinato deve essere **ricondotto allo stato di fatto**, tenendo conto di:

- costi necessari per rendere l'immobile abitabile (bonifica muffe, ripristino infiltrazioni, pulizia straordinaria, finiture minime), stimati prudenzialmente in **€ 25.000,00**;
- periodo di mancato reddito stimabile in almeno **12 mesi**, con conseguente perdita di reddito pari a **€ 3.840,00**;
- rischio complessivo dell'operazione immobiliare.

Tenuto conto che il mercato immobiliare non applica riduzioni puramente matematiche, ma valuta l'investimento in modo complessivo e forfettario, il valore capitalizzato viene opportunamente ridotto.

**



Valore di mercato risultante dal procedimento indiretto

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, il **più probabile valore di mercato dell'immobile nello stato attuale**, determinato mediante procedimento indiretto o analitico, può essere congruamente stimato in: **€ 50.000,00**

Da quanto considerato ne discende che il valore medio dei due risultati risolve lo scopo della stima:

$$V_{\text{medio}} = (\text{€ } 48.400,00 + \text{€ } 50.000,00)/2 = \text{€ } 49.200,00$$

(valore di mercato probabile)

VALUTAZIONE FINALE

**DA TUTTO QUANTO ESPOSTO IL PIÙ PROBABILE VALORE
DI MERCATO DELL'IMMOBILE È € 49.200,00**

VALUTAZIONE FINALE



1. CONTEGGIO DI STIMA

Descrizione: GARAGE

Indirizzo: Via Roverelli 6/c Piano 2

Dati Catastali Sezione: Foglio: 4 Particella: 209 Sub: 16

Categoria C6

Calcolo della superficie commerciale

Superficie commerciale immobile:

Garage = 22 mq

Totale Sup commerciale = 22 mq

(cfr. Planimetria allegata e atti abilitativi)

DATI TECNICI E IDENTIFICATIVI

- **Comune:** Fossò (VE)
- **Categoria Catastale:** C/6 (Rimesse, box, autorimesse)
- **Superficie:** 22 m²
- **Stato di conservazione:** Mediocre, con copertura in lastre di cemento-amianto (eternit) da rimuovere e smaltire secondo normativa.
- **Note:** Il bene necessita di interventi obbligatori di bonifica amianto.

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE

Nel Comune di Fossò, area dell'hinterland veneziano, il valore di mercato dei box/garage in condizioni ordinarie oscilla indicativamente tra € 800/m² e € 1.200/m².

Per l'unità in esame, di piccola dimensione e non autonoma, si assume un **valore unitario medio di € 1.000/m²**, rappresentativo della fascia media del mercato locale.

Valore base in condizioni ordinarie:

$$22 \text{ m}^2 \times € 1.000/\text{m}^2 = € 22.000$$



DEPREZZAMENTO PER PRESENZA DI AMIANTO

La copertura in amianto comporta una significativa riduzione del valore di mercato a causa di:

- **Costi certi di bonifica e smaltimento.**
- **Vincoli normativi e tempistiche dilatate.**
- **Effetto psicologico e riduzione della domanda.**

In base alla prassi estimativa, per un immobile con amianto in matrice compatta è applicabile un **coefficiente di deprezzamento tra il 50% e il 70%**. Si adotta un **coefficiente medio del 60%**.

Deprezzamento amianto = € 22.000 × 60% = € 13.200

Valore dopo deprezzamento = € 22.000 – € 13.200 = € 8.800

STIMA DEI COSTI DI BONIFICA E RIPRISTINO

Per la bonifica e sostituzione della copertura in amianto di 22 m² si prevedono i seguenti costi medi:

- **Bonifica, rimozione e smaltimento amianto: € 3.500**
- **Sostituzione della copertura e opere connesse: € 3.000**
- **Costo totale stimato: € 6.500**

Tale importo è un onere certo che grava sul valore attuale del bene.

Valore al netto dei costi di bonifica = € 8.800,00 – € 6.500,00 = € 2.300,00

VALORE DI MERCATO FINALE

Allo stato attuale, considerata la necessità di bonifica e le condizioni del manufatto, il **valore di mercato del garage** è stimato in:

€ 2.300,00 (duemilatrecento/00)



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

Non è presente il certificato energetico il cui costo viene stimato in € 400,00 oltre oneri di legge.

Quesito 9 : Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulti 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.

L'appartamento non è comodamente divisibile. E' possibile vendere separatamente il garage dall'appartamento poiché sono due entità catastalmente e fisicamente autonome.

Quesito 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 ed eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.

Tutta la documentazione citata è stata allegata alla presente relazione che ne costituisce parte integrante.



Quesito 11. Dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA, e se l'immobile è un bene strumentale all'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato.

Gli immobili sono beni privati non strumentali (abitazione e rimessa privata), il trasferimento della proprietà è soggetto al seguente regime fiscale:

- IMPOSTA DI REGISTRO: APPLICABILE. È l'imposta principale per i trasferimenti a titolo oneroso tra privati.
 - Aliquota Base: 9% calcolata sul valore catastale degli immobili (o sul prezzo di vendita se superiore).
 - Imposte Accessorie: A questa si aggiungono l'imposta ipotecaria (2%) e l'imposta catastale (1%), ciascuna applicata sullo stesso valore imponibile, ma con un minimo fisso di € 50 ciascuna per i trasferimenti di immobili non strumentali tra privati. In molti casi, si applicano proprio queste quote fisse.
- IVA: NON APPLICABILE. L'IVA si applica solo quando il venditore è un soggetto IVA (es. impresa costruttrice) che cede un immobile "nuovo" o nell'ambito della sua attività d'impresa. Poiché i debitori sono persone fisiche che vendono un bene di loro proprietà privata, non sussiste l'obbligo di applicazione dell'IVA.

In sintesi: L'acquirente (in una vendita giudiziaria, l'aggiudicatario) dovrà sostenere le imposte di registro, ipotecaria e catastale, secondo il regime ordinario per la compravendita tra privati (aliquota 9% + imposte fisse di € 50 ciascuna, se più convenienti).



L'immobile non è un bene strumentale.

Quesito 12: predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta, individuando:

- a) Lotto
- b) diritto reale staggito
- c) quota di proprietà
- d) identificazione catastale
- e) valore attribuito

SCHEMA DEI BENI IMMOBILI DA PORRE IN VENDITA

a) LOTTO UNICO

Unità abitativa (appartamento): € 49.200,00

Autorimessa (garage): € 2.300,00

b) DIRITTO REALE STAGGITO

Piena proprietà

c) QUOTA DI PROPRIETÀ

Intero (1/1)

d) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Comune di Venezia

1) Unità abitativa



- Foglio: 4
- Particella: 209
- Subalterno: 15
- Categoria catastale: A/4
- Classe: 3
- Consistenza: 5,5 vani
- Rendita catastale: € 187,47
- Ubicazione: Via Roverelli n. 6/c – Piano secondo

2) Autorimessa

- Foglio: 4
- Particella: 209
- Subalterno: 16
- Categoria catastale: C/2
- Ubicazione: Via Roverelli n. 6/c

e) VALORE ATTRIBUITO

Unità abitativa (appartamento): € 49.200,00

Autorimessa (garage): € 2.300,00

(valore determinato tenendo conto dello stato manutentivo e dei costi necessari per gli interventi di bonifica e ripristino, come dettagliatamente indicato in perizia)

STATO DI FATTO E DI DIRITTO

I beni vengono posti in vendita **nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano**, con particolare riferimento:



- per l'unità abitativa, allo stato di **non abitabilità** per presenza di muffe, infiltrazioni e degrado;
- per il garage, alle condizioni manutentive e alle criticità evidenziate in perizia.

Conclusioni del CTU

Tanto riferisce in fede la sottoscritta CTU ad evasione dell'incarico ricevuto, restando a disposizione per eventuali chiarimenti. Gli ATTI citati nel testo, le fotografie e le planimetrie catastali nonché la documentazione recuperata nel corso delle operazioni peritali, sono allegati in calce alla presente relazione della quale costituiscono parte integrante.

il CTU

Arch Ing Claudia Marturano

(N 3086 Ordine Ingegneri Venezia)

(N 2014 Ordine Architetti Venezia)

Claudia Marturano

