

Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Mutui Deutsche Bank**
contro:

N° Gen. Rep. **81/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-11-2023 ore 10:40

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SARA PITINARI**



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Perizia di stima immobiliare

Lotto unico: Appartamento Piano 2° e garage P.T.

Esperto alla stima: Arch. Aurelio Zennaro
Codice fiscale: ZNNRLA64C01L736R
Studio in: Via Roma 285/1 - 30038 Spinea
Telefono: 0415411700
Email: aureliozennaro@studioassociatoarchidea.it
Pec: aurelio.zennaro@archiworldpec.it



Indice del Contenuto

1. Indice -Premessa	Pag. 2
2. Riassunto	Pag. 4
3. Elenco quesiti	Pag. 5
4. Quesito 1: Rispondenza dei documenti ai sensi dell'art. 567-II comma CPC	Pag.7
5. Quesito 2: Generalità dell'esecutato	Pag.7
6. Quesito 3: Individuazione dei beni immobili appresi alla procedura	Pag.7
7. Quesito 4: Verifica della regolarità urbanistico edilizia dei beni	Pag.10
8. Quesito 5: Stato di possesso degli immobili	Pag.16
9. Quesito 6: Vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni	Pag.16
10. Quesito 7: Spese fisse di gestione e/o straordinarie condominiali	Pag. 17
11. Quesito 8: Valutazione complessiva dei beni	Pag. 18
12. Quesito 8bis: classamento energetico dell'immobile	Pag.21
13. Quesito 9: Valutazione della quota indivisa	Pag.21
14. Quesito 10: Elenco allegati	Pag.22
15. Quesito 11: Imposta riguardante il trasferimento dei beni	Pag.22
16. Quesito 12: Prospetto riassuntivo dei beni posti all'asta	Pag.22

Premessa

Con disposizione del 20.06.2023, il G.E. Ill.ma Dr.ssa Sara Pitinari, nominava C.T.U. per la valutazione del valore venale di stima degli immobili appresi alla Esecuzione Immobiliare emarginata, il sottoscritto arch. Aurelio Zennaro, con studio in Spinea (Ve), via Roma n. 285/1, come dai quesiti di seguito elencati, con invito a prestare giuramento di rito prima del deposito in Tribunale della presente C.T.U., cosa avvenuta in data 30.06.2023, come da verbale di giuramento allegato alla presente.

Gli immobili appresi al suddetto procedimento, come descritti in atto di pignoramento, sono i seguenti, così identificati in Agenzia delle Entrate - settore Territorio: "Catasto Fabbricati

APPARTAMENTO:

Comune di VENEZIA (L736) (VE) Zona censuaria 9, Foglio 169 Particella 260 Subalterno 5 Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 van. indirizzo: VIA DEI MIRTILLI n. 10 Piano 2. Rendita: Euro 466,98.

GARAGE:

Comune di VENEZIA (L736) (VE) Zona censuaria 9, Foglio 169 Particella 260 Subalterno 11 Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 15 m2 Rendita: Euro 113,88.



Catasto Terreni: Comune di VENEZIA (L736G) (VE) Sezione FAVARO VENETO, Foglio 169 Particella 260 Particella con destinazione: ENTE URBANO. Superficie: 630 m2, Indirizzo: VIA DEI MIRTILLI n. 10 Piano T

In ottemperanza all'incarico ricevuto in data 20.06.23 il sottoscritto ha provveduto ad ispezionare l'immobile suddetto, a mezzo sopralluogo effettuato in data 12.07.2023 alla presenza dell'esecutato e del custode dott.ssa Chiara Conte. Inoltre ha eseguito tutte le necessarie ricerche presso le PP.AA. preposte, presso l'Archivio di Mestre effettuate in data 01-08-23 e colloquio con tecnico del Comune di Mestre-Venezia avvenuto in data 0-09-23. Il tutto al fine di rispondere ai quesiti posti, nonché ad effettuare debite ricerche di mercato, idonee al caso, al fine di individuare il più probabile valore venale-commerciale dei beni appresi alla procedura di cui si tratta.

Con la presente perizia aggiornata il CTU ha provveduto a chiarire le criticità rilevate come da provvedimento del GE dott.ssa Sara Pitinari del 28-11-2023.

A conclusione di tutti gli accertamenti nonché delle valutazioni effettuate, si è provveduto a redigere la presente relazione di stima utilizzando il programma informatico di EfiSystem, creando un unico lotto di vendita. La perizia di stima è composta di nove allegati.

Assunzioni preliminari:

Con riferimento alla presente perizia, la scrivente CTU precisa che:

- Sono escluse, dal presente incarico:
- verifiche inerenti al raffronto tra attuale confinamento dei lotti di terreno (superficie reale), su cui i beni immobili in esame insistono, rispetto ai sedimi di superficie catastale, come pertinenziali;
- verifiche, in genere, inerenti l'eventuale condominio in cui gli immobili pignorati siano ubicati;
- verifiche inerenti l'intero mappale 260 su cui l'immobile pignorato ricade;
- analisi afferenti alle strutture degli immobili e/o dei sottosuoli su cui i beni insistono, tra cui fa l'altro, verifiche di composizione fisico-chimica dei terreni/eventuali presenze di resti archeologici interrati/ecc.;
- nonché ogni ulteriore eventuale indagine/accertamento non precisamente richiesto in quesito dal Giudice e di cui non è fatta specifica menzione nella presente trattazione;

Ed inoltre:

Si precisa inoltre che NON è oggetto di verifica e quindi non si può escludere che, all'interno di tutto il compendio immobiliare posto sul mappale 260 (sia con riferimento ai beni pignorati sia a ciò ivi insistente, non oggetto di esecuzione), in tutte le sue componenti edilizie e non/pertinenze ed accessori entro terra e fuori terra, siano presenti sostanze/materiali nocivi-tossici-pericolosi (quali, solo a mero titolo d'esempio non esaustivo: amianto e suoi derivati/formaldeide/naftalene/ ecc.), inquinamento e contaminazione di qualsiasi tipo, campi elettromagnetici, ecc., oltre a quanto eventualmente indicato in perizia.

Altresì si precisa:

che la consistenza degli immobili oggetto di pignoramento, è stata determinata calcolando le varie superfici deducendole sia dagli elaborati grafici presenti in atti e documenti reperiti presso PP.AA., che a seguito delle misurazioni sommarie, eseguite a campione, in loco, a mezzo sopralluogo effettuato il 12-07-2023. Inoltre va fatto emergere che il più probabile valore di stima, viene espresso, in via di determinazione finale, nella presente perizia, a corpo e non a misura.

L'esperto estimatore precisa inoltre che la determinazione della possibilità di eventuali sanatorie edilizie, nonché la determinazione dei relativi costi, così come espressi in perizia, deve ritenersi di carattere meramente informativo e non vincolante (in quanto non può escludersi che un rilievo accurato e di dettaglio della consistenza allo stato di fatto degli immobili pignorati, con successiva sua restituzione grafica e comparazione con gli elaborati grafici legittimanti amministrativamente i beni e/o l'emergere di eventuali ulteriori pratiche edilizie, sanatorie, condoni, comunicazioni, ecc. possa comportare la constatazione di difformità, anche sostanziali, non qui evidenziate. Pertanto si sottolinea, che in caso di aggiudicazione dei beni all'asta, l'effettiva sanabilità o meno dei beni oggetto di pignoramento e gli eventuali importi per



sanzioni/diritti comunali/oneri, ecc., come dovuti, saranno determinabili, in concreto, solo dall'amministrazione comunale, a fronte di precisa istruttoria, da elaborarsi su relativa istanza di sanatoria, depositata presso la P.A. competente.

A conclusione di tutti gli accertamenti nonché valutazioni effettuate, si è provveduto a redigere la presente relazione di stima, mediante la creazione di un UNICO LOTTO DI VENDITA.

La stima dei beni verrà, come stabilito dal GE in data 28-11-2023 verrà fornita nella sua interezza, nonché del valore decurtato eventualmente dal diritto di abitazione in capo a _____, fatta salva ogni valutazione in merito alla opponibilità al GE

Riassunto Perizia

Bene: via dei Mirtilli 10 int. 3– Favaro Veneto - Venezia (VE) - 30173

Descrizione generica: Appartamento al P. 2 e garage al P.T.

Identificativo Lotto: unico

Lotto unico: Venezia, frazione di Favaro Veneto, via dei Mirtilli 10 int. 3

Quota e tipologia del diritto

1/2 di _____ - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

1/2 di Eredità giacente di _____ - Piena proprietà- Curatore dell'eredità l'Avv. DANIELA BEC-CARELLO.

Cod. Fiscale:

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di DEUTSCHE BANK Mutui SPA società contro _____ ;
Derivante da: UNEP c/o Corte d'appello di Venezia; A rogito della Corte d'Appello di Venezia in data 10/03/2023 ai nn. 1271 trascritto alla Conservatoria di Venezia in data 11/04/2023 ai nn. 11769/8845;

- Ipoteca volontaria a favore di DEUTSCHE BANK MUTUI SpA contro _____ ;
Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 216.000; Importo capitale: € 120.000; A rogito del notaio Stefano Bartolucci in data 22/10/2007 ai nn. 16716; Iscritta alla Conservatoria di Venezia in data 25/10/2007 ai nn. 43287/11062

Il CTU ha provveduto a fornire due valori di stima.

Valore lotto:

Il più probabile valore degli immobili al netto delle decurtazioni **€104.850,00**
nello stato di fatto in cui si trovano,

Valore lotto:

Il più probabile valore degli immobili decurtato dal diritto di abitazione in capo a _____, fatta salva ogni valutazione in merito alla opponibilità al GE: **€71.100,00**



QUESITI POSTI AL CTU dall'Ill.mo GE dr.ssa Sara Pitinari

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

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

Quesiti

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

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



7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed 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, 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. allegghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
 1. lotto;
 2. diritto reale staggitto
 3. quota di proprietà
 4. identificativo catastale
 5. valore attribuito.

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

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

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

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

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

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.



Beni in **Venezia (VE)**
Località/Frazione **Favaro Veneto**
via dei Mirtilli 10 int. 3

Lotto unico: Appartamento posto al P. 2° e Garage posto al P.T.

Risposta al primo punto del quesito

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

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

I documenti allegati alla E.I. 81-2023 risultano completi. Il CTU ha preso visione della relazione ipocatastale ventennale finalizzata alla certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 Il comma del CPC della dr.ssa Sonia Di Marino notaio di Agropoli (SA) datata 14.03.2023.

In data 10-07-2023 il CTU ha eseguito le visure presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Pubblicità Immobiliare. In data 6-11-2023 il CTU ha eseguito ulteriori visure.

Il sig. _____ è parte esecutata per la quota del 50% dell'immobile oggetto di stima, la restante quota del 50% pignorata era di proprietà della moglie _____ la quale è deceduta. L'eredità di quest'ultima per la quale in data 30-10-2013 è stata trascritta ai n. 19795-28609 la denuncia di successione del 19-09-2013 rep. 3398/9990, non è stata oggetto di accettazione o rinuncia da parte dei chiamati all'eredità tanto che su richiesta di Deutsche Bank è stato aperto avanti a questo Tribunale il procedimento per eredità giacente RG n. 2654/21, in cui è stata nominata curatrice l'avv. Beccarello Daniela.

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

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato:

Codice fiscale:

Nato a _____ -

Residenza: via dei Mirtilli 10 int. 3, Favaro Veneto (VE)

Esecutato: Eredità giacente di

_____, in persona dell'Avv. DANIELA BECCARELLO, nella sua qualità di Curatore dell'eredità giacente di

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

I beni oggetto di stima sono situati in Provincia di Venezia nella località di Favaro Veneto in via dei



Mirtilli 10 int. 3. Si tratta della località del comune di Venezia situata nella terraferma ad est di Mestre (comprende gli abitati di Ca' Noghera, Ca' Solaro, Campalto, Dese e Tessera). L'intera Municipalità conta 23.753 abitanti. Originariamente l'area di Favaro si caratterizzava per la presenza di boschi e aree paludose collegate alla Laguna Veneta. Solo con le opere idrauliche realizzate dalla Serenissima dal XVI secolo e continuate con le bonifiche avvenute tra l'Otto e il Novecento il territorio fu reso coltivabile ed abitabile, contribuendo anche all'espansione urbana del paese. Il nucleo centrale dell'abitato si sviluppò all'incrocio dei principali assi viari del territorio tra i quali la strada Altinia. La via dei Mirtilli è una laterale della principale via Gobbi che collega Favaro Veneto a Campalto. Si tratta di un appartamento posto al secondo piano e di un garage al piano terra facenti parte di un fabbricato condominiale di complessivi cinque piani fuori terra.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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

Servizi offerti dalla zona: ULSS 3 Serenissima Mestre-Venezia (8,4 km), Farmacia (700 m.), Aeroporto di Venezia Marco Polo (4,8 km)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Venezia.

Attrazioni paesaggistiche: Laguna di Venezia, Parco San Giuliano.

Attrazioni storiche: Città Venezia.

Principali collegamenti pubblici: bus

Identificativo corpo: Abitazione di tipo economico e garage, siti in frazione: Favaro Veneto, via dei Mirtilli 10 int. 3

Quota e tipologia del diritto

1/2 di

1/2 di Eredità giacente

Note: A seguito della successione di _____) deceduta il
risulta che il CURATORE della EREDITA' GIACENTE sia l'avv. to Daniela Beccarello con studio a
Mestre-Venezia.

DESCRIZIONE CATASTALE (vedi allegato n. 4)



Estratto mappa

Intestazione catastale:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 169, particella 260, subalterno 5, indirizzo via Dei Mirtilli, 10, piano 2, comune L736, sezione censuaria 9, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita € Euro 466,98

Ulteriori informazioni: Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/06/2015 in atti dal 05/01/2016 proveniente dal comune di Venezia sezione Mestre L736R; trasferito al comune di Venezia L736. (n. 115/2016) Annotazioni: proviene per variazione territoriale dal foglio FV/24 del comune di Venezia sezione Mestre

Confini: L'appartamento confina: a nord, sud e ovest con proiezione sullo scoperto comune e ad est con il vano scala condominiale ed altra unità abitativa.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 169, particella 260, subalterno 11, indirizzo via Dei Mirtilli, 10, piano T, comune L736, sezione censuaria 9, categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq, rendita € Euro 113,88

Ulteriori informazioni: Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/06/2015 in atti dal 05/01/2016 proveniente dal comune di Venezia sezione Mestre L736R; trasferito al comune di Venezia L736. (n. 115/2016) Annotazioni: proviene per variazione territoriale dal foglio FV/24 del comune di Venezia sezione Mestre

Confini: Il garage confina: a nord, est e ovest con altre unità a garage e a sud confina con lo scoperto condominiale dal quale si accede da via dei Mirtilli.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria L736, foglio 169, particella 260, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 630 mq

Ulteriori informazioni: Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 04/01/2016 in atti dal 04/01/2016 - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati (n. 24/2016) Annotazioni: proviene per variazione territoriale dal foglio 24 sezione Favaro Veneto

Confini: Il terreno su cui insiste il fabbricato condominiale confina: a nord con il map. 234, ad est con via delle Fragole, a sud con via dei Mirtilli ed infine ad ovest con il map. 262.

SCHEMA RIASSUNTIVO:

Dati identificativi				Ubicazione	Consistenza			Rendita
Sez	Fg.	Mapp.	Sub	Via n.	Cat.	Clas.	Vani	Euro
U	169	260	5	Via Dei Mirtilli	A/3	3	5,5 vani	466,98
	169	260	11	Via dei Mirtilli	C/6	6	15 mq	113,88
T	169	260			Ente urbano		630 mq	

Irregolarità e Spese:

Le planimetrie catastali dei beni oggetto di stima non sono state reperite attraverso il sistema informatico a disposizione dei tecnici fornito dall'Agenzia delle Entrate -Territorio. Il CTU ha inviato



una mail per avere una risposta in merito all'esistenza o meno delle planimetrie dei beni e la risposta dell'Agenzia delle Entrate ricevuta in data 05-07-2023 è stata la seguente: " la sua richiesta non può essere evasa, in quanto **non sono mai state presentate le planimetrie**, ma in archivio sono presenti solo il modello 5 di accertamento ...".

Pertanto non è possibile affermare che ai sensi del DL n. 78/2010 lo stato di fatto dei luoghi corrisponda allo stato catastale ma si rende indispensabile produrre le planimetrie catastali. In merito il sottoscritto CTU indica il costo.

La redazione di due nuove pratiche DOCFA da inoltrare all'Agenzia delle Entrate al fine del corretto censimento dei beni pignorati potrà comportare una spesa di circa 900,00 euro.

Il costo della regolarizzazione catastale come sopra indicato è stato opportunamente stimato al fine dell'aggiornamento/correzione della sola documentazione sopra indicata, relativa alle unità immobiliari oggetto di perizia.

Restano quindi esclusi gli eventuali oneri aggiuntivi (costi professionali, diritti catastali, ecc.) connessi a particolari casi di censimento catastale, al momento non valutabili e quantificabili sotto i profili tecnico ed economico, che eventualmente potrebbero insorgere in corso di definizione, redazione e presentazione della pratica catastale di cui sopra e/o per richieste provenienti direttamente dall'ufficio catastale in corso di istruttoria e risolvibili mediante la redazione di ulteriori e diverse pratiche/planimetrie catastali a carico di altre ditte intestate e/o afferenti a beni comuni, ecc. e/o con l'eventuale stipula anche di successivi atti notarili (per difformità di intestati difformità di pregresse identificazioni scaturenti da titoli qui non presi in esame/ecc.).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità edilizia ed urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

A seguito della richiesta di accesso atti presentata presso l'Archivio Pertini di Mestre è stato possibile prendere visione in data 01-08-2023 delle seguenti pratiche edilizie che riguardano il bene oggetto di stima:

Numero pratica: 183-59 n. 1070/1959

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato ad uso abitazioni e negozi in Favaro Veneto via Gobbi

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 01/08/1960

Abitabilità in data 01/08/1960 al n. 4038 di prot. 36145

Nota Bene:

Il sottoscritto CTU, con riferimento alla richiesta di accesso agli atti edilizi effettuata presso il Comune di Mestre-Venezia ed alle successive pratiche ricevute e visionate, come sopra indicate, non può escludere, a priori, la sussistenza di altre ed ulteriori pratiche edilizie (relative a quanto oggetto di perizia), depositate negli archivi comunali, rispetto a quelle effettivamente consegnate/trasmesse alla scrivente, dal medesimo ufficio. Si precisa, infatti, che lo scrivente CTU non ha avuto accesso diretto né all'archivio cartaceo comunale, né tanto meno al software di ricerca delle pratiche edilizie della P.A., inoltre si evidenzia che quest'ultimo, anche per quanto riferito dagli addetti dell'Ufficio Edilizia Privata, potrebbe non essere stato opportunamente e correttamente aggiornato con tutte le pratiche edilizie condoni, ecc. protocollati nel tempo e presenti negli archivi comunali e/o queste



potrebbero essere state archiviate in maniera incompleta e/o diversa rispetto all'effettiva ditta/ditte proprietaria/e e/o con riferimenti toponomastici/catastali errati, o non giacere in archivio per altre diverse ragioni.

4.2.1 Conformità edilizia:

UNITA' EDILIZIA: Abitazione del tipo appartamento in condominio, sito a Venezia-Favaro Veneto, Fg 169 map. 260 sub 5 (categoria A/3)

UNITA' EDILIZIA: Autorimessa in condominio sita a Venezia -Favaro Veneto, Fg 169 map. 260 sub 11 (categoria C/6)

Presso l'Archivio del Comune di Venezia, in diretto riferimento alla consistenza dei beni immobili di interesse, abitazione, autorimessa ed accessori, sono state reperite, come già indicato, le pratiche edilizie sopra elencate.

Mettendo a confronto la consistenza rilevata in loco in data 12-07-2023, dell'immobile, con quanto descritto negli atti edilizio-urbanistici, legittimanti la costruzione/trasformazione del bene, come forniti dalla P.A. e di cui sopra,

SONO STATE RISCONTRATE LE SEGUENTI IRREGOLARITA':

Abitazione:

- lieve difformità riguardante la distribuzione interna, in particolare il bagno è stato ampliato a scapito della stanza posta ad est.

Autorimessa

- risulta di dimensioni maggiori occupando il disimpegno condominiale. Il disimpegno condominiale in fase di costruzione del fabbricato si ritiene che non sia stato eseguito ma tale variazione non è stata comunicata con una Variante. Si tratta di una modifica che non ha comportato complessivamente nessun aumento di volume.

Nota: Lievi, ulteriori, scostamenti di misure, oltre quanto sopra evidenziato, e come riscontrati nei beni in parola, sono risultati, rientrare, nelle tolleranze ammesse, ex art. 34/bis del DPR 380/2001 aggiornato con L. 120/2020.

LE SUDETTE IRREGOLARITA' RISULTANO REGOLARIZZABILI MEDIANTE:

APPARTAMENTO: La sanzione per le difformità riguardanti al distributivo interno sono di 1.000,00 euro.

AUTORIMESSA (GARAGE): Le opere eseguite in difformità sotto il profilo edilizio-urbanistico sono sanabili con la sanzione di 516,00 euro. Tuttavia sotto il profilo della proprietà la questione è complessa e richiede di esperire verifiche afferenti anche ad altre proprietà nel Condominio, con relativo necessario contraddittorio, da instaurare con le competenti pubbliche amministrazioni, attività che esula dall'incarico ricevuto).

Complessivamente la sanzione potrebbe ammontare ad euro 1.516,00 euro.

Regolarizzabili mediante:

I costi di regolarizzazione sono così calcolati:

Pratica edilizia in sanatoria comprensiva del professionista

Oneri Totali: **€ 4500,00 circa**

Nota: Si precisa che la sanzione definitiva verrà stabilita ad opera del responsabile del procedimento del Comune di Venezia in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia delle Entrate/Territorio.

Si precisa inoltre, che non sono state rilevate le dimensioni complessive (planimetriche e altimetriche) del terreno su cui gli immobili pignorati insistono (mappali n 260), né dell'inter



fabbricato condominiale (edificio nel suo complesso/vano scale/parti comuni/ecc.).

Alcuni confini del terreno pignorati (aree scoperte pertinentenziali agli immobili pignorati) non risultano precisamente materializzati in loco. Anche ove siano presenti elementi di recinzione, si precisa che non è stata rilevata la superficie reale dei lotti/aree scoperte in godimento dei beni. Dette superfici reali possono essere rilevate solo a mezzo di una azione di specifico riconfinamento, o a mezzo preciso rilievo strumentale-topografico, in loco, attività che non sono state eseguite, in quanto non precisamente richieste in quesito dal Giudice.

Ogni ulteriore più approfondita analisi/determinazione sulla questione, non è in questa sede precisamente quantificabile, (una quantificazione più dettagliata degli oneri economici connessi alle difformità sopra riportate, appare in questa sede non determinabile, senza il coinvolgimento di soggetti terzi, stante la necessità di esperire verifiche afferenti anche ad altre proprietà nel Condominio, con relativo necessario contraddittorio, da instaurare con le competenti pubbliche amministrazioni, attività che esula dall'incarico ricevuto).

I costi di regolarizzazione sopra ipotizzati, ferme restando le considerazioni da ultimo riportate, può considerarsi, comunque, attendibile.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	PRG
In forza della delibera:	Piano Regolatore Generale è stato approvato con Decreto del Presidente della Repubblica del 17/12/1962 (G.U. n. 51 del 22/2/1963). La Variante al P.R.G. per la Terraferma è stata approvata con Delibera di G.R.V. n. 3905 del 03/12/2004, e successiva Delibera di G.R.V. n. 2141 del 29/07/2008. La Variante al P.R.G. per la riqualificazione degli insediamenti residenziali della terraferma è stata approvata con Delibera di G.R.V. n. 738 del 24/03/2009. La Variante parziale al P.R.G. (art. 50, comma 4°, lett. L della L.R. n. 61/1985) – Modifiche alle N.T.G.A e N.T.S.A. con esclusione degli indici di edificabilità, delle definizioni e delle modalità di calcolo degli indici e dei parametri urbanistici nonché delle destinazioni d'uso e delle modalità di attuazione è stata approvata con Delibera di C.C. n. 6 del 17/01/2011. Il Piano di classificazione acustica è stato approvato con Delibera di C.C. n. 39 del 10.02.2005. Il Comune di Venezia è dotato di mappe di vincolo relative all'aeroporto di Venezia, individuate ai sensi del comma 1, dell'art. 707 del Codice della Navigazione ed approvate con Dispositivo Dirigenziale n. 012/IOP/MV/ del 06/12/2011. Grazie alla Delibera di G.C. n. 707 del 20/12/2013, si identifica l'ambito di "Centro Urbano" e le "aree dismesse e degradate" ai sensi della L.R. n. 50 del 28/12/2012.



	La Variante n. 4 al Piano degli Interventi, relativa alla modifica degli articoli 8 “sottozona B1, B2, B2.1, B3 comma 8.1.12, articolo 11 “sottozona C1.1, C1.4” comma 11.1.2, articolo 44 “Interventi sugli edifici esistenti nelle zone agricole” comma 44.5 è stata approvata con Delibera di C.C. n. 45 del 02/04/2015. La Variante n. 6 al Piano degli Interventi, ai sensi dell’art. 18 della L.R. 11/2004 per l’adeguamento degli strumenti urbanistici comunali ai criteri di pianificazione della L.R. 50/2012 e relativo regolamento attuativo è stata approvata con Delibera di C.C. n. 5 del 25/01/2016. Il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) è stato approvato, ai sensi dell’art. 15 della Legge Regionale del 23 Aprile 2004, n. 11, a seguito dell’esito della Conferenza di Servizi decisoria, tra Comune di Venezia e Provincia di Venezia, svoltasi in data 30.09.2014, il cui verbale è stato ratificato con Delibera della G.P. di Venezia n. 128 del 10/10/2014, pubblicata ai sensi del comma 7 dell’art. 15 della L.R. 11/2004 sul BURV n.105/2014. La Delibera Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale n° 98 del 05/12/2014 “Formalizzazione della compatibilità, della compatibilità condizionata e del contrasto tra i contenuti del PRG vigente e quelli del PAT approvato ai sensi del c. 5 bis dell’art. 48 LR 11/2004. La Variante al Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) di adeguamento alle disposizioni della Legge Regionale 14/2017 per il contenimento del Consumo di suolo è stata approvata con Delibera di C.C. n. 6 del 06/02/2020. La Delibera di G.C. n. 209 del 01/09/2021, con la quale è stata approvata la “Nuova delimitazione dei Centri Abitati del Comune di Venezia relativi all’ambito della terraferma”.
Zona omogenea Norme tecniche di attuazione:	Zona territoriale omogenea B - sottozona B2 residenziale di completamento- Articoli 6-8-68-71 delle Norme Tecniche Speciali di Attuazione (N.T.S.A) integrati dagli articoli delle Norme Tecniche Generali di Attuazione (N.T.G.A.) del P.R.G. Il mappale interessato rientra in ambito di urbanizzazione consolidata, ai sensi della legge n. 14/2017. Il terreno in questione è ricompreso nel "Vincolo Sismico" di cui l'O.P.C.M n° 3274 del 20/03/2003 e ss. mm. ii. Detto terreno risulta inoltre idoneo alla Compatibilità Geologica, di cui agli artt. 15 e 16 delle Norme Tecniche del P.A.T., come già individuati nella tavola 3 di progetto “Carta delle Fragilità” del P.A.T., e per le Aree a dissesto idrologico, l’Area risulta Esondabile o a Ristagno Idrico per insufficienza della rete fognaria e di bonifica. L’ambito, secondo le sopra richiamate mappe di vincolo individuate ai sensi del Codice della Navigazione Aerea, approvato con Dlg. 151/06 2006, è



	soggetto a: - limitazione per la realizzazione di impianti eolici (art. 711); - limitazione per la navigazione aerea, superficie orizzontale interna quota limite: 46,65 mt s.l.m. (art. 707); - limitazione per la realizzazione di discariche o fonti attrattive fauna selvatica (art. 711). - limitazione per la realizzazione di manufatti riflettenti, impianti fotovoltaici, ciminiera, antenne e apparati radioelettrici irradianti (art. 711); Nel piano di Classificazione Acustica approvato con Delibera di C.C. n. 39 del 10.02.2005, l'area è posta in classe III "Area di tipo misto" e ricade nella fascia di pertinenza acustica di una viabilità di tipo A. L'ambito risulta interno alla "Delimitazione del Centro Urbano" individuata con Delibera di Giunta Comunale n. 707 del 20/12/2013, ai sensi della L.R. n. 50 del 28/12/2012 e risulta interno alla "Delimitazione del Centro abitato" individuata con Delibera di Giunta Comunale n. 209 del 01/09/2021, ai sensi dell'art. 4 del Decreto Lgs. n. 285 del 30/04/1992, "Nuovo Codice della Strada".
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Note sulla conformità:

Si precisa che il CTU in data 30-08-2023 ha richiesto il C.D.U. che è stato prodotto dal Comune di Venezia in data 5-09-2023. Vedasi allegato n. 7.

Descrizione: Abitazione di tipo economico e garage

I beni oggetto di stima consistono in un appartamento posto al piano secondo e in un garage posto al piano terra facenti parte di un fabbricato condominiale sito in via dei Mirtilli 10 a Favaro Veneto, Venezia. L'unità abitativa è composta da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, due camere, uno studio, un bagno ed una terrazza. Si tratta di un ampio appartamento con buona distribuzione interna che confina solo sul lato ovest con il vano scala e altra proprietà. E' stato edificato nel 1959 ed è privo di ascensore. Lo stato di conservazione è discreto/scarso. L'unità abitativa è priva d'impianto di riscaldamento. Nel disimpegno è presente una stufa a pellet.



1. Quota e tipologia del diritto
1/2 di

1/2 di Eredità giacente di

Superficie complessiva di circa mq **117,00**
E' posto al piano: 2
L'edificio è stato costruito nel: 1959
Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70
L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5

Vano	Altezza	Sup. utili vani	Coefficiente	Sup. convenzionale netta vani principali	Sup. convenzionale netta vani accessori
Piano Secondo					
Ingresso-disimpegno	h. 2,80	9,70	1	9,70	
Soggiorno	h. 2,80	17,44	1	17,44	
Cucina	h. 2,80	14,45	1	14,45	
Camera	h. 2,80	19,36	1	19,36	
Bagno		5,20	1	5,20	
Camera	h. 2,80	11,79	1	11,79	
Studio/ripostiglio	h. 2,80	6,90	1	6,90	
Ripostiglio	h. 2,80	2,08	1	2,08	
Poggioli	h. 2,80	6,09	0,3		1,83
TOTALE mq netti 88,75 Mq lordi circa 102,00					
GARAGE P. Terra mq netti 14,11, mq lordi 15,00	h. 2,24	14,11	0,5	7,05	

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	sup lorda di pavimento	0	102,00	1,00	102,00	€ 1.000,00
garage	sup lorda di pavimento	0	15,00	1,00	15,00	€ 700,00
			117,00		117,00	



Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Proprietario: risultano proprietari fino al 21/06/1988 i sig.ri _____, nato ad _____, e _____, nata ad _____.

Proprietario: risultano proprietari dal 21/06/1988 al 22/09/2012 i sig.ri _____ coniugi in comunione dei beni. In forza di atto di compravendita - a rogito del notaio A. Polizzi di Mestre, in data 21/06/1988, ai nn. 47604; trascritto alla Conservatoria di Venezia, in data 06/07/1988, ai nn. 14373/10173.

Per la quota del 50% di _____ risulta che dal 22/09/2012 ad oggi è stata trascritta la denuncia di successione in data 30-10-2013 alla Conservatoria di Venezia ai n. 28609/19795 a favore dei chiamati all'eredità sig.ri: _____ per la quota di 1/6 (già proprietario di 1/2), _____ per la quota di 1/6 e _____ per la quota di 1/6. Denuncia di successione; registrata a Venezia 2, in data 19/09/2013, ai nn. 3398 vol 9990; La successione NON è stata oggetto di accettazione o rinuncia da parte dei chiamati all'eredità tanto che su richiesta di Deutsche Bank è stato aperto avanti a questo Tribunale il procedimento per eredità giacente RG n. 2654/21, in cui è stata nominata curatrice l'avv. Beccarello Daniela.

La stima dei beni, come stabilito dal GE in data 28-11-2023 verrà fornita nella sua interezza, nonché del valore decurtato eventualmente dal diritto di abitazione in capo a _____, fatta salva ogni valutazione in merito alla opponibilità al GE.

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Venezia (VE), via dei Mirtilli 10 Occupato dall'esecutato

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:**6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

- Pignoramento a favore di DEUTSCHE BANK Mutui SPA contro _____; Derivante da: UNEP c/o Corte d'appello di Venezia; A rogito della Corte d'Appello di Venezia in data 10/03/2023 ai nn. 1271, trascritto alla Conservatoria di Venezia in data 11/04/2023 ai nn. 11769/8845;

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

- Ipoteca volontaria a favore di DEUTSCHE BANK MUTUI SpA contro
; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca:
€ 216.000; Importo capitale: € 120.000; A rogito del notaio Stefano Bartolucci in data
22/10/2007 ai nn. 16716; Iscritta alla Conservatoria di Venezia in data 25/10/2007 ai nn.
43287/11062

6.2.2 **Pignoramenti:** vedi risposta al punto 6.11

6.2.3 **Altre trascrizioni:**

Nessuna.

6.2.4 **Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

6.3 **Misure Penali**

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

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

Spese di gestione condominiale: le spese annue ammontano per l'anno 2023-2024 ad euro 649,79 da pagare in dieci rate mensili (esclusi i mesi di giugno e luglio).

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -414,00 euro è la somma delle spese ordinarie e straordinarie scadute e non pagate.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: le spese straordinarie deliberate e già scadute in data 20-07-2023 riguardano la verifica di conformità edilizia-urbanistica ed ammontano per le unità oggetto di stima ad euro 300,00.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: La gestione condominiale del CONDOMINIO MIRTILLI è seguita dallo Studio Tecnico geo. Alessandro Contin con sede a Favaro Veneto – Venezia, 30173 in via Altinia 168W. L'amministratore a mezzo mail ha comunicato al sottoscritto CTU in data 18-09-2023 che dalla gestione ordinaria 2022/2023 l'esecutato ha delle spese condominiali arretrate di 414,00 euro suindicate. Il Condominio "MIRTILLI" è sprovvisto di Regolamento condominiale. (v. allegato n. 9)

Millesimi di proprietà: 134 millesimi di proprietà

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: non essendo presente l'ascensore l'accessibilità ai soggetti diversamente abili ai sensi dei decreti (D.P.R.) n. 384/78 e 236/89 non è fattibile ma potrebbe essere risolta con una servoscala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato il sottoscritto CTU ha utilizzato due metodi di stima. Il primo metodo di stima è definito sistema comparativo-sintetico e consiste nel cercare il valore di mercato più probabile degli immobili attraverso una comparazione con



fabbricati aventi la stessa tipologia e ubicati nella stessa zona. Si è preso come parametro la superficie espressa in metri quadrati ridotta di una determinata percentuale in caso di vani accessori e si è determinato

infine il relativo valore unitario per ogni metro quadrato. Si è considerata la qualità delle finiture e lo stato di conservazione sia dell'appartamento che del fabbricato di cui fa parte e sono stati valutati grazie ad un coefficiente riduttivo.

Il secondo metodo è il metodo della comparazione previsto dagli Standard di Valutazione Internazionali. Tutti i dati relativi agli immobili comparabili che sono stati utilizzati sono stati archiviati presso lo studio del sottoscritto CTU e sono visionabili in qualsiasi momento da chi ne facesse richiesta. Per maggior chiarezza il CTU elenca gli atti di compravendita riguardanti i beni comparati. Prudenzialmente il CTU ha preso visione dei valori offerti dall'Osservatorio Immobiliare OMI e dal Borsino Immobiliare.

Primo metodo:

Totale mq lordi catastali Mq. 117,00 circa

Valore unitario= Valore min+ (valore max-valore min) x K

$K = (K1 + 3 \times K2) / 4 \rightarrow 0,5 + 3 \times 0,5 / 4 = 0,5$

K1 taglio superficie immobile= oltre 70 mq fino a 120 mq = 0.5

K2(livello di piano)= P. 2 = 0,5

Valore unitario= $1.100 + (1.400 - 1.100) \times 0,5 = 1.250,00$ euro/mq

Coefficiente di età qualità e stato, fabbricato di 64 anni è stato infatti edificato nel 1959, tenuto conto che è privo di impianto di riscaldamento ed è dotato solo di una stufa e che la posizione sul territorio è buona = 0,80 coeff.

Valore medio OMI aggiornato con coefficiente vetustà $1250,00 \times 0,80 = 1.000,00$ euro/mq

Il valore del garage consultati i siti suindicati potrebbe avere un valore di 700,00 euro/mq.

Valore finale abitazione con sistema sintetico-comparativo= $1.000,00$ euro/mq x 102,00 mq = 102.000,00 euro

Valore finale garage con sistema sintetico-comparativo= $700,00$ euro/mq x 15,00 mq = 10.500,00 euro

TOTALE 102.000,00 + 10.500,00 = 112.500,00 euro

Secondo metodo:

Utilizzato il metodo della comparazione previsto dagli Standard di Valutazione Internazionali il valore di stima dei beni suindicati risulta arrotondato di **116.000,00** euro. Per ottenere la stima si sono utilizzati due comparabili. I comparabili fanno riferimento ai seguenti atti di compravendita:

A: atto di compravendita del 13.02.2023 rep. 5833/4880 del notaio Simone Bressan di Mestre (VE) trascritto presso la Conservatoria di Venezia il 16-02-2023 al n. 5328/3956.

B: atto di compravendita del 14.03.2022 rep. 38810/17406 del notaio Lucia Tiralosi di Mestre-Venezia, trascritto alla Conservatoria di Venezia il 25.02.2022 al n. 8299/5947.

VALORE DI STIMA :

Il CTU ritiene che i valori ottenuti si discostano poco l'uno dall'altro e in via prudenziale si ritiene di considerare il valore ottenuto con il primo metodo per un importo stimato di **112.500,00** euro.

DIRITTO DI ABITAZIONE:

Età dell'avente diritto al diritto di abitazione è di 76 anni ed il coefficiente corrispondente è stabilito dalla tabella allegata al D.P.R. n. 131/86.

Rendita annua s'intende il valore (valore fiscale) della piena proprietà del bene in questione per tasso di interesse legale del 5% annua (come fissato dal D.M. 13 dicembre 2022 in vigore dal 1°



gennaio 2023).

CALCOLO USUFRUTTO E NUDA PROPRIETA'

Interesse Legale Vigente: 5,00%

Valore della Piena Proprietà € 112500,00

☒ Usufrutto Vitalizio

Età: 76

Calcola età

☐ Usufrutto a Termine

Durata:

Calcola

Usufrutto Vitalizio

Valore della piena proprietà	€ 112.500,00
Età dell'usufruttuario	76 anni
Tasso di interesse legale	5,00%
Coefficiente moltiplicatore	6
Valore dell'usufrutto	€ 33.750,00
Valore della nuda proprietà	€ 78.750,00

Valore della proprietà escluso il diritto di abitazione vita natural durante è di 78.750,00 euro

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;
Uffici del registro di Mestre-Venezia;

Ufficio tecnico di Venezia
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari del mercato locale, quotazioni della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, dell'Agenzia del Territorio (OMI) (Agenzia delle Entrate/Territorio), portali delle vendite su internet (immobiliare.it, subito.it, idealista.it.).

8.3.3 Valutazione:

Abitazione di tipo economico [A3] e garage

Stima sintetica comparativa € 112.500,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	102,00	€ 1.000,00	€ 102.000,00
garage	15,00	€ 700,00	€ 10.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 112.500,00
Valore corpo			€ 112.500,00
Valore complessivo diritto di abitazione			€ 33.750,00
Valore complessivo nuda proprietà			€ 78.750,00
Valore di stima			€ 112.500,00



Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota nuda proprietà</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	117,00	€ 112.500,00	€ 78.750,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 2%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 2.250,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.400,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Riepilogo con correzioni:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota nuda proprietà</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	117,00	€ 104.850,00	€ 71.100,00

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

I costi di cancellazione calcolati seguendo le indicazioni fornite con la Circolare n. 8/E dell'Agenzia delle Entrate ammontano a circa 329,00 euro.

L'Agenzia delle Entrate -Pubblicità Immobiliare e affari legali- con la Circolare N. 8/E del 4 marzo del 2015, relativamente alle annotazioni ex art. 586 cpc, stabilisce al punto 4 "conclusioni" quanto segue: La base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti.

In conclusione i costi di cancellazione se sono a carico della procedura non vanno detratti ma se sono a carico dell'aggiudicatario vanno invece detratti. Il CTU nella presente perizia di stima provvede ad indicare i costi di cancellazione senza detrarli dal valore finale.

Totale costi di cancellazione: € 329,00



Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello
stato di fatto in cui si trova:

€ 104.850,00

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato
di fatto, considerato il diritto di abitazione in capo a
Pietrobon Bruno, in cui si trova: **fatta salva ogni va-
lutazione in merito alla opponibilità al GE**

€ 71.100,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: A

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: Dalla ricerca effettuata per l'accertamento della
trasmissione A.P.E. e Classamento Energetico eseguita consultando l'archivio della Regione
Veneto Ve.Net.energia-edifici, non risulta acquisito alcun attestato corrispondente all'unità
immobiliare. Il costo applicabile per la redazione del certificato di classamento energetico è pari
a circa € 300,00.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene non è comodamente divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

All. n. 1 - Verbale di Giuramento del C.T.U.

All. n. 2 - Localizzazione del bene

All. n. 3 - Documentazione anagrafica

All. n. 4 - Documentazione catastale: estratto mappa, elaborato planimetrico, elenco subalterni, scheda
planimetrica.

All. n. 5 - Titolo di provenienza: atto di compravendita

All. n. 6 - Comune di Venezia-Favaro (Ve) - estratti da pratiche amministrative-edilizie

All. n. 7 - Comune di Venezia-Favaro (Ve) - settore Urbanistica: estratto del PRG- NTA-CDU

All. n. 8 - Agenzia Entrate Pubblicità Immobiliare- elenco formalità

All. n. 9 - Documentazione gestione spese condominiali EI 81-2023

All. n. 10 - Documentazione fotografica EI 81-2023

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: I beni vanno assoggettati ad imposta di registro in quanto trattasi di unità
immobiliare intestata a persona fisica. L'imposta di registro è del 9%, qualora si acquistasse come prima
casa l'imposta è del 2%.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Pag. 21

Ver 3.2.1

Edicom Finance srl



Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	unico
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Lotto unico; appartamento P. 2 e garage 1/2 piena proprietà 1/2 di Eredità giacente di - Piena proprietà- Curatore dell'eredità l'Avv. DANIELA BECCARELLO. Cod. Fiscale:
Identificativo catastale	Appartamento: <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> foglio 169, particella 260, subalterno 5, indirizzo via Dei Mirtilli, 10, piano 2, comune L736, sezione censuaria 9, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita € Euro 466,98 Garage: <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> foglio 169, particella 260, subalterno 11, indirizzo via Dei Mirtilli, 10, piano T, comune L736, sezione censuaria 9, categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq, rendita € Euro 113,88 Ente Urbano: <u>Identificato al catasto Terreni:</u> sezione censuaria L736, foglio 169, particella 260, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 630 mq.
Valore	Il più probabile valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: 104.850,00€ Valore decurtato dal diritto di abitazione in capo a Pietrobon Bruno, fatta salva ogni valutazione in merito alla opponibilità al GE: 71.100,00€

Il sottoscritto CTU ritiene di aver esaurientemente risposto ai quesiti posti dall'Ill.mo G.E. dott.ssa Sara Pitinari attraverso la redazione della presente relazione. Rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

Data generazione:
19-01-2024 10:00

L'Esperto alla stima
Arch. Aurelio Zennaro

