

Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
AMCO Asset Management Company Spa
con Avv. Laura Munari

contro

N° Gen. Rep. **295/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-07-2026

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa FRANCESCA ORLANDO FACCHIN**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO Perizia di stima immobiliare
Musile di Piave VE – Via Dante Alighieri, 1 (recte 3) F10 M1052 S14 [A3] + S10 [C6]



Lotto 001 – appartamento bilocale P1° e box auto in palazzina del 1993
stato conservativo buono 1/1 MARION Maria Cristina ca. mq 80 + 20 E. 100.000

Esperto alla stima: Arch. Roberto PLATANIA
Ordine Architetti P.P.C. Venezia Albo n. 1483 Sezione "A"
Ministero Interno Elenco esperti prev. incendi n. VE1483A00128
Regione Veneto Elenco collaudatori tecnici n. 1489
Regione Veneto Elenco tecnici certificatori energetici
Tribunale Venezia Albo CTU n. 208
Camera Arbitrale Venezia Elenco Mediatori
Studio: 30135 Venezia Santa Croce 2060
Email: studio@plataniaarchitetti.it

Custode Giudiziario: Avv. Michela Perissinotto





Musile di Piave VE Via Date Alighieri n. 1 (recte 3) – inquadramento area edificio e scoperto condominiale



Sinottico perizia

LOTTO 01

Bene: Via Dante Alighieri, n. 1 (recte n. 3) Musile Di Piave (VE) - 30024

Descrizione generica:

APPARTAMENTO BILOCALE NEL COMUNE DI MUSILE DI PIAVE VE

Proprietà: [REDACTED] 1/1

Musile di Piave (zona catastale B1) Via Dante Alighieri, n. 1 (recte n. 3), palazzina costruita, in ampliamento dell'edificio esistente al civico n. 1, nel 1993 di complessive 6 unità abitative complete di area cortilizia con box auto; è localizzata nel centro urbano (250 metri dalla Chiesa di San Donato e dal Municipio), in un'area prevalentemente residenziale, l'abitazione è un bilocale al P1° (senza ascensore).

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà [REDACTED]

Residenza: Musile di Piave VE - Stato Civile: [REDACTED]

Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

Gravami e Oneri

Ipoteca volontaria attiva

favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

derivante da: Concessione a garanzia mutuo fondiario; ipoteca: **€ 144.000; capitale: € 80.000;**

Notaio Loverre Luigi San Donà di Piave in data 08/05/2012 ai nn. 22815/9960;

Isritto/trascritto a Venezia in data **10/05/2012** ai nn. **13139/1958**

Pignoramento

favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

derivante da: Verbale Pignoramento immobile registrato a UNEP Corte d'Appello Venezia in data 24/11/2025 ai nn. 7405 **isritto/trascritto** a Venezia in data **23/12/2025** ai nn. **46401/33708;**

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello SDF in cui si trova: € 100.000,00



Sommario

LOTTO 01_APPARTAMENTO BILOCALE P1° A MUSILE DI PIAVE VE VIA DANTE ALIGHIERI, 1 (recte 3)

I° quesito - Completezza documentazione, trascrizioni titoli acquisto ventennali	07
II° quesito - Generalità esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale	07
III° quesito - Individuazione dei beni pignorati e generalità eventuali comproprietari	07
IV° quesito - Regolarità urbanistico-edilizia	08
V° quesito - Stato possesso e provenienza	11
VI° quesito - Vincoli e oneri giuridici	11
VII° quesito - Spese condominiali, ordinarie, straordinarie, scadute	12
VIII° quesito - Valutazione complessiva dei beni	12
IX° quesito - Valutazione della sola quota indivisa	16
X° quesito - Allegati	16
XI° quesito - Regime fiscale, immobile assoggettato vendita IVA	16
XII° quesito - Schema identificativo dei beni da porre all'asta	17



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 staggito
 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 teletrasmissi.

Premessa

APPARTAMENTO BILOCALE NEL COMUNE DI MUSILE DI PIAVE VE

Proprietà: [REDACTED]

LOTTO UNICO Musile di Piave VE (zona catastale B1) Via Dante Alighieri, n. 1 (recte n. 3), in una palazzina edificata nel 1993 di complessive 6 unità abitative complete di area cortilizia con box auto esclusivo, localizzata nel centro urbano (250 metri dalla Chiesa di San Donato e dal Municipio), in un'area a prevalentemente residenziale, l'abitazione è un bilocale al P1° (senza ascensore).



LOTTO 01 Musile di Piave VE F10 M1058 S14 [A3] + S10 [C6] quota 1/1

Appartamento bilocale di ca. 80 mq + box auto 20 mq stato conservativo buono

I° 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 ? Sì

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento è completa ? Sì

II° punto del quesito

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

Esecutata:

Residenza:

Regime Patrimoniale: separazione dei beni Data Matrimonio:

III° punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Nel Comune di Musile di Piave VE, la zona, sita a 250 metri dalla Chiesa di San Donato e dal Municipio, a carattere residenziale con molteplici servizi utili.

Caratteristiche zona: centrale **Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Identificativo corpo:** Appartamento bilocale P1°.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Musile Di Piave (VE) CAP: 30024 frazione: Musile di Piave (VE), Via Dante Alighieri, n. 1 (recte n. 3)

Unità immobiliare residenziale bilocale

Identificato al catasto Fabbricati :Intestazione:

foglio 10, particella 1052, subalterno 14+10, Musile di Piave, Via Dante Alighieri, n. 1 (recte n. 3),
 Comune Musile di Piave, cat. A3, cl 5, P°1 cons. 3,5 vani, sup. 81 mq, rendita € 244,03
 Comune Musile di Piave, cat. C6, cl 7, PT cons. 21 sup. 23 mq, rendita € 46,64

Derivante da:

COMPRAVENDITA Atto del 20/05/1993 Pubblico ufficiale notaio DE MEZZO Pietro Maria San Donà
 di Piave (VE) **Repertorio n. 193604**
favore

contro

Confini: L'appartamento confina: a nord libero con affaccio area cortilizia condominiale
 pertinenziale Sub 2, sud Via Dante Alighieri, ovest altra proprietà, est altra unità immobiliare Sub 13
 e vano scale Sub 3 (Rif. Elaborato planimetrico Catastale)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

IV° punto del quesito

Regolarità urbanistica

4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **1992/29** e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Concessione Edilizia**

Per lavori: **Ampliamento fabbricato a uso residenziale**

Oggetto: **nuova costruzione**

Rilascio in data 28/03/1992 al n. di prot. 1991/12612

Abitabilità/agibilità in data 18/05/1993 al n. di prot. 1993/3598

Numero pratica: **1992/29**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera**

Per lavori: **Costruzione fabbricato a uso abitazioni civili in VARIANTE in c.so d'opera**

Oggetto: **variante**

Presentazione in data 14/12/1992 al n. di prot. 1992/13406

Rilascio in data 16/03/1993 al n. di prot. 1993/13406

Abitabilità/agibilità in data 18/05/1993 al n. di prot. 1993/3598

Numero pratica: **1992/29**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Abitabilità**

Per lavori: **Costruzione ampliamento fabbricato**

Oggetto: **nuova costruzione**

Presentazione in data 03/05/1993 al n. di prot. 3598

Abitabilità/agibilità n. 29/1992 in data 18/05/1993 al n. di prot. 1993/3598

Note generali sulla conformità

Dichiarazioni conformità impianti:

Impianto elettrico, dichiarazione rilasciata da [REDACTED]

Impianto termo-idraulico/idraulico/gas metano, dich. [REDACTED]

Non risultano modifiche agli impianti tecnologici dalla data di costruzione.

4. Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

APE mancante

Regolarizzabili mediante: eventuale redazione e deposito in Regione Veneto/VENET

Redazione e deposito al protocollo: € 250,00

Oneri Totali: **€ 250,00**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia



Descrizione: Abitazione bilocale al P1° catastalmente di tipo economico [A3]

L'appartamento bilocale, oggetto della presente procedura, è sito nel Comune di Musile di Piave VE in Via Dante Alighieri, n. 1 (recte n. 3), angolo con la principale Via Martiri, sito al piano 1° della palazzina costituita complessivamente da 6 unità abitative con relative autorimesse e scoperto esclusivo; è ubicata in zona centrale del Comune di Musile di Piave con molteplici servizi, dista all'incirca 250 metri dalla Chiesa di San Donato e dal Municipio.

L'edificio, costruito ex-novo con regolare legittimazione urbanistico-edilizia derivante Concessione Edilizia del 1992 in Variante (allegata), il quale venne progettato con le tipiche tecnologie dell'epoca, in continuità con il fabbricato esistente (Via Dante Alighieri, n. 1), l'ampliamento con ingresso da Via Dante Alighieri n. 1 recte n. 3.

Lo stato conservativo del complesso, anche se più che trentennale, risulta buono, i paramenti sono su tutte le facciate sono a intonaco chiaro.

Costituiscono altresì parti comuni della proprietà i BCNC: Sub 1 (marciapiede sud ingresso), Sub 2 area cortilizia pertinenziale il condominio, Sub 3 vano scale dal quale si accede all'unità in oggetto (senza ascensore).

L'appartamento confina: a nord libero con affaccio su area cortilizia condominiale pertinenziale Sub 2, sud Via Dante Alighieri, ovest altra proprietà, est altra unità immobiliare Sub 13 e vano scale Sub 3 (allegato Elaborato planimetrico Catastale).

Nel dettaglio il bilocale, tutto con altezza omogenea a 2,70 m, è esposto su 2 lati (Nord e Sud).

E' costituito da un ingresso e disimpegno che distribuiscono: zona soggiorno/pranzo con angolo cottura esposta a nord di ca. 20 mq SNP completa di balconcino, camera doppia esposta a sud di ca. 14 mq con terrazza di ca. 7 mq SNP, bagno finestrato di ca. 7 mq SNP accessibile a disabile con criteri di adattabilità (completo di wc, bidet, lavabo, vasca e doccia) e locale guardaroba/ripostiglio finestrato di ca. 7 mq SNP.

La pavimentazione è ceramica nel soggiorno, bagno e terrazzi, mentre è lignea in camera da letto; così anche i serramenti sono lignei completi di vetrocamera.

Pertinenziale l'unità abitativa è un box auto esclusivo di ca. 20 mq accessibile dall'area cortilizia condominiale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Superficie complessiva di circa mq **80,00** al P1° costruito nel: 1992/1993 (Titolo abitabilità 1993)

L'unità immobiliare è identificata con il n. 1 (recte n.3); ha un H. utile interna di circa m. h. 2,70 m.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi fuori terra e si trova in un

buono stato manutentivo generale.



INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA

Vedere planimetria di rilievo T01 (allegata); il calcolo della consistenza dimensionale è stato eseguito, a seguito di rilievo digitale metrico estimativo particolareggiato con misure come da Allegato "C" del DPR 138/1998.

Dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) vengono computate le superfici elencate:

SUPERFICI PRINCIPALI SNP (superficie netta pavimento):

100%, muri perimetrali; 100% (computati fino allo spessore max di 50 cm); muri perimetrali in comunione al 50% (computati fino allo spessore max di 25 cm).

COEFFICIENTI VANI (NON APPLICABILI NEL CASO DI SPECIE)

mansarde 75% (con h. media minima mt 2,40); sottotetti/soffitte non abitabili 35% (h. media minima inferiore a mt 2,40 e h. minima di mt 1,50); soppalchi abitabili con finiture analoghe ai vani principali 80% (h. media minima mt 2,40); soppalchi non abitabili 15%; verande con finiture analoghe ai vani principali 80%; verande senza finiture analoghe ai vani principali 60%; taverne e locali seminterrati abitabili collegati ai vani principali 60% (h. media minima mt 2,40).

SUPERFICI ORNAMENTALI:

balconi e lastrici solari 25% (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%); terrazzi e logge 35% (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%); terrazzi di attici a tasca/vasca 40% (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%); portici e patii 35% (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%); corti e cortili 10% (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%); giardini e aree di pertinenza di "appartamento" 15% (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%); giardini e aree di pertinenza di "Ville e Villini" 10% (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%).
NOTA: le superfici non comunicanti con i vani principali vanno considerate il 50% dell'incidenza.

SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI:

cantine, soffitte e locali accessori non collegati ai vani principali 25% (h. minima di mt 1,50); locali accessori collegati ai vani principali 35% (h. minima 2,40); locali tecnici 15% (h. minima di mt 1,50); box in autorimessa collettiva 45% (dimensioni tipo posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq); box non collegato ai vani principali 50%; Box collegato ai vani principali 60%; posti auto coperti in autorimessa collettiva 35%; posti auto scoperti 20%.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento P2	sup lorda di pavimento	0	80,00	1,00	80,00	€ 1.300,00
Box auto	sup lorda di pavimento	0	20,00	1,00	20,00	€ 700,00
			100,00		100,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2° 2025 Zona: Musile di Piave VE Tipo di destinazione: Residenziale Tipologia: abitazioni

Sup. riferimento: Lorda, Stato conservativo: Normale Val. mercato min/max (€/mq): 1.050÷ 1.350



V° punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Intestazione:Derivante da:**COMPRAVENDITA**

a rogito di Notaio De Mezzo Pietro Maria, in data 20/05/1993, **Repertorio n. 193604** Racc. 32895;
trascritto a Venezia, in data **25/05/1993**, ai nn. /837.

favore**proprietaria ante ventennio ad oggi****contro****Identificativo corpo: Appartamento P2°**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Musile Di Piave (VE), Via Dante Alighieri, n. 1 (recte n. 3)
Occupato da SYBI Mohamadou, con contratto di locazione stipulato in data 12/05/2008 per
 l'importo di euro 490,00 con cadenza mensile

Registrato a Agenzia Entrate San Donà di Piave il 13/05/2008 ai nn.2239 serie 3

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 11/05/2028 Prima data utile per comunicare la disdetta del
 contratto: 11/11/2027 Data di rilascio: 13/05/2028

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

NOTA: Trattasi di appartamento locato a capofamiglia con con 4 figli di cui 3 minori.

VI° 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:**

Nessuna.

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**6.2.1 Iscrizioni:**- **Ipoteca** volontaria attiva**favore****contro**

Derivante da: Concessione a garanzia **mutuo fondiario; ipoteca: € 144.000; capitale:**
€ 80.000; A rogito di Notaio Loverre Luigi San Donà di Piave in data 08/05/2012 ai nn.
 22815/9960; **Iscritto/trascritto** a Venezia in data **10/05/2012** ai nn. **13139/1958**

6.2.2 Pignoramenti:- **Pignoramento****favore****contro**

Derivante da: Verbale Pignoramento immobile registrato a UNEP Corte d'Appello
 Venezia in data 24/11/2025 ai nn. 7405 **iscritto/trascritto** a Venezia in data
23/12/2025 ai nn. **46401/33708;**

6.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.**6.2.4 Altre limitazioni d'uso:** Nessuna.**6.3 Misure Penali** Nessuna.

VII° punto del quesito

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Essendo un condominio di 6 unità residenziali, da informazioni ricevute su il posto, gli abitanti provvedono direttamente alla pulizia scale ed alla suddivisione dei consumi della luce.

Millesimi di proprietà: APPARTAMENTO SUB 14 con BCNC: Sub 1 (marciapiede sud), Sub 2 area cortilizia pertinenziale il condominio, Sub 3 vano scale

Appartamento Sub 14 = 124,0404 millesimi (calcolo costruttore)

Box auto Sub 10 = 27,8633 millesimi (calcolo costruttore)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: SI - Con criteri di adattabilità

VIII° punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criteri di stima analitica:

Il presente elaborato adotta i seguenti criteri di stima:

- l'identificazione di beni, dei diritti e degli interessi immobiliari;
- l'identificazione del segmento di mercato di riferimento;
- l'esplicitazione dell'utilizzo previsto della valutazione ed eventuali limitazioni;
- la definizione della base di valore adottata;
- la data della valutazione;
- l'identificazione del campo di applicazione della valutazione e del relativo Rapporto di valutazione;
- l'identificazione di ogni (ed) eventuale condizione contingente e/o limitante sulla quale si basa la valutazione. (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari 2025, Cap. 19, par. 2.3).

SEGMENTO DI MERCATO

Il Capitolo 2 paragrafo 1.2, 1.3 e 1.4 del Codice delle Valutazioni Immobiliari definisce che "Il segmento di mercato immobiliare costituisce l'unità elementare non ulteriormente scindibile dell'analisi economico-estimativa del mercato immobiliare.

L'individuazione delle caratteristiche dei mercati e del segmento di mercato sono necessarie ai fini della parametrizzazione del mercato, della stima immobiliare, dell'identificazione della sostenibilità del valore nel lungo termine e dell'elaborazione di analisi e statistiche immobiliari. Il processo di segmentazione consiste nella suddivisione del mercato immobiliare in segmenti i cui parametri, costituiti da elementi di carattere fisico, economico, ambientale, sociale, contrattuale (incluse le variabili funzionali all'analisi dei rischi interdipendenti dai fattori ESG: *Environmental, Social and Governance*), identificano gli immobili con caratteristiche comuni, i quali all'esterno distinguono i segmenti gli uni dagli altri.

Il segmento di mercato immobiliare è una porzione del mercato composta da immobili con caratteristiche tecniche ed economiche simili.

Ai fini della valutazione economico-estimativa, esso viene definito attraverso parametri specifici:

localizzazione, tipo di contratto, destinazione d'uso, tipologia immobiliare ed edilizia, dimensione, caratteristiche della domanda e dell'offerta, forma di mercato, livello dei prezzi e



rischi legati ai fattori ESG (ambientali, sociali e di governance).

Pertanto i criteri assunti per la stima sono stati primariamente quelli di una circoscrizione dell'area (c.d. "isola di evidenza") territoriale d'interesse rispetto al bene da stimare, tramite una ricerca puntuale di un preciso aggregato immobiliare e la successiva analisi di immobili simili a quello oggetto di studio (vedasi classificazione catastale, sempre che risulti congrua rispetto all'effettivo stato dei luoghi, per numero vani, bagni, accessori, etc.), di compravendite repertorate nella zona pertinente negli ultimi 18 mesi, rapportandole ad almeno n. 3 casi con un (Δ) delta, "forbice", dei prezzi di vendita coerenti, secondo regola tecnica dell'estimo MCA (*Market Comparison Approach*) e quindi considerati omogenei al caso di studio.

Conseguentemente, sono stati ricavati gli standard di base di ciascun bene comparabile ricercato, da parametrare al caso di specie, per valutare gli incrementi/decrementi, con metodo analitico (sistema d'estimo MCA), rispetto al valore intrinseco dell'unità da raffrontare interpolando una serie di gradienti valutabili che sono ulteriori al mero rapporto tra superficie commerciale e valore al metro quadro e quindi a titolo esemplificativo, ma non limitativo e senza qui approfondire le sottocategorie dirimenti connesse ai medesimi standard, tali categorie oggetto di approfondimento della valutazione sono così sinteticamente citabili:

servizi nella zona, vicinanza con i mezzi pubblici (aeroporto, ferrovia, parcheggi), servizi nella zona, (presenza o meno nelle immediate vicinanze di bar, ristoranti, cinema, teatri e altri locali pubblici), passaggio dei flussi turistici (rumorosità/silenziosità della zona), epoca di costruzione/ristrutturazione del palazzo, superficie netta a pavimento/superficie commerciale, unitamente alla tipologia/caratteristiche peculiari (a esempio se i locali di servizio igienico sanitario/bagni siano connessi a fosse settiche di trattamento dei reflui, oppure alla rete fognaria dinamica sino al depuratore comunale), possibilità trasformative planimetriche, i confort sviluppabili in ragione della marginalità degli spazi dell'unità [climatizzazione, schermature solari, etc.], il sistema di climatizzazione, lo stato conservativo complessivo dell'immobile, struttura costruttiva ed eventuali tecnologie di contenimento energetico e fonti energetiche rinnovabili; per rendere oggettive e oggettivabili, confutate e confutabili le valutazioni calcolate con matrice matematica, limitando così l'arbitrio nella valutazione al fine di riferire i dati ottenuti afferenti alla sola metodologia estimativa per l'individuazione del valore più probabile nel mercato dell'unità immobiliare oggetto di studio.

Altresì va detto che possano occasionalmente verificarsi compravendite molto fruttuose in combinazioni particolari di reciproco interesse/utilità tra venditore e acquirente, ma questi eventi non possono essere fondativi del più probabile prezzo di mercato e quindi vengono scartati essendo fuori dal c.d. delta ammissibile, sempre secondo regola dell'estimo MCA, in quanto restituiscono una prospettiva, come dire, meramente occasionale; ne possono costituire valori di riferimento quelli di "cartello" perchè trattasi di semplici proposte commerciali da parte delle agenzie immobiliari con quotazioni estremamente "volatili" in quanto soggette a una infinità di variabili (trattative, ribassi, vendite che non vanno a buon fine e restano per lungo tempo nell'offerta di mercato), e quindi suscettibili di definizioni finali ben diverse dal primo prezzo proposto/richiesto dall'agenzia.

Infine, sono un indicatore anche i dati OMI, che costituiscono i generici valori minimi e massimi di compravendite per tipologie senza però identificare:

numero vani, altezza di piano, etc. e quindi sono tenuti in considerazione come indicatore economico generale d'area.

I parametri quindi sono misurati e tradotti in indicatori economico-estimativi.

Due o più immobili appartengono allo stesso segmento se presentano gli stessi valori di tali indicatori (ad esempio, rapporti mercantili, rapporti di permuta, variazioni dei prezzi). La stima si fonda quindi sull'omogeneità dei dati per garantire confronti attendibili.

Il segmento di mercato, fondamentale nella valutazione immobiliare, si riferisce sia



all'immobile oggetto della stima che agli immobili comparabili utilizzati come riferimento.

L'identificazione del segmento è una fase preliminare essenziale in tutti i procedimenti valutativi, poiché consente di collocare correttamente l'immobile nel contesto del mercato. La segmentazione si basa su fattori endogeni (caratteristiche fisiche, comportamenti di mercato) ed esogeni (localizzazione, rischio ambientale, efficienza energetica, fattori ESG).

Un'indagine preliminare accurata è sempre necessaria per determinare il segmento di mercato corretto.

Per cui il criterio di stima per questa tipologia d'immobile residenziale è stata eseguita analiticamente perché il calcolo della consistenza è data dall'interpolazione di diversi gradienti primari e secondari.

Alcune categorie dirimenti per questa tipologia edilizia, a mero titolo esemplificativo, senza approfondire le sottocategorie connesse alle medesime.

LIVELLO DEL PREZZO DI MERCATO

Il livello del prezzo di mercato è rappresentato indicativamente dal livello medio di spesa necessario per poter accedere al segmento di mercato.

Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. "Il prezzo unitario di un immobile (P) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie (s) dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari 2025, Cap. 5, par. 4.2).

Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale) e viene determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato.

Talvolta possono essere utilizzati altri indici statistici così detti *cross-section* (Fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (Edizione 2025), Cap. 2, par. 2.2.9).

SCELTA DEI COMPARABILI E CALCOLO DEL PREZZO MEDIO

Con la seguente metodologia si intende estrarre il livello del Prezzo Medio utilizzando come indicatori economico-estimativi il prezzo, il mese della compravendita, la localizzazione, la destinazione d'uso, la categoria catastale, la dimensione, il numero di beni venduti e le rispettive categorie catastali, le caratteristiche della domanda e dell'offerta, la forma di mercato, il livello dei prezzi, il tipo di contratto e la Tipologia edilizia. Per la stima del più probabile prezzo di mercato dell'unità immobiliare in oggetto sono state analizzate e comparate n. 8 compravendite repertorate, di categoria catastale A3 (tipo economico), pari a quella interessata individuando un preciso aggregato immobiliare rappresentante il determinato segmento di mercato come segue:

- n. 03 unità in Via Martiri, n. 100, fg. 9 mapp. 562 (compravendite: giugno 2025, nov. e dic. 2025);
- n. 02 unità immobiliari in Via Giotto, n. 30, fg. 10 mapp. 789 (compravendite: febb. e nov. 2025);
- n. 01 unità immobiliare in Via Don Bosco, n. 11 fg. 10 mapp. 502 (compravendita: luglio 2024);
- n. 01 in Via San Giovanni, n. 5, foglio 10 mappale 674 (compravendita: novembre 2024);
- n. 01 in Via Dante Alighieri, n. 18, foglio 10 mappale 1460 (compravendita: novembre 2024).



8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; Uffici del registro di Venezia; Ufficio tecnico di Comune di Musile di Piave; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare; Osservatorio Mercato Immobiliare OMI Agenzia Entrate; Compravendite (repertoriate) nella c.d. isola d'interesse/evidenza con pari caratteristiche negli ultimi 18 mesi (comparativi/trend domanda mercato) Agenzie immobiliari (trend/dinamica del mercato locale/offerta);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Medi E/mq 1.050 ÷ 1.350 stato conservativo NORMALE Provincia: VENEZIA, Comune: Musile di Piave, Fascia/zona: Centrale/Musile Centro, Cod. zona catastale: B1, Microzona n.: 1, Tipologia prevalente: Abitazioni civili Tipologia specifica: A3 di tipo economico, Destinazione: Residenziale.

8.3.3 Valutazione corpi:**Appartamento P2°. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima analitica comparativa parametrica

€ 118.000,00

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento P2	80,00	€ 1.300,00	€ 104.000,00
Box auto	20,00	€ 700,00	€ 14.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 118.000,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
Valore Finale			€ 118.000,00
Valore corpo			€ 118.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 118.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 118.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamen to P2°	Abitazione tipo economico [A3]	100,00	€ 118.000,00	€ 118.000,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute anteriore alla vendita. Inserimento a discrezione del CTU. Rimborso forfettario che verrà sottratto dal valore complessivo. Importo diverso da quello indicato a titolo informativo nella scheda 'Avvertenze' punto 3: € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 250,00

Arrotondamenti € 285,00

Vetustà (coefficienti tabella Borsino Immobiliare Agenzia Entrate) solo su quota appartamento +30ennale € -18.000,00



Costi di cancellazione oneri e formalità:

Appartamento P1°

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello SdF in cui si trova:

€ 100.000,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Appartamento P1°

Attestazione Prestazione Energetica: non presente(eventualmente da redigere)

IX° punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

X° punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

ALLEGATI LOTTO UNICO Via Dante Alighieri, n. 1 (recte n. 3) MUSILE DI PIAVE VE (zona OMI B1)

01_Rilievo

02_Foto

03_Catasto

04_Edilizia

05_Conservatoria

06_Locazione

07_Anagrafe-Stato Civile

XI° punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Imposta di Registro secondo il Testo Unico 26.04.1986 n.131 e s.m. e i. persone fisiche.



XII° punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Appartamento P1°
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Appartamento P1°: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo Appartamento P2°: <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : Fg 10, mapp. 1052, sub 14, Musile di Piave, Via Dante Alighieri, n. 1 (recte n. 3), P1°, cat. A3, cl. 5, cons. 3,5 vani, sup. 81 mq, rendita € 244,03 Fg. 10, mapp. 1052, sub 10, Musile di Piave, Via Dante Alighieri, n. 1 (recte n. 3), PT, cat. C6, cl. 7, cons. 21 mq, sup. 23 mq, rendita € 46,64
Valore	Valore immobile al netto decurtazioni nello SdF in cui si trova: 100.000,00 €

Data generazione: 17-04-2026

L'Esperto alla stima
Arch. Roberto Platania

