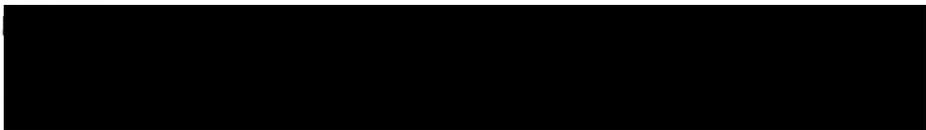


Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



N° Gen. Rep. **103/2021**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-12-2021 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARTINA GASPARINI**



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - Appartamento- due garage-un magazzino

Esperto alla stima: arch. Sonia Artusi
Codice fiscale: RTSSNO67L66D325H
Studio in: via stradona - 30031 Dolo
Telefono: 041415287
Fax: 041415287
Email: sonia.artusi@alice.it
Pec: sonia.artusi@archiworldpec.it



Premessa

L'Ill.mo Sig. G.E. dott.ssa Martina Gasparini nell'udienza del 22-06-2021 ha nominato perito stimatore dei beni relativi all'esecuzione immobiliare n. 103/2021 la sottoscritta arch. Sonia Artusi. L'incarico è stato accettato dalla sottoscritta CTU con giuramento di rito (in allegato n. 1) prestato in data 14.07.2021 e depositato presso il Tribunale di Venezia.

Gli immobili appresi al suddetto procedimento, come descritto in istanza di vendita, sono i seguenti, così identificati presso l' Agenzia delle Entrate della Provincia di Venezia, Comune di Meolo - appartamento posto al P. 2 , due garages al P.T. ed un magazzino al P.T.

DATI IDENTIFICATIVI

Catasto Fabbricati – GARAGE - Foglio 21, particella 346, subalterno 5, indirizzo via Roma 145, piano T, comune F 130 Comune di Meolo, categoria C/6, classe 7, consistenza 25 m², superficie Totale: 31 m² rendita € Euro 45,19

Catasto Fabbricati – APPARTAMENTO - foglio 21, particella 346, subalterno 9, indirizzo via Roma 145, piano 2, comune F130 Comune di Meolo, categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, superficie Totale: 107 m² Totale escluse aree scoperte: 98 m², rendita € Euro 309,87

Catasto fabbricati -GARAGE - foglio 21, particella 346, subalterno 12, indirizzo via Roma 145, piano T, comune F130 Comune di Meolo, categoria C/6, classe 4, consistenza 37 m², superficie Totale: 38 m², rendita € Euro 40,13

Catasto Fabbricati – MAGAZZINO - foglio 21, particella 346, subalterno 16, indirizzo via Roma 145, comune F 130 Comune di Meolo, categoria C/2, classe 4, consistenza 32 m², superficie Totale: 38 m², rendita € Euro 23,14

In ottemperanza all'incarico ricevuto la sottoscritta ha provveduto ad ispezionare gli immobili sopracitati, con sopralluogo in data 27-07-2021 alla presenza del custode dott. Matteo Tasca e ad eseguire tutte le necessarie ricerche presso le PP.AA. preposte, al fine di rispondere ai quesiti posti, nonché ad effettuare debite ricerche di mercato allo scopo di individuare il più probabile valore venale-commerciale dei beni appresi alla procedura di cui si tratta.

Sono invece escluse dal presente incarico verifiche inerenti il raffronto tra l'attuale confinamento dei lotti di terreno, su cui il bene immobile in esame insiste, rispetto ai sedimi catastali pertinentziali; analisi dei sottosuoli su cui il bene insiste; nonché ogni ulteriore eventuale indagine/accertamento non precisamente richiesto nel quesito dal Giudice e di cui non è fatta specifica menzione nella presente trattazione. A conclusione di tutti gli accertamenti nonché valutazioni effettuate, si è provveduto a redigere la presente relazione di stima a mezzo del programma informatico EfiSystem, ed a creare un UNICO LOTTO DI VENDITA. Si segnala che l'udienza è stata fissata per il 14-12-2021.

Riassunto Perizia

Bene: via Roma 145 int 4 - Meolo (VE) - 30020

Descrizione generica: Appartamento al P 2, due garage ed un magazzino al PT
I bene risultano LOCATI. (v. risposta quesito n. 5)

Identificativo Lotto: 001 - Appartamento- due garage-un magazzino

Corpo A: via Roma 145

Quota e tipologia del diritto



100/100
Cod. Fiscale.

Eventuali comproprietari: Nessuno. I beni risultano locati.

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore della Banca della Marca Credito Cooperativo Società Cooperativa contro
Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito dell' ufficiale giudiziario in data 12/04/2021 ai nn. 1092 trascritto alla Conservatoria di Venezia in data 07/05/2021 ai nn. 16059/11608; SI PRECISA CHE L'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E' STATO NOTIFICATO DALL'UFFICIALE GIUDIZIARIO ADDETTO ALL'UFFICIO UNEP PRESSO LA CORTE D'APPELLO DI VENEZIA AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 143 CPC MEDIANTE DEPOSITO DI COPIA DELL 'ATTO PRESSO LA CASA COMUNALE DEL COMUNE DI MEOLO IN DATA 23/03/2021.

- Ipoteca volontaria a favore della Banca della Marca Credito Cooperativo Società Cooperativa contro
; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 173.000,00; Importo capitale: € 115.000,00; A rogito del notaio Di Mantino Giulio di Bassano del Grappa (VI) in data 17/04/2015 ai nn. 19/12; Iscritto alla Conservatoria di Venezia in data 27/04/2015 ai nn. 11156/1694

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€123.500,00**
cui si trova:

Sommario

1. Anteprima	Pag.1
2. Premessa – Riassunto Perizia	Pag.2
3. Sommario, elenco quesiti	Pag.3
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.17
9. Quesito 6: Vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni	Pag.18
10. Quesito 7: Spese fisse di gestione e/o straordinarie condominiali	Pag.18
11. Quesito 8: Valutazione complessiva dei beni	Pag.19



12. Quesito 8bis: classamento energetico dell'immobile	Pag.20
13. Quesito 9: Valutazione della quota indivisa	Pag.21
14. Quesito 10: Elenco allegati	Pag.21
15. Quesito 11: Imposta riguardante il trasferimento dei beni	Pag.21
16. Quesito 12: Prospetto riassuntivo dei beni posti all'asta	Pag.21

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 esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

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

9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. 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 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 Meolo (VE)
via Roma 145 int 4

Lotto: 001 - Appartamento- due garage-un magazzino

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. risultano completi. Il CTU ha preso visione del certificato rilasciato dal Conservatore ai sensi del ex art 567 c.p.c. datato Certificato n.ro VE 140072 del 2021, inoltre ha eseguito le visure telematiche presso l'Ufficio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Venezia in data 03.08.2021.

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:



Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il Comune di Meolo occupa una posizione centrale all'interno della lunga Provincia di Venezia. Il suo territorio si trova fra i fiumi Sile e Piave ed ha una superficie complessiva di circa 27 kmq con una popolazione insediata di 6366 abitanti e una densità abitativa di 227,4 ab/Kmq. Ricade nella fascia della bassa pianura veneta percorsa da una trama piuttosto fitta di canali, fossi, piccoli corsi d'acqua e scoline di bonifica. La popolazione risiede prevalentemente nel capoluogo e nelle frazioni di Losson a nord-est e, in minor misura, nella frazione di Marteggia a sud. Il Comune di Meolo confina a nord con Monastier (TV), ad est con Musile di Piave (VE), a sud-est a Fossalta di Piave (VE), a sud

Pag. 7

Ver 3.2.1

Edicom Finance srl



con Quarto d'Altino (VE), a sud-ovest con Casale sul Sile (TV) ed a ovest con Roncade (TV). Il territorio è attraversato dall'autostrada A4 Serenissima "Venezia-Trieste", dalla linea ferroviaria Venezia-Trieste; dalla strada SR 89 "Treviso Mare" e dalle provinciali SP 45 e SP 48 che definiscono la struttura relazionale della città. Il territorio di Meolo nel corso della storia ha presentato una vocazione prevalentemente agricola. Il paese si è sviluppato intorno al nucleo urbanizzato del centro storico. A partire dal centro storico, l'urbanizzazione del territorio ha seguito gli assi della comunicazione, rappresentati dal fiume ma anche dalle principali strade. I beni oggetto di stima

Caratteristiche zona: periferica, agricola.

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria (non metanizzata) e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Vicinanza al casello autostradale di Meolo, vicinanza alla Treviso/mare (Meolo è molto vicino alla strada che collega Treviso), Ospedale (Buona vicinanza all'ospedale di San Dona di Piave).

Caratteristiche zone limitrofe: agricole, residenziali

Importanti centri limitrofi: Treviso, Venezia, Jesolo

Attrazioni paesaggistiche: Vicinanza alla laguna veneta e ai paesaggi del fiume Piave

Attrazioni storiche: Villa Folco-Dreina, Palazzo Cappello, villa Malipiero

Principali collegamenti pubblici: bus

Identificativo corpo: A.

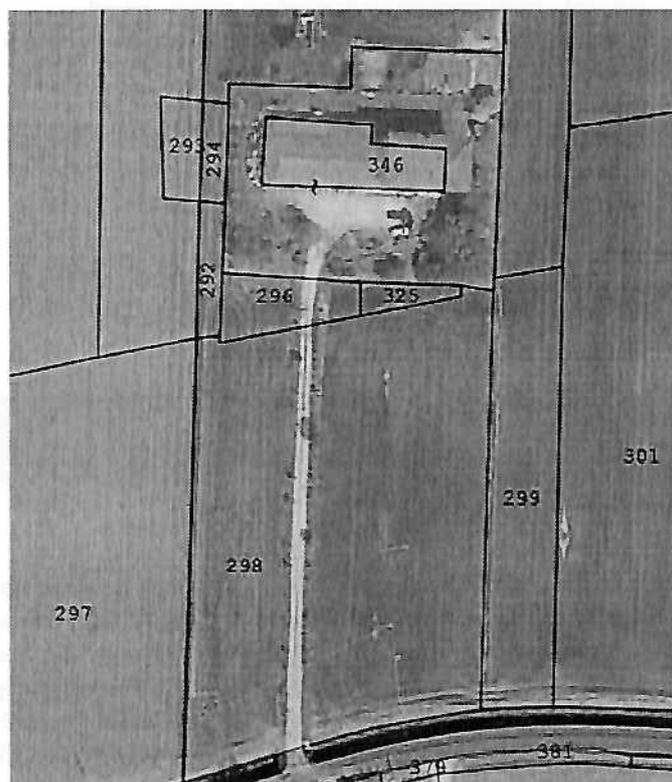
sito in via Roma 145 int 4

Quota e tipologia del diritto

100/100 c

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari: Nessuno



Estratto catastale su base satellitare



DESCRIZIONE CATASTALE – DOCUMENTAZIONE DELL'AGENZIA ENTRATE TERRITORIO

V. all. n. 4 Visura catastale, planimetrie, estratto mappa, elaborato planimetrico, elenco subalterni.

Identificato al catasto Fabbricati:

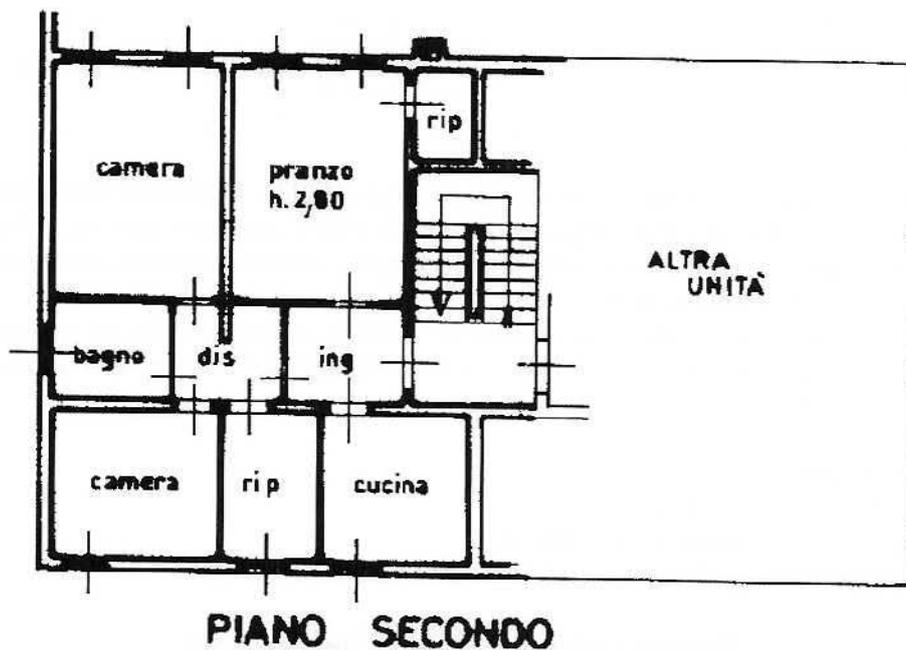
Intestazione: foglio 21, particella 346, subalterno 5, indirizzo via Roma 145, piano T, comune F 130 Comune di Meolo, categoria C/6, classe 7, consistenza 25 m², superficie Totale: 31 m² rendita € Euro 45,19

Ulteriori informazioni: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 21, particella 346, subalterno 9, indirizzo via Roma 145, piano 2, comune F130 Comune di Meolo, categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, superficie Totale: 107 m² Totale escluse aree scoperte: 98 m², rendita € Euro 309,87

Ulteriori informazioni: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 21, particella 346, subalterno 12, indirizzo via Roma 145, piano T, comune F130 Comune di Meolo, categoria C/6, classe 4, consistenza 37 m², superficie Totale: 38 m², rendita € Euro 40,13

Ulteriori informazioni: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 21, particella 346, subalterno 16, indirizzo via Roma 145, comune F 130 Comune di Meolo, categoria C/2, classe 4, consistenza 32 m², superficie Totale: 38 m², rendita € Euro 23,14

Ulteriori informazioni: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria F 130 Comune di Meolo, foglio 21, particella 346, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 32 80

Derivante da: TIPO MAPPALE del 04/12/2004 protocollo n. VE0270145 in atti dal 04/12/2004 (n. 2020.1/1998)



SCHEMA RIASSUNTIVO:

Dati identificativi				Ubicazione	Consistenza			Rendita
Sez	Fg.	Map	Sub.	Via n.	Cat.	Clas.	Vani	Euro
U	21	346	9	Roma 145	A/3	4	107 m ² Totale escluse aree scoperte 98 m ²	309,87
	21	346	5	Roma 145	C/6	7	25 m ² , superficie Totale: 31 m ²	45,19
	21	346	12	Roma 145	C/6	4	37 m ² , superficie Totale: 38 m ²	40,13
	21	346	16	Roma 145	C/2	4	32 m ² , superficie Totale: 38 m ²	23,14
T	21	346			Ente urbano		32 are 80 ca.	
U	21	346	11		b.c.n.c ingresso-scala e disimpegno			
	21	346	2		b.c.n.c Vano scala			

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Ai sensi del DL n. 78/2010 lo stato di fatto dei luoghi non corrisponde allo stato rappresentato nella scheda catastale. Vi sono, infatti, delle differenze in merito al sub 16 per quanto riguarda l'altezza interna, la scheda catastale va ripresentata con l'altezza media corretta.

Pertanto non si attesta la conformità catastale per il sub 16. La regolarizzazione necessita della redazione di una nuova pratica DOCFA da inoltrare all'Agenzia delle Entrate con spese ed oneri di circa 300,00 euro.

Irregolarità e Spese:

Regolarizzabili mediante: 300 euro

DOCFA nuova scheda planimetrica: € 300,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale per il sub 16.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

A seguito della richiesta di accesso agli atti presentata presso l'Ufficio tecnico del Comune di Meolo in data 03.08.2021, è stato possibile prendere visione delle seguenti pratiche edilizie:

Numero pratica: 84/1975

Intestazione

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Progetto di ampliamento, sistemazione e restauro fabbricato rurale a Meolo per ricavare quattro appartamenti

Oggetto: Ristrutturazione ed ampliamento fabbricato residenziale e del fabbricato annesso

Rilascio in data 11/09/1975 al n. di prot. 3800

Abitabilità/agibilità in data 28/08/1976 al n. di prot. 84/75

NOTE: L'agibilità è stata rilasciata solo per il piano primo.



Numero pratica: 252/86

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione di parte dell'accessorio agricolo oggi stalla e cantina

Presentazione in data 27/10/1986 al n. di prot. 6255

Rilascio in data 03/12/1986

Numero pratica: 3/89

Intestazione

Tipo pratica: Variante in corso d'opera

Numero pratica: 93

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Per ottenere la sanatoria di una tettoia ad uso agricolo costruita in ampliamento all'edificio esistente e altre modifiche esterne dei fori lato est nel 1976

Presentazione in data 22/03/1986 al n. di prot.

Rilascio in data 26/02/1997 al n. di prot. 603

Numero pratica: 70/91

Intestazione

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Manutenzione straordinaria consistente nella ripassatura del tetto del fabbricato al fg. 21 map. 12

Presentazione in data 06/04/1991 al n. di prot. 2307

Numero pratica: 228.00

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: Manutenzione straordinaria consistente nella ripassatura del tetto dell'accessorio agricolo

Presentazione in data 23/12/2000 al n. di prot. 14603

Numero pratica: 149.06

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: per modifiche interne ed esterne

Presentazione in data 12/10/2006 al n. di prot. 10392

NOTE: Sono stati ricavati quattro garage sul locale stalla al PT, quattro magazzini sul locale fienile al P. 1 ed è stato ricavato un locale wc sul locale magazzino.

4.1.1 Conformità edilizia:

NON si dichiara la conformità edilizia. A seguito del sopralluogo con rilievo effettuato in data 27.07.2021, confrontato lo stato attuale con gli atti legittimanti, si segnala che il fabbricato oggetto di stima risulta riportare le seguenti difformità:

- il prospetto ovest non presenta le due finestre come legittimate nella pratica edilizia, ma nello stato di fatto c'è una sola finestra che corrisponde al bagno le cui dimensioni sono differenti, sono infatti minori (finestra è più piccola).



- Non risulta rilasciata l'agibilità per l'unità abitativa oggetto di stima.
- Il garage al sub 12 deve rispecchiare lo stato legittimato pertanto si dovrà provvedere a costruire la struttura muraria che definisce il portico ed il basculante per l'accesso al garage.

In conclusione è necessario presentare una pratica edilizia in sanatoria aggiornando i disegni e sostenendo la spesa di sanzione di 516,00 euro e di diritti di segreteria. Va eseguita l'opera muraria sopra descritta.

Il sottoscritto CTU segnala che dalla ricerca effettuata presso gli uffici comunali di Meolo non risulta rilasciata l'agibilità per l'unità abitativa oggetto di stima.

Qualora l'ufficio edilizia del Comune di Meolo richiedesse l'agibilità, il procedimento di rilascio del certificato di agibilità è disciplinato dall'art 25 del TU 380/2001 e che il costo presunto per l'ottenimento potrebbe essere di 3500,00 euro. Tale importo non verrà decurtato dal valore di stima ma nella stima il CTU ne ha tenuto conto.

Si segnala inoltre che rispetto al rilievo le misure legittimate non sempre combaciano ma rientrano nel 2% di tolleranza.

Il totale delle spese da sostenere per regolarizzare i beni oggetto di stima ammontano comprese le spese professionali a circa euro 4.000,00

Regolarizzabili mediante: 4.000,00 euro

Oneri Totali: € 4.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

4.1.2 Conformità urbanistica:

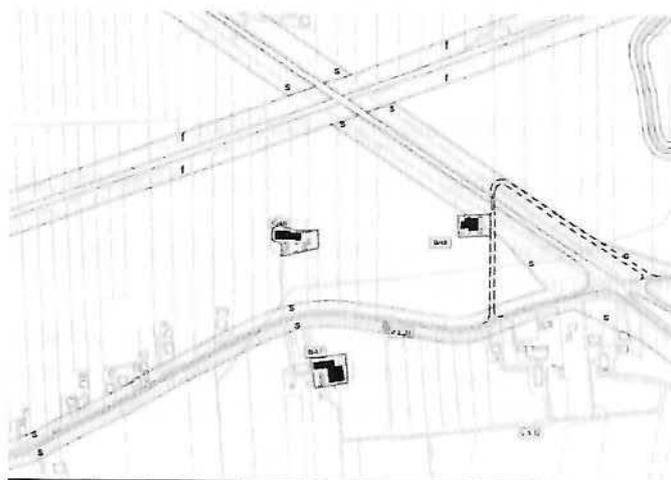
Strumento urbanistico Approvato:	PRG- PAT
In forza della delibera:	<p>Il Comune di Meolo è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 3512 del 23/06/1987. Il Piano è stato sottoposto a 27 varianti parziali e una variante generale approvata con deliberazione di Giunta Regionale n. 3139 del 09/10/2007, in vigore dal 14 novembre dello stesso anno.</p> <p>Il Comune ha successivamente approvato cinque varianti puntuali al PI</p> <p>Il comune di Meolo è anche dotato di Piano di Assetto del Territorio (PAT) approvato dalla conferenza di servizi in data 03/05/2013, ratificata con Delibera di Giunta provinciale n. 52 dello stesso giorno. Variante n. 1 al PAT è stata approvata con deliberazione n. 28 del 7-05-2021.</p>
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 34 - ZTO E4 - NUCLEI RESIDENZIALI IN ZONA AGRICOLA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la	NO



commerciabilità?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altezza massima ammessa:	6,50 m.
Volume massimo ammesso:	800 mc

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



Descrizione:

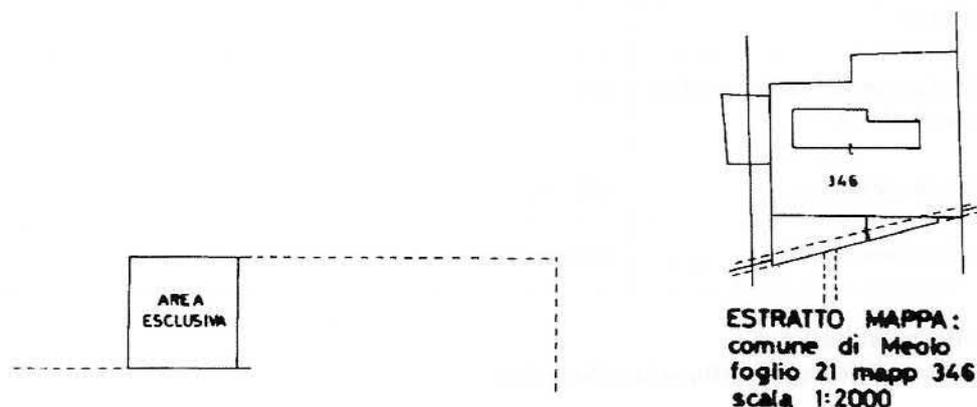
Si tratta di un appartamento posto al piano secondo facente parte di un fabbricato in condominio. Il fabbricato di tipo rurale con annesso agricolo è stato oggetto di ampliamento con ricavo di quattro unità abitative nel 1975. L'agibilità è stata rilasciata solo per il piano primo.

L'annesso rustico la cui destinazione era stalla e fienile, grazie alla pratica edilizia denominata DIA del 2006, ha cambiato destinazione d'uso ed è composto da 4 garage al PT e 4 magazzini al P 1.

Al complesso immobiliare si accede da via Roma grazie ad una strada sterrata che attraversa i mappali 298 e 296 sui quali insiste una servitù di passaggio pedonale, carroia e per mezzi agricoli. La servitù è stata costituita con l'atto stipulato dal notaio Antonio Bianchini di San Donà di Piave in data 20 marzo 2006 repertorio n. 111.470, registrato a San Donà di Piave il 22 marzo 2006 al n. 813, trascritto a Venezia il 23 marzo 2006 ai nn. 13055/7626 e seguente nn. 13056/7627.

Il fabbricato residenziale posto ad est si sviluppa su tre piani fuori terra e presenta un portico su tutto il fronte sud. Presenta forma rettangolare con copertura a quattro falde in tegole. L'annesso rustico risulta addossato sul fianco ovest e si sviluppa su due piani fuori terra. Al piano terra vi sono i garage ed al piano primo vi sono i magazzini accessibili da una scala in cemento posta nel portico di collegamento tra fabbricato residenziale e annesso. Lo scoperto è condominiale, ma nella parte più a nord del lotto vi sono delle aree recintate ciascuna di proprietà esclusiva. Probabilmente sono delle aree ad orto anche se attualmente sembra un'area incolta. Segue immagine dell'area esclusiva come riportata nella planimetria catastale dell'unità abitativa.





I beni oggetto di stima sono:

- un appartamento posto al piano secondo, sito sul lato ovest del fabbricato residenziale,

L'appartamento è composto da ingresso, cucina abitabile, soggiorno, ripostiglio (caldaia), disimpegno, ripostiglio, due camere e un bagno.

- autorimessa posta al piano terra identificata al sub 5, con apertura carrabile verso nord, ed ingresso pedonale a sud da portico condominiale, di metri quadrati catastali 25.
- autorimessa identificata al sub 12 posta al piano terra, con apertura verso sud, di metri quadrati catastali 37. Sita nel corpo di fabbricata annessa al fabbricato residenziale. E' il primo partendo da ovest. Si segnala che manca il basculante e che è stato considerato come opera di ripristino. L'interno del garage è allo stato grezzo.
- locale magazzino identificato al sub 16 posto al piano primo, di metri quadrati catastali 32. Si accede da scala e disimpegno condominiale identificati al sub 11. Il magazzino è privo di pavimento, intonaci e serramenti. La scheda catastale va sostituita in quanto l'altezza interna indicata non corrisponde allo stato dei luoghi.

Le parti comuni dell'intero fabbricato, anche ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, sono evidenziate nell'elaborato planimetrico con elenco subalterni (protocollo n.B04653/98 dell'08/05/1998)

Il fabbricato è in discrete/scarse condizioni di manutenzione, esternamente non è tinteggiato. Complessivamente non è recintato. Sono recintate solo le aree esclusive poste a nord. La zona non è metanizzata e l'impianto di riscaldamento è garantito da un bombolone di GPL interrato che serve tutte le unità residenziali ed è posto ad est del fabbricato all'interno di un recinto. E' privo di particolari dotazioni quali citofono, impianto di allarme. La caldaia posta nel ripostiglio comunicante con il soggiorno è una "Chaffoteaux & Maury" è stata di recente oggetto di sostituzione di alcuni elementi ed è in attesa di ricevere il libretto previsto per norma. L'intervento di sistemazione della caldaia è stato autorizzato dal GE e la spesa è stata sostenuta dalla procedura, come riferito dal custode.

Gli infissi sono in legno doppio vetro, sono presenti le zanzariere tranne che in cucina. Gli oscuri sono in legno e alcuni oscuri posti a nord sono parzialmente rotti (vedi foto allegato). L'unità abitativa risulta tinteggiata e fornita di impianto elettrico, si segnala macchie di umidità nella camera posta a nord-ovest. La condotta del gpl in cucina ed è a vista, corre lungo la parete sud. Le porte interne sono del tipo tamburate. I pavimenti sono in ceramica.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di

Cod. Fiscale:



Eventuali comproprietari: Nessuno

Vano	Altezza	Sup. utili vani	Coefficiente	Sup. convenzionale netta vani principali	Sup. convenzionale netta vani accessori
PIANO PRIMO					
Ingresso	h. 2,82	5,20	1	5,20	
Soggiorno	h. 2,80	17,80	1	17,80	
cucina	h. 2,81	9,85	1	9,85	
disimpegno	h. 2,80	4,85	1	4,85	
ripostiglio	h. 2,80	6,45	1	6,45	
Camera	h. 2,80	11,20	1	11,20	
Bagno	h. 2,80	5,00	1	5,00	
Camera	h. 2,81	16,00	1	16,00	
ripostiglio	h. 2,80	2,40	1	2,40	
TOTALE DPR 138/98 78,75 mq circa, 98,00 mq lordi catastali		78,75		78,75	Netti 78,75
Garage sub 5 superficie netta, DPR 138/98	h. 2,50	25,00	0,50		12,50
Garage sub 12 superficie netta, DPR 138/98	h. 2,80	37,00	0,50		18,50
Magazzino sub 16 superficie netta	h. m.	32,00	0,30		9,60

La superficie commerciale lorda è calcolata secondo il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, cioè calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con le eventuali altre proprietà, comprendente la superficie dei locali accessori e delle pertinenze calcolata a parte, in base a specifici coefficienti. La superficie commerciale quindi è data dalla somma della superficie principale e delle superfici accessorie omogeneizzate grazie a dei coefficienti. Quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani si assume il metro quadrato di superficie catastale.

Totale mq lordi Mq. 98,00 totale 107,00 catastali

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

$K = (K1+3xK2)/4$ -- $0,5 + 3 \times 0,8/4 = 0,725$

K1 taglio superficie immobile= oltre 70 mq fino a 120 mq = 0,5

K2(livello di piano)= P. 2 = 0,8

Valore unitario= $1000 + (1.300,00 - 1.000,00) \times 0,725 = 1.217,50$

Coefficiente di età qualità e stato, fabbricato di circa 46/50 anni ma l'unità abitativa risulta recentemente ristrutturata quindi il CTU applica dall'Annuario Immobiliare F. Tamburrino il coeff. di = 0,70 coeff.

Valore medio OMI aggiornato con coefficiente vetustà ($1217,50 \times 0,70 = 852,25$)

Consultati i Valori del Borsino Immobiliare e valutato lo stato di conservazione interno dell'unità abitativa, il CTU ritiene che il valore al mq più congruo possa essere di 900,00 euro/mq.

Valore abitazione SUB 9 - 900,00 euro/mq x 107,00 mq = 96.300,00 euro

Valore garage SUB 5 - 900,00 euro/mq x (31,00 mq x 0,5) = 13.950,00

Valore garage SUB 12 - 900,00 euro/mq x (38,00 mq x 0,5) = 17.100,00



Valore magazzino SUB 16 - 900,00 euro/mq x (38,00 mq x 0,3) = 10.260,00

Totale 137.610,00 euro

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento sub 9	sup lorda di pavimento	0	107,00	1,00	107,00	€ 900,00
Garage sub 5	sup lorda di pavimento	0	31,00	0,50	15,50	€ 900,00
Garage sub 12	sup lorda di pavimento	0	38,00	0,50	19,00	€ 900,00
Magazzino sub 16	sup lorda di pavimento	0	38,00	0,30	11,40	€ 900,00
			214,00		152,90	

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: VENEZIA

Comune: MEOLO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE E LOCALITA'

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie
		Min	Max	
Abitazioni civili	OTTIMO	1000	1300	L
Ville e Villini	OTTIMO	1000	1300	L



 Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1.036,26	Euro 1.215,81	Euro 1.395,36

 Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 873,13	Euro 1.026,00	Euro 1.178,87

 Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 841,32	Euro 928,53	Euro 1.015,74

 Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 873,13	Euro 1.026,00	Euro 1.178,87

DEPREZZAMENTO DEI BENI IMMOBILIARI - LOCATI.

Deprezzamento perché occupato con contratto di locazione, come da indicazione del BORSINO Immobiliare e da valutazione dettata dal mercato immobiliare il deprezzamento viene considerato dello 0,95

$$137.610,00 \times 0,95 = 130.729,50 \text{ euro}$$

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Proprietario: dal 30/06/1980 al 13/10/2000 proprietario [REDACTED]
[REDACTED] In forza di atto di compravendita.

Proprietario: dal 13/10/2000 al 22/05/2013 proprietari i sig.ri: [REDACTED]
[REDACTED] compravendita.

Proprietario: dal 23/04/2013 al 27/04/2015 proprietaria la sig. [REDACTED]
[REDACTED] In forza di atto di compravendita.

Identificativo corpo:
sito in Meolo (VE), via Roma 145

LOCAZIONE

Occupato [REDACTED] ntrato di locazione stipulato in data 15/05/2018 per l'importo di euro 5.400,00 con cadenza mensile di 450,00



euro.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c., ma è considerato congruo.

Il contratto di locazione risulta registrato a San Donà di Piave il 01/06/2018 ai nn.T5Z18T002250000AA

Tipologia contratto: 4+4, con scadenza il 14/05/2022

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: è il 14/04/2022

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di Banca della Marca Credito Cooperativo Società Cooperativa contr a; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito dell'ufficiale giudiziario in data 12/04/2021 ai n. 1092 trascritto alla Conservatoria di Venezia in data 07/05/2021 ai n. 16059/11608; SI PRECISA CHE L'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E' STATO NOTIFICATO DALL'UFFICIALE GIUDIZIARI O ADDETTO ALL'UFFICIO UNEP PRESSO LA CORTE D'APPELLO DI VENEZIA AI SEN SI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 143 CPC MEDIANTE DEPOSITO DI COPIA DELL 'ATTO PRESSO LA CASA COMUNALE DEL COMUNE DI MEOLO IN DATA 23/03/2021.

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 della Banca della Marca Credito Cooperativo Società Cooperativa conti Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 173.000,00; Importo capitale: € 115.000,00; A rogito del notaio Di Mantino Giulio di Bassano del Grappa (VI) in data 17/04/2015 ai n. 19/12; Iscritta alla Conservatoria di Venezia in data 27/04/2015 ai n. 11156/1694

6.2.2 *Pignoramenti: vedi 6.1.1.*

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: La gestione condominiale è seguita dai condomini, non è presente l'amministratore condominiale.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non pervenute

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non pervenute

Millesimi di proprietà: non sono indicati.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO. L'unità abitativa è raggiungibile da una scala condominiale priva di servoscala quindi inaccessibile ai soggetti diversamente abili ai sensi dei decreti (D.P.R.) n. 384/78 e 236/89.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna

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

Avvertenze ulteriori: Il CTU ha richiesto alla Cancelleria ruolo Generale del Tribunale di Venezia l'elenco delle cause relative all'esecutato. Di seguito l'elenco delle cause come da risposta ricevuta in data 8-08-2021.

N.R. 7212 del 2017 sez. 2 Giudice Paolini Giulia

N.R. 9472 del 2017 sez. 3 Giudice Barison Silvia

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

La stima è stata effettuata cercando il valore di mercato più probabile degli immobili, con il sistema comparativo-sintetico, ossia 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 del negozio che del fabbricato di cui fa parte e sono stati valutati grazie ad un coefficiente riduttivo.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Ufficio tecnico di Meolo;

Agenzie immobiliare/o osservatori del mercato immobiliare, sono stati consultati i portali delle vendite su internet (immobiliare.it) e i valori OMI dell'Agenzia del Territorio, i valori del Borsino immobiliare e consultate alcune Agenzie immobiliari.

8.3.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) €137.610,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento sub 9	107,00	€ 900,00	€ 96.300,00
Garage sub 5	15,50	€ 900,00	€ 13.950,00
Garage sub 12	19,00	€ 900,00	€ 17.100,00
Magazzino sub 16	11,40	€ 900,00	€ 10.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€137.610,00
Valore corpo			€137.610,00



Valore complessivo intero	€137.610,00
Valore complessivo diritto e quota	€137.610,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A		152,90	€137.610,00	€ 137.610,00

8.4.4Adeguamenti 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.	€ 2.752,20
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.300,00
Aggiustamento	€ -177,30
deprezzamento per locazione	€ -6.880,50

Costi di cancellazione oneri e formalità:

A

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

Si avvisa che l'importo dei costi di cancellazione delle suindicate formalità pregiudizievoli ammonta a circa 329,00 euro.

Si avvisa che l'Agenzia delle Entrate-Pubblicità Immobiliare e affari legali con la Circolare N. 8/E del 4 marzo 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.

Nel caso specifico le spese di cancellazione NON sono state detratte dal valore di stima e quindi messe a carico della procedura.

Totale costi di cancellazione: € 329,00

8.5.5Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€123.500,00
-----------------------------------------------------------------------------------	--------------------

8bis Classamento energetico dell'immobile:**Identificativo corpo: A****Attestazione Prestazione Energetica:**

Indice di prestazione energetica: Dalla ricerca per l'accertamento della trasmissione A.P.E. e Classamento Energetico effettuata consultando l'archivio della Regione Veneto Ve.Net.energia-



edifici, istituito con D.G.R.V. n.659 del 17.04.2012, non risulta acquisito alcun attestato corrispondente all'unità immobiliare. Tuttavia il sottoscritto CTU ha preso visione dell'atto di compravendita che è comprensivo dell'attestato di prestazione energetica redatto dall'arch Leonardo Lava di Meolo datata 18-04-2013. Si ricorda che la validità dell'APE è di dieci anni.

Note Indice di prestazione energetica: classe energetica G

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: L'appartamento, i garage ed il magazzino possono essere venduti separatamente. Tuttavia il CTU ritiene che la vendita sia più interessante se avviene in un unico lotto. I beni sono infatti funzionali l'uno all'altro, e la zona presenta una bassa densità abitativa.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

- All. n. 1 - Giuramento CTU EI 103/2021
- All. n. 2 - Localizzazione beni Comune di Meolo (VE) EI 103-2021
- All. n. 3 - Comune di Meolo - Ufficio Anagrafe: Certificato di residenza stato civile;
- All. n. 4 - Documentazione catastale Agenzia delle Entrate - Ufficio del Catasto Terreni-Fabbricati: estratto mappa, visura, planimetria, elenco sub, ente urbano.
- All. n. 5 - Titolo di provenienza, atto di compravendita del 17.04.2015.
- All. n. 6 - Comune di Meolo (Ve) – Sett. Ed.Privata-Urbanistica:
- All. n. 7 - Comune di Meolo (VE) - settore urbanistica: estratto del PRG e NTA
- All. n. 8 - Agenzia delle Entrate – Ufficio Pubblicità Immobiliare: ispezione ipotecaria
- All. n. 9 – Contratto di locazione EI 103-2021
- All. n. 10 - Elenco cause in corso
- All. n. 11 - Documentazione fotografica EI 103-21

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

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Appartamento- due garage-un magazzino	
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A: 100/100	iena proprietà
Identificativo catastale	I beni risultano locati	
	Corpo A:	
	Identificato al catasto Fabbricati: foglio 21, particella 346, subalterno 5, indirizzo via Roma 145, piano T, comune F 130 Comune di Meolo, categoria C/6, classe 7, consistenza 25 m ² , superficie Totale: 31 m ²	



	<p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u>: foglio 21, particella 346, subalterno 9, indirizzo via Roma 145, piano 2, comune F130 Comune di Meolo, categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, superficie Totale: 107 m² Totale escluse aree scoperte: 98 m², rendita € Euro 309,87</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u>: foglio 21, particella 346, subalterno 12, indirizzo via Roma 145, piano T, comune F130 Comune di Meolo, categoria C/6, classe 4, consistenza 37 m², superficie Totale: 38 m², rendita € Euro 40,13</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u>: foglio 21, particella 346, subalterno 16, indirizzo via Roma 145, comune F 130 Comune di Meolo, categoria C/2, classe 4, consistenza 32 m², superficie Totale: 38 m², rendita € Euro 23,14</p> <p><u>Identificato al catasto Terreni</u>: sezione censuaria F 130 Comune di Meolo, foglio 21, particella 346, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 32 80</p>
Valore	Il più probabile valore immobiliare al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 123.500,00€

Il sottoscritto, ritenendo di aver risposto ai quesiti posti dall'III.mo Sig. G.E. dott.ssa Martina Gasparini con la redazione della presente perizia di stima e relativi allegati, rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione

Data generazione:
14-10-2021 18:10

L'Esperto alla stima
arch. Sonia Artusi



Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

a

contro:

N° Gen. Rep. 103/2021

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-02-2022 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARTINA GASPARINI**

OGGETTO: integrazione - aggiornamento.

INCARICO: nell'udienza del 14-12-2021 l'ill.mo G.E. dott.ssa Martina Gasparini ha incaricato il sottoscritto CTU arch. Sonia Artusi concedendo il termine di 30 giorni per integrare la perizia suindicata. L'integrazione è formulata come da quesito presente nell'istanza del precedente datata 13-12-2021.

QUESITO: Il quesito è il seguente: "...ridetermini il valore del bene tenuto conto della sussistenza sino al 14-05-2026 del contratto di locazione opponibile alla procedura esecutiva".

PREMESSO: che il contratto di locazione stipulato ex art. 2 L. 431/1998, presenta come prima scadenza del primo quadriennio la data del 14.5.2022 e che, come indicato dall'avv. Gianni Solinas alla luce della giurisprudenza attuale, non appare possibile evitare il rinnovo automatico per altri quattro anni.

CONCLUSIONE: il sottoscritto CTU, pertanto, provvede con la presente integrazione al deprezzamento dei beni in funzione dell'attuale scadenza del contratto di locazione insistente sui beni. Per una lettura più semplice il CTU ha provveduto a riportare i quesiti oggetto d'integrazione e ad indicare in azzurro le parti integrate.

Risposta al quinto punto del quesito
Stato di possesso e atto di provenienza

Identificativo corpo:

sito in Meolo (VE), via Roma 145

LOCAZIONE

Occupato da [REDACTED] on contratto di locazione stipulato in data 15/05/2018 per l'importo di euro 5.400,00 con cadenza mensile di 450,00 euro. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c., ma è considerato congruo.

Il contratto di locazione risulta registrato a San Donà di Piave il 01/06/2018 ai nn. T5Z18T002250000AA A seguito del rinnovo automatico del contratto di locazione per altri quattro anni la scadenza attuale è: il 14/05/2026

Tipologia contratto: 4+4

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

La prima data utile per comunicare la disdetta del contratto è il 14/11/2025

Riporto quanto indicato a pag. 17:

DEPREZZAMENTO DEI BENI IMMOBILIARI - LOCATI.

Quanto indicato a pag 17 dell'elaborato peritale viene sostituito con la seguente valutazione

AGGIORNAMENTO DEPREZZAMENTO DEI BENI IMMOBILIARI - LOCATI.



Tenuto conto che il contratto di locazione si è rinnovato automaticamente per altri quattro anni e che pertanto l'attuale scadenza dello stesso è il 14/05/2026. Si segnala inoltre, che come indicato nell'art 23 del contratto di locazione era stata scelta la cedolare secca e quindi il canone non è soggetto agli aumenti ISTAT.

Tutto ciò premesso e considerato il CTU provvede ad aggiornare il valore di stima delle unità oggetto della presente stima.

Il deprezzamento dovuto all'occupazione dei beni con contratto di locazione è fornito sia dal BORSINO Immobiliare sia dalle informazioni raccolte nel mercato immobiliare.

Il CTU ritiene che il deprezzamento da applicare corrisponda al coefficiente dello 0,80

Valore beni locati: $137.610,00 \times 0.80 = 110.088,00$ euro

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A		152,90	€137.610,00	€ 137.610,00

8.4.4Adeguamenti 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.	€- 2.752,20
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ -4.300,00
Aggiustamento	€ -35,80
deprezzamento per locazione	€ -27.522,00

8.5.5Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€103.000,00
-----------------------------------------------------------------------------------	-------------

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Appartamento- due garage-un magazzino
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A: 100/100 di [REDACTED] - Piena proprietà I beni risultano locati
Identificativo catastale	Corpo A: <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> foglio 21, particella 346, subalterno 5, indirizzo via Roma 145, piano T, comune F 130 Comune di Meolo, categoria C/6, classe 7, consistenza 25 m ² , superficie Totale: 31 m ² <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> foglio 21, particella 346, subalterno 9, indirizzo via Roma 145, piano 2, comune F130 Comune di Meolo, categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, superficie Totale: 107 m ² Totale escluse aree scoperte: 98 m ² , rendita € Euro 309,87 <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> foglio 21, particella 346, subalterno 12, indirizzo via Roma 145, piano T, comune F130 Comune di Meolo, categoria C/6, classe 4, consistenza 37 m ² , superficie Totale: 38 m ² , rendita € Euro 40,13 <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> foglio 21, particella 346, subalterno 16, indirizzo via Roma 145, comune F 130 Comune di Meolo, categoria C/2,



	classe 4, consistenza 32 m ² , superficie Totale: 38 m ² , rendita € Euro 23,14 <u>Identificato al catasto Terreni</u> : sezione censuaria F 130 Comune di Meolo, foglio 21, particella 346, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 32 80
Valore	Il più probabile valore immobiliare al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova ossia locato: 103.000,00€

Per quanto suesposto il sottoscritto ritiene di aver assolto all'incarico assegnato. Rimane a disposizione per qualsiasi integrazione e/o chiarimento.

Dolo, 11-01-2022

Cordiali saluti

