
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **33/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-11-2023

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - Abitazione con annesso garage

Esperto alla stima: Arch. Sonia Adami
Codice fiscale: DMASNO65A64Z600T
Studio in: via Orsa Maggiore 38/12 - 30028 San Michele al
Tagliamento
Telefono: +39 329 1055566
Email: architettoadami@gmail.com
Pec: sonia.adami@archiworldpec.it

Riassunto Perizia

Bene: via Casino Rosso n.27 - Favaretto - Camponogara (VE) - 30010

Descrizione generica: Fabbricato unifamiliare con garage pertinenziale e cortile

Identificativo Lotto: 001 - Abitazione con annesso garage

Corpo A - Fabbricato unifamiliare con annesso garage: frazione: Favaretto, via Casino Rosso n.27

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà Cod. Fiscale:

Residenza: Campagna Lupia (VE) - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di contro

Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE iscritto/trascritto a VENEZIA in data 24/02/2023 ai nn. 6081/4505;

- Ipoteca volontaria annotata a favore di UNICREDIT BANCA SPA contro

; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

Importo ipoteca: € 495.000,00; Importo capitale: € 330.000,00;

A rogito di Notaio Forte Gianluca in data 08/05/2007 ai nn. 187992/7038; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 30/05/2007 ai nn. 22558/5689

- Ipoteca CAUTELARE annotata a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE contro

Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO;

Importo ipoteca: € 87.825,24; Importo capitale: € 43.912,62;

Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 11/12/2019 ai nn. 41529/7440

Valore lotto:

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

€ 144.438,66

Indice

Riassunto perizia con avvertenze	
Identificativo Lotto: 001 – Fog.7 particella 1096, sub.4_cat. A/2 – sub.5 cat. C/6 – sub.3 BCNC	2
Sommario	4
Premessa	6
 Lotto: 001	
1. Risposta al primo punto del quesito	8
2. Risposta al secondo punto del quesito	8
Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale	
3. Risposta al terzo punto del quesito	8
Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari	
4. Risposta al quarto punto del quesito	11
Regolarità urbanistica	
4.1. Pratiche edilizie:	
4.1.1. Conformità edilizia	
4.1.2. Conformità urbanistica	
Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A – Casa indipendente con annesso garage	
5. Risposta al quinto punto del quesito	16
Stato di possesso e atto di provenienza	
6. Risposta al sesto punto del quesito	16
Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	
6.1. Vincoli ed oneri giuridici	
6.2. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	
6.3. Misure Penali	
7. Risposta al settimo punto del quesito	17
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	
8. Risposta all'ottavo punto del quesito	18
Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati	
8.1.1. Criterio di stima	
8.2.2. Fonti di informazione	
8.3.3. Valutazioni corpi	
8.4.4. Adeguamenti e correzioni della stima	
8.5.5. Prezzo base d'asta del lotto 1	
8bis Classamento energetico dell'immobile	
9. Risposta al nono punto del quesito	24
Valutazione della sola quota indivisi31	
10. Risposta al decimo punto del quesito	24
Elenco allegati	
11. Risposta all'undicesimo punto del quesito	25
Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro	
12. Risposta all'undicesimo punto del quesito	25
Schema identificativo dei beni da porre all'asta	

Sommario

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. alleggi 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.

Premessa

Udienza di conferimento dell'incarico: 10/06/2022
 Termini concessi per il deposito: 30 gg prima dell'udienza
 Prossima udienza fissata in data : 02-12-2022 ore 10:30
 Giuramento C.T.U. : 15-06-2022

In data 08/05/2007 la "UNICREDIT BANCA S.P.A.", con atto pubblico a rogito Notaio Gianluca Forte Notaio di Treviso (Rep. n.187992, Racc. n.7038), registrato a Treviso il 28.05.2007 al n.8379 Serie 1T, munito di formula esecutiva il 12.06.2007, concedeva a titolo di mutuo fondiario a..... e la somma di €.330.000,00= La Banca a garanzia del puntuale rimborso ed esatto adempimento delle obbligazioni tutte derivanti dal contratto di mutuo, in data 30.05.2007 iscriveva, presso l'ufficio provinciale di Venezia, servizio di pubblicità immobiliare, all'agenzia del territorio, ai nn.22558 di registro e generale e 5689 di registro particolare, ipoteca volontaria per la somma di euro 495.000,00, sui beni oggetto di perizia.

In data 11/05/2021 la società "Olympia SPV s.r.l." ha acquistato *pro-solutio* dalla Banca UniCredit S.P.A. tutti i crediti derivanti da contratti finanziamento e da scoperti di conto corrente concessi a persone fisiche o enti nel periodo compreso tra il 1° gennaio 1950 e il 30 aprile 2021 e i cui debiti sono stati classificati a sofferenza, tra cui quello vantato nei confronti di e .

In data 18/11/2022, in ragione del mancato regolare ammortamento del suddetto mutuo, "Olympia SPV s.r.l.", a mezzo del suo legale, ha notificato formale atto di precetto con cui ha intimato a e di pagare, entro 10 giorni, la somma complessiva di Euro 235.377,64= oltre accessori di legge, ulteriori interessi, con il duplice avvertimento che, in difetto di integrale pagamento dell'anzidetto termine, avrebbe proceduto ad esecuzione forzata.

Rimanendo inevasa la suddetta richiesta, la creditrice procedeva ad emettere atto giudiziario di pignoramento con atto notificato in data 27.01.2023 e trascritto in data 24.02.2023, presso la direzione provinciale di Venezia ai 6081 di registro generale e 4505 di registro particolare; ed in seguito istanza di vendita dei beni immobiliari di cui trattasi.

I beni immobili oggetto della presente perizia sono ubicati in Comune di Camponogara (VE) e precisamente in Via Casino Rosso n.27. Si tratta di fabbricato residenziale unifamiliare realizzato a seguito del rilascio di Licenza Edilizia in data 27/02/1967 munito di Autorizzazione di Abitabilità n.23/67 rilasciata in data 13/12/1968.

Trattasi di fabbricato adibito ad abitazione con annesso garage, che si sviluppa su due piani collegati da una scala interna, composto dai seguenti locali: al piano terra da CT, serra, garage, cucinino, lavanderia, W.c., taverna, androne scale; al piano primo, accessibile anche da scala esterna, da ingresso, cucina, soggiorno, disbrigo e n.4 stanze, disimpegno, n.1 bagno, un terrazzo e un poggiatesta.

Il tutto catastalmente censito al N.C.E.U. del Comune di Camponogara (VE) al Foglio 7, particella 1096, sub 4 cat. A/2, sub 2 cat. C/6; sub 3 BCNC.

Svolgimento operazioni peritali

Le operazioni peritali, previa presa visione degli atti e dei documenti di causa e formalizzate nell'insieme dai verbali allegati alla presente, unitamente agli altri atti richiamati nel seguito, si sono svolte come segue.

In data 12/05/2023, il CTU compie accesso agli atti del Comune di Camponogara presso l'Ufficio Anagrafe al fine di accertare il luogo di residenza dell'esecutato, ricevendo riscontro da parte dell'Ufficio in data 15/06/2023 (cfr. allegato 10).

In data 30/08/2023, il CTU estrae dal portale dell’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale – Territorio visura storica per immobile, copia della planimetria catastale dei beni immobili pignorati ed elaborato planimetrico con elenco subalterni (cfr. allegato 01, 02 e 03).

In data 30/08/2023, il CTU compie accesso atti presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Venezia – Ufficio Territoriale di Venezia 2, al fine di accertare l’esistenza di un eventuale contratto di locazione, ricevendo riscontro da parte dell’Ufficio in data 05/09/2023 (cfr. allegato 11).

In data 07/09/2022, il CTU unitamente al nominato custode, Avvocato Costantini Daniele, si reca presso i luoghi di causa effettuando il sopralluogo degli stessi nel corso del quale è stato redatto verbale, rilievo fotografico (cfr. allegato 04 e 05).

In data 05/10/2023, il CTU compie accesso agli atti del Comune di Camponogara presso l’Ufficio Tecnico-Edilizia Privata al fine di accertare la legittimità urbanistico-edilizia dei beni in perizia estraendo i titoli edilizi rilasciati (cfr. allegato 06).

In data 08/10/2023, si esegue l’accesso online all’Agenzia delle Entrate Banca dati delle quotazioni immobiliari reperendo i dati necessari al fine della determinazione del valore di mercato del bene immobile in perizia (cfr. allegato 07).

In data 09/10/2023, si esegue accesso online all’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Venezia Ufficio provinciale Territorio, al fine di accertare tramite visura l’esistenza di eventuali iscrizioni e trascrizioni relative ai beni oggetto di perizia (cfr. allegato 08).

Il CTU, in seguito alla suddetta attività, redige l’elaborato peritale che provvede a depositare telematicamente presso la cancelleria delle esecuzioni del Tribunale di Venezia, inviandone copia telematica all’indirizzo di posta elettronica certificata al legale di parte procedente e al custode; mentre alle parti eseguite si è inviato una copia cartacea a mezzo raccomandata.

Beni in Camponogara (VE)
Località/Frazione Favaretto
via Casino Rosso n.27

Lotto: 001 - Abitazione con annesso garage

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

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/i:

..... Codice fiscale:

Residenza: Campagna Lupia (VE) Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il bene immobile oggetto di perizia si trova in Comune di Camponogara (VE), comune di 13.143 abitanti della città metropolitana di Venezia da cui dista circa 28 Km, è il terzo comune della Riviera del Brenta. Nello specifico il fabbricato si trova in località Favaretto, che dista dal capoluogo circa 4,5 Km, ad esso si accede da via Casino Rosso, strada comunale che segna il confine tra il Comune di Camponogara e il Comune di Dolo.

Il territorio di Camponogara, in genere, ha un buon grado di salubrità non essendovi la presenza di fonti di inquinamento, in particolare la zona in cui ricade il bene immobile in esame, che è prevalentemente agricola, risulta essere tranquilla con modesto flusso di circolazione veicolare pesante. La densità edilizia è conforme alle caratteristiche che contraddistinguono il paese conferendo alla zona un aspetto gradevole e vivibile data la presenza di estese aree a verde. Le tipologie edilizie circostanti sono riconducibili prevalentemente all'architettura che va dagli anni agli anni '50-'80, con sviluppo prevalente fuori terra di uno/due piani. Il contesto sociale risulta essere medio, gli edifici esistenti, non essendo di recente costruzione risultano in condizioni mediocri a medio-buone.

In località Calcroci trova collocazione la Parrocchia di riferimento denominata del Santissimo Redentore e principali servizi quali farmacia, alimentari di quartiere, stazione ferroviaria Casello n.11 "Calcroci" della linea Adria-Mestre, scuola primaria; mentre le altre scuole quali dell'infanzia e secondaria, poliambulatorio di medicina generale, sono ubicate nei pressi del capoluogo da cui dista circa 4,5 Km e in cui si trova la sede Municipale e la biblioteca; mentre il palazzetto dello sport è ubicato in località Prozzolo a circa 6,7 km. Per quanto concerne l'economia del paese, questa è un'area a carattere prevalentemente rurale, in frazione Premaore e località Cornio, trova

una fonte di reddito anche grazie all'industria calzaturiera e alla pelletteria, infatti non è difficile notare piccole aziende, a carattere familiare, dedite a produrre scarpe, o parti di esse. Negli ultimi vent'anni sono sorte alcune aziende vetraie che producono lampadari e oggettistica affine.

Dal punto di vista del mercato immobiliare, la richiesta è condizionata dalle caratteristiche della zona in cui sono ubicati i beni oggetto di stima non essendo centrale.

Caratteristiche zona: Extraurbana- Zona rurale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: /

Servizi offerti dalla zona: Farmacia a circa 4 Km, Scuola secondaria a circa 4 Km, Scuola primaria a circa 4,4 Km, Scuola dell'infanzia a circa 4,5 km, Municipio Sede a circa 2,5 Km, Biblioteca comunale a circa 2,5 km, Servizio di medicina generale a circa 4,3 km, Ospedale di Dolo a circa 8 km, Ambulatorio veterinario a circa 4,5 Km

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Venezia a circa 27 km e Padova a circa 29 km.

Attrazioni paesaggistiche: /

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: Aereoporto di Venezia "Marco Polo" a circa 30 km; Fermata autobus ATVO (Via Calcroci) a circa 1,2 Km; Stazione ferroviaria di Campagna Lupia-Camponogara a circa 4,3 Km.

Identificativo corpo: A - Fabbricato unifamiliare con annesso garage.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Favaretto, via Casino Rosso n.27

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: Campagna Lupia (VE) - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

..... nata in... .. il.....

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 7, particella 1096, subalterno 4, scheda catastale prot. n. VE0084153 del 25/03/2005, indirizzo Via Casino Rosso n.27, piano T-1, comune CAMPONOGARA, categoria A/2, classe 2, consistenza 11,5 vani, superficie Totale 273 mq - Totale escluse aree scoperte 265 mq, rendita € Euro 593,93

Ulteriori informazioni:

VARIAZIONE del 25/03/2005 Pratica n. VE0084153 in atti dal 25/03/2005 DIVISIONE DELLO SCOPERTO (n.36096.1/2005)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.701/94)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/03/2006 Pratica n. VE0049106 in atti dal 20/03/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7692.1/2006)

Derivante da:

1. VARIAZIONE del 25/03/2005 Pratica n. VE0084153 in atti dal 25/03/2005 DIVISIONE DELLO

SCOPERTO (n. 36096.1/2005)

2. Atto del 08/05/2007 Pubblico ufficiale FORTEGIANLUCA Sede TREVISO (TV) Repertorio n. 187991 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12950.1/2007 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 31/05/2007

Confini: NORD-SUD-EST-OVEST con scoperto intestato alla stessa proprietà

Note: Annotazioni: Classamento e rendita validati Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

..... nata in il

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 7, particella 1096, subalterno 5, scheda catastale prot. n. VE0084153 del 25/03/2005, indirizzo Via casino Rosso n.27, piano T, comune CAMPONOGARA, categoria C/6, classe 6, consistenza 49 mq, superficie 50 mq, rendita € Euro 48,08

Ulteriori informazioni:

VARIAZIONE del 25/03/2005 Pratica n. VE0084153 in atti dal 25/03/2005

DIVISIONE DELLO SCOPERTO (n. 36096.1/2005)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/03/2006 Pratica n. VE0049106 in atti dal 20/03/2006

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7692.1/2006)

Derivante da:

1. Atto del 08/05/2007 Pubblico ufficiale FORTE GIANLUCA Sede TREVISO (TV) Repertorio n. 187991 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12950.1/2007 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 31/05/2007

Confini: NORD-SUD-OVEST con scoperto intestato alla stessa proprietà EST con altra unità intestata alla stessa ditta

Note: Annotazioni: Classamento e rendita validati Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

..... nata in il

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 7, particella 1096, subalterno 3, indirizzo Via G. Garibaldi n.80, piano T, comune CAMPONOGARA, categoria BCNC - Partita speciale A

Ulteriori informazioni:

VARIAZIONE del 25/03/2005 Pratica n. VE0084153 in atti dal 25/03/2005 DIVISIONE DELLO SCOPERTO (n. 36096.1/2005)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 27/67

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE DI UNA CASA DI ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 27/02/1967

Abitabilità/agibilità in data 13/12/1968

Numero pratica: 59/84

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: AMPLIAMENTO E RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE

Oggetto: Ristrutturazione con ampliamento

Presentazione in data 14/05/1984

Rilascio in data 07/07/1984

Numero pratica: 150/89

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante alla concessione n.59/84

Oggetto: variante

Presentazione in data 08/07/1989

Rilascio in data 11/10/1990

Abitabilità/agibilità in data 16/11/2002

4.1.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	C 1.1 numero di zona 42
Norme tecniche di attuazione:	La zona C 1.1 è regolamentata dall'art.54 delle NTO il quale stabilisce che in queste zone, oltre agli interventi sull'edilizia esistente, di cui all'art.17, sono consentiti tramite intervento diretto gli interventi di nuova edificazione,

	<p>ricostruzione e ampliamento nel rispetto degli indici, dei distacchi e delle disposizioni fissate nel Repertorio Normativo per le singole zone; Inoltre, la zona risulta regolamentata dall'art.13 - Destinazioni d'uso.</p> <p>Si veda infine l'Allegato alle Norme Tecniche Operative "Repertorio Normativo - Zone C1.1" per i parametri edificatori e l'art.13, comma 2, delle NTA del Piano Gestione Rischio Alluvione (PGRA), per il quale l'ampliamento degli edifici esistenti e la realizzazione di locali accessori al loro servizio è consentito per una sola volta a condizione che non comporti mutamento della destinazione d'uso né incremento di superficie e di volume superiore al 15% del volume e della superficie totale ... omissis ...</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,00 mc/mq
Rapporto di copertura:	40 %
Altezza massima ammessa:	6,50 ml - Numero max piani 2
Volume massimo ammesso:	1220 mc
Altro:	Per stabilire la potenzialità edificatoria residua dell'area si rinvia al parere preventivo dell'Ufficio Tecnico comunale al fine di accertare le prescrizioni impartite dall'art.13, comma 2, delle NTA del Piano Gestione Rischio Alluvione (PGRA), che limita la potenzialità edificatoria delle aree.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A - Fabbricato unifamiliare con annesso garage

Trattasi di unità abitativa che si sviluppa su due piani:

Piano terra (altezza dei locali 2,15 ml) composto da portico (ricavato sotto il terrazzo del piano primo) taverna, lavanderia, WC, vano scale di collegamento interno con il piano primo, cucinino, serra, c.t. e garage;

Piano primo (altezza dei locali 3,00 ml), accessibile anche direttamente dal giardino mediante una scala esterna, è composto da terrazzo antistante l'ingresso, cucina, soggiorno, vano scala, disbrigo, n.04 stanze, disimpegno, n.01 bagno e n.1 poggiolo.

Il fabbricato è dotata di un'area scoperta adibita a giardino di circa mq.1220,00= catastalmente censita come BCNC sub 3.

L'unità abitativa sopra descritta ha una superficie utile calpestabile di mq. 254,01, escluso portico, poggiolo e terrazzo di complessivi mq. 39,78 circa.

Il tutto per una superficie commerciale, o convenzionale, per le cui modalità di calcolo si rinvia al punto "Informazioni relative al calcolo della consistenza", di circa mq. 353,28 comprensiva della superficie del giardino e che dovrà poi essere inserita nelle formule utilizzate nei paragrafi che seguono, al fine della determinazione del valore di mercato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: Campagna Lupia (VE) - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **353,28**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1989

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 27;

ha un'altezza utile interna di circa m. ml 2,15 il P.T. e di ml 3,00 il P1

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: degradato

Condizioni generali dell'immobile: La costruzione si inserisce nell'ambito della produzione edilizia degli anni '70/'80 del precedente secolo, realizzata con metodologia tecnologica e finiture conformi all'epoca di costruzione. L'immobile non è stato nel tempo interessato da alcun intervento edilizio e necessita di un intervento di ristrutturazione complessivo comprensivo della messa a norma degli impianti.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro zincato condizioni: pessime
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: pvc condizioni: scadenti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scadenti

Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: non rilevate in quanto non accessibile essendo privo delle protezioni anti-caduta
Pareti esterne	materiale: laterizio coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco non tinteggiato condizioni: scadenti
Pavim. Esterna	materiale: cemento grezzo nel sottoportico condizioni: pessime
Pavim. Esterna	materiale: Klinker condizioni: pessime
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: scadenti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: scadenti Riferito limitatamente a: La suddetta descrizione riguarda il bagno al piano primo (reparto notte)
Rivestimento	ubicazione: WC materiale: piastrelle in ceramica condizioni: scadenti Riferito limitatamente a: La suddetta descrizione riguarda il WC ubicato al piano terra accessibile dalla lavanderia.
Rivestimento	ubicazione: cucina piano terra e piano primo materiale: piastrelle in ceramica condizioni: pessime
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: marmo condizioni: scadenti
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: pessime conformità: all'epoca di costruzione
Idro termo-sanitario	condizioni: pessime

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della "Superficie Commerciale" è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) elaborazione Borsino Immobiliare, secondo i parametri riportati nella seguente tabella.

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE AI SENSI ALLEGATO C DPR 138/1998

Unità	Fog.	Particella	Sub	Destinazione o Z.T.O.	Coefficiente di ponderazione	Superficie Lorda	Superficie Commerciale
A	7	1096	4	Residenziale	100 %	Mq. 281,52	Mq.281,52
				Locali accessori non comunicanti (Serra - C.T.)	25 %	Mq. 12,68	Mq. 3,17
	7	1096	3	Cortile di pertinenza Sup. particella –Sup.coperte mq.1220 - (188,81+18,12)	10% fino Concorrenzasup.cop.unità 2% eccedenza	Mq. 206,93 Mq.1013,07	Mq. 20,63 Mq. 20,26
	7	1096	5	Garage	60 %	Mq. 46,17	Mq. 27,70
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE/CONVENZIONALE							Mq. 353,28

DPR 138/1998_ ESTRATTO TABELLA ALL. C

GRUPPI DI CATEGORIE DPR 138/1998	CATEGORIE ATTUALI	CALCOLO SUPERFICIE (ALLEGATO C, DPR 138/1998)
R `Unita` immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari`	§ A/1 - Abitazioni di tipo signorile § A/2 - Abitazioni di tipo civile § A/3 - Abitazioni di tipo economico § A/4 - Abitazioni di tipo popolare § A/5 - Abitazioni di tipo ultrapolare § A/6 - Abitazioni di tipo rurale § A/7 - Abitazioni in villini § A/8 - Abitazioni in ville § A/9 - Castelli, palazzi di pregio artistico e storico § A/11 - Abitazioni e alloggi tipici dei luoghi § C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse	Somma della superficie dei: a) vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc); b) vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti; c) balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 30%, fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali (negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente); d) area scoperta o assimilata di pertinenza esclusiva dell`unita` immobiliare, nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto e del 2% per la parte eccedente; e) vani accessori a servizio diretto dei posti auto in misura pari al 50%.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale	sup lorda di pavimento	0	353,28	1,00	353,28	€ 481,00
			353,28		353,28	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario:

..... nato a il - Diritto di: Proprieta' per 1000/1000
proprietario ante ventennio. In forza di bene personale.

Titolare/Proprietario:

..... nata in il Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime
 di separazione dei beni dal 08/05/2007 ad oggi (attuale proprietaria). In forza di atto di
 compravendita a rogito di FORTE GIANLUCA, in data 08/05/2007, ai nn. 187991/7037; trascritto a
 VENEZIA, in data 30/05/2007, ai nn. 22557/12950.

Identificativo corpo: A - Fabbricato unifamiliare con annesso garage

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Camponogara (VE), via Casino Rosso n.27

Occupato da....., con contratto di locazione stipulato in data 01/02/2023 per l'importo di
 euro 0,00 con cadenza mensile.

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

Note: Prezzo praticato Euro/mese 600,00 > di Euro/mese 266,67 ovvero di 1/3 di Euro/mese 800,00
 quale prezzo praticato nella zona per immobile di analoga tipologia con stato di conservazione
 migliore.

Registrato a PD1 il 01-03-2023 ai nn.3395 serie 3T Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31-01-2027

Contratto di locazione stipulato in data 01/02/2023 e registrato in data 01/03/2023

Pignoramento notificato in data 27/01/2023 e trascritto presso i pubblici registri della conservatoria in
 data 24/02/2023. Registrato a PADOVA il 01/03/2023 ai nn.3395 SERIE 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/01/2027

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 04/08/2026

Data di rilascio: 31/01/2027

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 OLYMPIA SPV S.R.L. contro..... ; Derivante da: ATTO
 ESECUTIVO O CAUTELARE iscritto/trascritto a VENEZIA in data 24/02/2023 ai nn.
 6081/4505;

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 annotata a favore di UNICREDIT BANCA SPA contro ;
Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
Importo ipoteca: € 495.000,00; Importo capitale: € 330.000,00 ;
A rogito di Notaio Forte Gianluca in data 08/05/2007 ai nn. 187992/7038;
Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 30/05/2007 ai nn. 22558/5689

- Ipoteca CAUTELARE annotata a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE contro;
Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Importo ipoteca: € 87.825,24;
Importo capitale: € 43.912,62 ; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 11/12/2019 ai nn. 41529/7440

6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

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:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Trattasi di fabbricato unifamiliare.

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:

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO - Sono accessibili i locali al piano terra mentre i locali al piano primo non sono accessibili se non previa installazione di un servoscala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /

Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Si osserva come la formulazione di un giudizio di stima richieda, preliminarmente, l'individuazione del tipo di valore da stimare e in seguito, la scelta e l'elaborazione del procedimento per giungere alla determinazione di tale valore.

Accertare il valore del bene equivale a stabilire il valore venale del bene in perizia, cioè l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbe detto immobile se immesso in commercio, in un regime di ordinarietà, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato. Il criterio di stima, o aspetto economico del bene di cui sono stata incaricata di trovare il più probabile valore si identifica, quindi, nell'individuare il corrispondente valore venale.

In estimo, sostanzialmente, si adottano i seguenti procedimenti di stima:

- Stima sintetica o comparativa.
- Stima analitica.

La prima, si esegue comparando il bene da valutare con altri simili, ubicati nella zona, dei quali siano a conoscenza i prezzi di vendita attuali o recenti.

La seconda, si esegue per capitalizzazione dei redditi netti ritraibili e si svolge in tre fasi successive:

- a) Calcolo del beneficio fondiario netto, soggetto a capitalizzazione;
- b) Determinazione del saggio di capitalizzazione;
- c) Eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale, per tenere conto di altre possibili, transitorie, attività o passività.

L'applicazione del secondo metodo presuppone una razionale rispondenza tra redditi e valori capitali, nonché un'abbondante conoscenza dei redditi dei quali è necessario giudicarne la congruità, ordinarietà e continuità nel tempo che seguirà ma, poiché non sussistono nella fattispecie tali condizioni, questo metodo non sarà applicato in questa relazione estimativa.

La presente stima sarà eseguita con il metodo cosiddetto comparativo che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche dei beni noti e gli immobili in oggetto estendendo il campo di azione a porzioni continue di territorio che riflettono un comparto del mercato immobiliare nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Procedo con l'applicazione del metodo comparativo, che la moderna dottrina ammette nel più assoluto rigore, che consiste in tre fasi distinte:

- 1) Ricercare il maggior numero possibile di beni analoghi a quello oggetto di stima per cui sia possibile avere un prezzo certo;
- 2) Ordinamento dei valori numerici raccolti collegandoli al bene analogo corrispondente.
- 3) Scelta di beni analoghi aventi maggior numero di caratteristiche simili al bene oggetto di stima, assumendo il prezzo associato a tale bene come il valore oggetto di stima.

Si ricorda infine, che sulla determinazione del valore venale di un immobile concorrono, in maniera positiva e negativa, alcune caratteristiche economiche che possono essere riunite in due gruppi: intrinseche ed estrinseche. A tal scopo sono state valutate le seguenti caratteristiche della zona e quelle dei beni interessati:

- A.** Caratteristiche estrinseche: mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni.
- B.** Caratteristiche intrinseche: orientamento, configurazione piano-altimetrico e geologia del terreno, destinazione urbanistica, consistenza complessiva, salubrità del luogo.

Tenendo conto dei suddetti elementi, si dovranno operare quelle aggiunte o detrazioni che differenziano l'immobile da valutare rispetto a quelli che sono stati assunti per comparazione, dei quali sono stati rilevati i prezzi noti, certi e recenti.

Il procedimento adottato è quindi il procedimento sintetico in base ai parametri tecnici comuni di riferimento costituita dall'unità di superficie commerciale ovvero dal metro quadrato di superficie lordo, assumendo il corrispondente prezzo unitario medio di mercato corrente nella zona dell'immobile da stimare. Si adotta tale criterio e non anche quello analitico in base ai parametri economici, perché la rendita dichiarata catastalmente non corrisponde alla realtà dei fatti.

Si è ritenuto di estendere l'analisi anche ai valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, "Agenzia Entrate - OMI" - con riferimento all'attualità ovvero, all'ultimo semestre pubblicato che corrisponde all'Anno 2022- 2° semestre (cfr. allegato 09), tenendo conto che come precisato dallo stesso Ufficio tali Valori :

- non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.
- sono riferiti all'ordinarietà degli immobili e, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

Individuazione del valore comparativo

Al fine della determinazione del più probabile valore di vendita sono state eseguite, nell'ambito in cui i beni in perizia sono ubicati, opportune indagini di natura diretta e indiretta da cui si è ricavato quanto segue.

A. Indagini dirette: sono state svolte esaminando i siti immobiliari più noti e considerati di riferimento quale: *immobiliare.it*, *casa.it*, *trovacasa.net*, *mercato-immobiliare.it* e il *borsinoimmobiliare.it*.

Sulla base di quanto rilevato dall'osservatorio immobiliare, dalle indagini generali, è emerso che in totale sono presenti 302 offerte di unità abitative in vendita e di queste 174 sono riferite a case indipendenti.

E' emerso altresì che negli ultimi 3 mesi, tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Camponogara, i prezzi sono in debole aumento (+0,90%). Nello specifico, per quanto riguarda i singoli segmenti del mercato a Camponogara, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da case indipendenti: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 5% negli ultimi 3 mesi. La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da trivani: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 6,52% negli ultimi 6 mesi.

Il prezzo richiesto in media nell'intero comune delle case indipendenti in vendita è attualmente pari a 1.370 €/mq ed è nella maggioranza dei casi compreso tra 885 €/mq e 2.000 €/mq. Per quanto riguarda la zona OMI R1 (ZONA RURALE E LOCALITA'), che è tra le più importanti nel comune dal punto di vista immobiliare, il prezzo mediamente richiesto delle case indipendenti in vendita è pari a 1.365 €/m² (molto simile alla media nel comune). I prezzi più alti arrivano invece mediamente a 1.450 €/m² nella zona OMI B1 (CAPOLUOGO), che è quella più costosa, mentre quelli più bassi si attestano a 1.090 €/m² nella zona OMI E1 (CALCROCI E PROZZOLO). (fonte di rif. Mercato-Immobiliare.info)

B. Indagini indirette : sono individuate, com'è noto, su qualificate pubblicazioni nel settore immobiliare come l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Dall'esame della Banca Dati dell'OMI è emerso che il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare in perizia, ubicato in Via Casino Rosso n.27, ricade in zona classificata dall' OMI come Extraurbana/ZONA RURALE con Codice zona R1, con destinazione Residenziale. Per tale zona non sono pubblicati i Valori di Mercato, pertanto si è fatto riferimento alle quotazioni pubblicate per la zona antistante ricadente in Comune di Dolo (il confine tra i due Comuni è costituito da Via Casino Rosso) classificata dall'OMI come Extraurbana/ZONA RURALE SUD con Codice zona R1, microzona 0, tipologia prevalente Abitazioni civili, destinazione Residenziale, avente le medesime caratteristiche della zona di riferimento.

Nello specifico a immobili in normale stato di conservazione, ovvero di commerciabilità, per la destinazione residenziale e tipologia di riferimento quella delle abitazioni di tipologia Ville e Villini, sono attribuiti **per l'ultimo periodo pubblicato: Anno 2022 - 2° semestre** i seguenti valori unitari (cfr. all.8):

- Abitazioni di tipo Ville e Villini in normale stato di conservazione:
Valore medio 875 Euro/mq (Min. 750 – Max. 1.000 Euro/mq)

Il prezzo medio di mercato, sia che si tratti di indagine diretta o indiretta, viene espresso in Euro/mq riferito alla superficie Lorda (L).

In conclusione, lo scrivente CTU facendo riferimento a tutti i dati tecnici ed economici a disposizione, che sono stati attinti con meticolosità e diligenza, redige la stima dei beni in perizia, determinando il valore degli stessi immobili allo stato libero come di seguito specificato, assumendo come valori unitari le quotazioni pubblicate dall'OMI perché, nonostante il Valore medio OMI si equipari rispetto al Valore desunto dalle indagini dirette, hanno la peculiarità di essere certi e di data certa, altresì riferibili alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in perizia.

Nello specifico si assume come valore di riferimento il valore medio di Euro/mq 875, calcolato tra Valore OMI min (€/mq 750) e Valore OMI max (€/mq 1.000) espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato, per la destinazione residenziale e la tipologia di riferimento quella di Abitazioni di tipo economico in **ottimo stato di conservazione** (cfr. all. 08), dove per le disposizioni dell'Agenzia delle Entrate emesse con Provvedimento del 27/07/2007 con stato conservativo ottimo, si intende gli immobili ultimati o ristrutturati da non più di quattro anni.

Al valore assunto il C.T.U. applicherà un coefficiente correttivo globale ai sensi del D.M. 16 marzo 2011 il quale stabilisce che: *i valori e/o canoni medi desunti dall'OMI dovranno essere corretti con un coefficiente globale in grado di rappresentare le particolari caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene oggetto di valutazione rispetto alle caratteristiche ordinarie degli alloggi oggetto di rilevazione da parte dell'Agenzia del Territorio.* L'applicazione dei coefficienti di merito alle quotazioni di riferimento si rende necessaria poiché, per quanto queste quotazioni possano dirsi precise dacché già comprensive di valutazioni e osservazioni inerenti le due principali condizioni valutative che sono la zona e la destinazione, occorre tuttavia evidenziare la necessità di plasmare ulteriormente il valore medio assunto come base di calcolo aggiustandolo con tutte le considerazioni e riflessioni che il bene oggetto di valutazione merita, date le sue particolari caratteristiche intrinseche rispetto alle caratteristiche ordinarie degli alloggi oggetto di rilevazione da parte dell'Agenzia del Territorio. Nella presente valutazione non saranno applicati tutti coefficienti di merito ricavabili dalla dottrina e dalla letteratura estimativa, ma solo quelli ritenuti dal tecnico estimatore indispensabili per determinare e meglio individuare la porzione rimanente di valore.

Quindi, attraverso all'applicazione dei coefficienti di merito, che si fonda sull'analisi delle caratteristiche che determinano il prezzo di un bene, si pervenire al più probabile valore di mercato anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo.

Il coefficiente globale K è dato dal prodotto dei singoli coefficienti K_i individuati, nella presente stima, facendo riferimento alle seguenti fonti: "Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa; "Consulente Immobiliare" del Sole 24 Ore; D.M. 16/03/2011 pubblicato in Gazzetta Ufficiale n.122 del 27-05-2011.

Al valore medio dell'immobile ($V_{med.}$) si applica un coefficiente che sintetizza il contributo delle caratteristiche K, prodotto dei coefficienti attribuiti ai singoli gruppi:

$$K = (K_{pe} \times K_{pi} \times K_t \times K_e)$$

Dalla seguente formula si ricava il Valore medio di stima:

$$Vm \text{ di stima} = V_{\text{medio}} \times K$$

- a) K1 = coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione;
 b) K3 = coefficiente di posizione ed esposizione.

INDIVIDUAZIONE DEI COEFFICIENTI DI MERITO UNITÀ ABITATIVE:

a) Estratto Tabella Coefficienti di età, qualità e stato di manutenzione (K1)

Fonte : Consulente Immobiliare, Il Sole 24 Ore

Età e qualità dell'edificio	Stato conservativo e manutentivo alloggi			
	ottimo	buono	mediocre	pessimo
Immobile di 10 - 20 anni				
lusso	0,90	0,85	0,80	-
signorile	0,85	0,80	0,75	-
medio	0,80	0,75	0,70	-
popolare	0,75	0,70	0,65	-
ultrapopolare	-	-	-	-
Immobile di 21 - 40 anni				
lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
medio	0,75	0,70	0,65	0,55
popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
ultrapopolare	-	-	-	-
Immobile di anni 41 – 60 anni				
lusso	0,80	0,75	0,70	0,60
signorile	0,75	0,70	0,65	0,55
medio	0,70	0,65	0,60	0,50
popolare	0,65	0,60	0,55	0,45
ultrapopolare	-	-	-	-

Come età dell'immobile si assume la data di rilascio dell'autorizzazione di abitabilità rilasciata dal Comune in data 16/11/2002. Dopo tale data fabbricato e unità in perizia non sono stati più interessati da un intervento di ristrutturazione.

Nel complesso lo stato conservativo e manutentivo è pessimo (inteso come degradato) così come si evince dal rilievo fotografico allegato a cui si rinvia (cfr. all. 05). Difatti al momento del sopralluogo più di quattro dei seguenti elementi:

- pavimenti;
- pareti e soffitti;
- infissi esterni;
- infissi interni;
- impianto elettrico;
- impianto idrico-sanitario (tubazioni) e servizi igienici (compresi sanitari, rubinetterie, pavimenti e rivestimenti);
- impianto termico.

si presentavano in condizioni scadenti.

b) Estratto Tabella Coefficiente di posizione ed esposizione (K3)

Fonte : D.M. 16/03/2011 pubblicato in Gazzetta Ufficiale n.122/2011

Per immobili dotati di posizione ed esposizione particolarmente sfavorevole o favorevole, qualora diverse da quelle mediamente rilevate dall'OMI nella microzona di riferimento, si potrà adottare un coefficiente, all'interno dell'intervallo 0,9 - 1,10 ed in particolare:

Coefficiente di posizione ed esposizione	Descrizione
1,10	quando l'unità gode di particolari caratteristiche di panoramicità, rispetto a elementi paesaggistici (mare, fiumi, parchi, altro) o di interesse storico-artistico (monumenti, piazze, altro) ovvero quando il fabbricato si trovi in posizione di particolare pregio o valore (su strade, piazze, di particolare interesse commerciale o immobiliare)
1,00	quando le caratteristiche di posizione ed esposizione non si discostano da quelle mediamente rilevate dall'OMI nella microzona di riferimento
0,90	quando l'unità risente di elementi negativi connessi alla posizione quali l'ubicazione all'interno del perimetro militare, in prossimità di attività industriali o artigianali che arrecano disagio o in punti di particolare degrado sociale

□ **Determinazione coefficiente correttivo globale Unità abitativa**

Unità	K1	K3	K
Sub 5	0,55	1,00	0,55

$$V_m \text{ di stima} = V_{\text{medio}} \times K$$

$$V_m \text{ di stima} = \text{€/mq (750+ 1000)} \times 1/2 \times 0,55 = 481,25 \text{ €/mq}$$

Alla luce di quanto fin qui esposto, in particolar modo al precedente punto a cui si rinvia, e in considerazione delle generali condizioni dell'immobile, lo scrivente CTU stabilisce che il valore unitario attuale è di **481 €/mq**.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di VENEZIA;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di VENEZIA;
 Uffici del registro di VENEZIA;
 Ufficio tecnico di CAMPONOGARA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- A.** Indagini dirette: sono state svolte esaminando i siti immobiliari più noti e considerati di riferimento quale: immobiliare.it, casa.it, casavenezia.it, trovacasa.net,osservatorio immobiliare.it e il borsinoimmobiliare.it
- B.** Indagini indirette: sono individuate su qualificate pubblicazioni nel settore immobiliare quale l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

- A.** Attraverso le indagini dirette per vendite nella zona presa in considerazione, sono attribuiti i seguenti valori unitari: Ville e Villini Valore medio 875 Euro/mq
- B.** Dall'esame della Banca Dati dell'OMI è emerso che il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare in perizia, ubicato in Via Casino Rosso n.27, ricade in zona classificata dall' OMI come Extraurbana/ZONA RURALE E LOCALITA' - Codice zona R1, con destinazione Residenziale.

Per tale zona non sono pubblicati i Valori di Mercato, pertanto si è fatto riferimento alle quotazioni pubblicate in altra zona contigua che, nel caso in esame, è costituita dalla zona classificata dall'OMI come Extraurbana/ZONA RURALE SUD in Comune di Dolo - con Codice zonaR1, microzona 0, tipologia prevalente Ville e Villini, destinazione Residenziale.

Ville e Villini in normale stato di conservazione: Valore medio 875 Euro/mq (750-1000 Euro/mq).

Il prezzo medio di mercato, sia che si tratti di indagine diretta o indiretta, è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Lorda (L).

8.3.3 Valutazione corpi:

A - Fabbricato unifamiliare con annesso garage. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 169.927,68.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	353,28	€ 481,00	€ 169.927,68
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 169.927,68
Valore corpo			€ 169.927,68
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 169.927,68
Valore complessivo diritto e quota			€ 169.927,68
Valore di stima			€ 169.927,68

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Fabbricato unifamiliare con annesso garage	Abitazione di tipo civile [A2]	353,28	€ 169.927,68	€ 169.927,68

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 25.489,15

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Considerata la disposizione dei locali e le caratteristiche costruttive e tecnologiche dell'immobile si ritiene che lo stesso non risulti comodamente divisibile se non a seguito ad un intervento di ristrutturazione globale.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

A - Fabbricato unifamiliare con annesso garage

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	Da definire
Iscrizione di ipoteca - Cautelare	Da definire
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	Da definire

Totale costi di cancellazione: Da definire

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ **144.438,66**

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo:

A - Fabbricato unifamiliare con annesso garage

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Considerata la disposizione dei locali e le caratteristiche costruttive e tecnologiche dell'immobile si ritiene che lo stesso non risulti comodamente divisibile se non a seguito ad un intervento di ristrutturazione globale.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

- Allegato 01_Visura catastale Sub 4 – Sub 5 – Sub 3
- Allegato 02_PLN Sub 4 e Sub 5
- Allegato 03_Elaborato planimetri ed elenco subalterni
- Allegato 04_Verbale sopralluogo del 07.09.2023
- Allegato 05_Rilievo fotografico del 07.09.2023
- Allegato 06_Accesso atti Ufficio Tecnico
- Allegato 07_Visura Banca Dati OMI
- Allegato 08_Visura ipotecaria
- Allegato 09_Estratto PI e NTO
- Allegato 10_Certificato di residenza
- Allegato 11_Contratto di locazione

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Imposta di registro.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Abitazione con annesso garage
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A - Fabbricato unifamiliare con annesso garage: 1/1 di - Piena proprietà
Identificativo catastale	<p>Corpo A - Fabbricato unifamiliare con annesso garage:</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : nata in il Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 7, particella 1096, subalterno 4, scheda catastale prot.n.VE0084153 del 25/03/2005, indirizzo Via Casino Rosso n.27, piano T-1, comune CAMPONOGARA, categoria A/2, classe 2, consistenza 11,5 vani, superficie Totale 273 mq -Totale escluse aree scoperte 265 mq, rendita Euro 593,93</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : nata in... .. il Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 7, particella 1096, subalterno 5, scheda catastale prot. n. VE0084153 del 25/03/2005, indirizzo Via casino Rosso n.27, piano T, comune CAMPONOGARA, categoria C/6, classe 6, consistenza 49 mq, superficie 50 mq, rendita Euro 48,08</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u> nata in... .. il..... Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 7, particella 1096, subalterno 3, indirizzo Via Casino Rosso n.27, piano T, comune CAMPONOGARA, categoria BCNC - Partita speciale A</p> <p>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 144.438,66€</p>
Valore	

Data generazione:
09-10-2023 20:30