
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **262/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-02-2023

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SILVIA BIANCHI**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - Appartamento con garage pertinenziale

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 Tintoretto n.6 - Dolo (VE) - 30031

Descrizione generica: Appartamento a destinazione residenziale posto al piano primo con garage pertinenziale al piano seminterrato, facente parte di un fabbricato a blocco costituito da 6 unità abitative.

Identificativo Lotto: 001 - Appartamento con garage pertinenziale

Corpo A - Abitazione con garage pertinenziale: Via Tintoretto n.6

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA
contro [REDACTED]

Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE;

A rogito di ATTO GIUDIZIARIO in data 23/08/2022 ai nn. 4325/2022 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 14/09/2022 ai nn. 34166/24321;

- CONVENZIONE AMMINISTRATIVA a favore di COMUNE DI DOLO contro [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: Convenzione Urbanistica; A rogito di Notaio Giulio Argenti in data 30/10/1981 ai nn. 70466 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 19/11/1981 ai nn. 20239/16639;

- CONVENZIONE AMMINISTRATIVA a favore di COMUNE DI DOLO contro [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: Atto unilaterale d'obbligo edilizio - convenzione; A rogito di Notaio Giulio Argenti in data 20/05/1983 ai nn. 76634 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 09/06/1983 ai nn. 9512/7680;

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA ANTONVENETA S.P.A.

contro [REDACTED]

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

Importo ipoteca: € 250.000,00; Importo capitale: € 125.000,00;

A rogito di NOTAIO DORIA ROBERTO in data 09/09/2010 ai nn. 412038/40226; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 16/09/2010 ai nn. 30884/6921

Valore lotto:

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

€88.727,68

Indice

Riassunto perizia con avvertenze	
Identificativo Lotto: 001 – Fog.6 particella 497, sub. _cat. A/2 – sub.8 cat. C/6 – sub.1 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	10
Regolarità urbanistica	
4.1. Pratiche edilizie:	
4.1.1. Conformità edilizia	
4.1.2. Conformità urbanistica	
Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A - Appartamento	
5. Risposta al quinto punto del quesito	15
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	17
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	23
Valutazione della sola quota indivisi31	
10. Risposta al decimo punto del quesito	23
Elenco allegati	
11. Risposta all'undicesimo punto del quesito	24
Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro	
12. Risposta all'undicesimo punto del quesito	24
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 precedente 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 precedenti 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: 25.10.2022

- Giuramento C.T.U. : 27.10.2022
- Termini concessi per il deposito: 14.01.2023 (30 gg prima dell'udienza)
- Prossima udienza fissata in data : 14.02.2023 ore 9.40

In data 09.09.2010, Banca Antonveneta S.P.A., con atto Rep. n.412.038/40.226 Notaio Roberto Doria di Padova, concedeva al [REDACTED] un mutuo fondiario per la somma capitale di Euro 125.000,00=.

A garanzia del rimborso del suddetto credito i suddetti concedevano, a favore della Banca, ipoteca volontaria iscritta il giorno 16/09/2010 presso l'Agenzia del Territorio di Venezia ai nn. 30884/6921 per l'intero del diritto di piena proprietà sui seguenti beni immobili catastalmente censiti al N.C.E.U. del Comune di Dolo, foglio 6, particella 497:

- sub 5 [A/3], Via Tintoretto n.6 p.p., Consistenza 4,0 vani
- sub 8 [C/6], Via Tintoretto n.6 p.S1, mq. 14

ivi compresa la proporzionale comproprietà delle parti comuni del fabbricato di cui è parte quanto in oggetto ex art.1117 e ss. C.C. o per destinazione.

In data 31/03/2022, non seguendo alcun pagamento veniva emesso atto di precetto, a carico del signor [REDACTED] quale parte debitrice e [REDACTED] quale parte terza datrice di ipoteca volontaria, per la somma complessiva di €95.425,77=, oltre alle spese di notifica, agli interessi come indicati nel titolo, dando loro termine di giorni 10 dalla notifica per adempiere.

In data 07/07/2022, rimanendo inevasa la suddetta richiesta, BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, procedeva ad emettere atto di pignoramento trascritto il giorno 14/09/2022 ai nn.34166/24321 e in seguito istanza di vendita dei suddetti beni immobiliari.

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

Svolgimento operazioni peritali:

In data 02/12/2022, il CTU estrae dal portale dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale – Territorio visura storica per immobile e copia della planimetria catastale dei singoli beni immobili oltre all'elaborato planimetrico con elenco subalterni (cfr. allegato da 01 a 05).

In data 03/12/2022, viene spedito agli esecutati avviso di sopralluogo per il giorno 12/12/2022 ore 9.30 a mezzo raccomandata.

In data 12/12/2022, l'Ufficio Anagrafe trasmette i certificati di residenza del [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] cfr. allegato 11 e 12).

In data 12/12/2022, nonostante gli esecutati non abbiano provveduto al ritiro della raccomandata, il CTU unitamente al dott. Sandro Nordio in sostituzione del nominato custode dott. Alessandro Trevisan, si reca presso i beni immobili interessati dal pignoramento senza però trovare qualcuno. Viene lasciato un avviso di ricontatto a seguito del quale è stato possibile fissare un nuovo sopralluogo.

In data 15/12/2022 il CTU, sempre unitamente al dott. Trevisan, compie un nuovo sopralluogo tenutosi regolarmente alla presenza del signor [REDACTED] in tale occasione viene redatto verbale e rilievo fotografico (cfr. allegato 09 e 10).

In data 05/01/2023, il CTU fa accesso agli atti del Comune di Dolo-Ufficio Tecnico, al fine di accertare la legittimità urbanistico-edilizia dei beni in perizia. Nel corso dell'accesso sono stati visionati i documenti (titoli edilizi ed elaborati grafici) che l'Ufficio ha reperito (cfr. allegato da 13 a 16).

In data 11/01/2023, il CTU effettua l'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 immobili oggetto di perizia (cfr. allegato da 06 a 08).

In data 11/01/2023, viene fatto l'accesso online all'Agenzia delle Entrate_Banca dati delle quotazioni immobiliari reperendo i dati necessari al fine della determinazione del valore di mercato dei beni immobili in perizia (cfr. allegato 19).

In data 13/01/2023, il CTU effettua il deposito dell'elaborato peritale con conseguente invio a mezzo pec di una copia alle parti costituite oltreché al nominato custode. Viene altresì trasmessa copia agli esecutati a mezzo raccomandata AR.

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 a parte procedente Banca Monte dei Paschi di Siena che, ai fini e per gli effetti degli artt.133 e 134 c.p.c., ha dichiarato di voler ricevere le eventuali comunicazioni presso l'Avv. Marica Stigliano Messuti all'indirizzo PEC della medesima; all'indirizzo pec del dott. Alessandro Trevisan in qualità di custode dei beni in perizia e a mezzo posta raccomandata AR agli esecutati che non risultano costituiti.

Beni in Dolo (VE)
Località/Frazione
Via Tintoretto n.6

Lotto: 001 - Appartamento con garage pertinenziale

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:

[REDACTED]

Esecutato/i:

[REDACTED]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'edificio di cui fanno parte i beni immobili qui esaminati è ubicato a ridosso del centro cittadino del Comune di Dolo (VE), centro mandamentale dei "Comuni della Riviera del Brenta" il cuore dell'economia e dell'artigianato della Riviera, ed è eretto in zona centrale densamente abitata, in cui la tipologia edilizia è prevalentemente costituita da agglomerati urbani, plurifamiliari a blocco su due-tre piani fuori terra, di recente e/o nuova edificazione. La destinazione d'uso prevalente è la residenza, oltre a un terziario diffuso e a servizi ed attività di interesse comune locale o generale. Il servizio di trasporto pubblico è molto variegato, offrendo diverse possibilità di spostamento a seconda della meta che si vuol raggiungere.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Scuola primaria a circa 140 mt, Scuola materna statale a circa 1,6 Km, Scuola secondaria di 1^a grado a circa 2,10 Km, Municipio Sede a circa 900 mt, Ospedale Dolo a circa 900 mt, Comando dei Carabinieri a circa 600 mt, Palasport a circa 700 mt, Piazza del Mercato a circa 650 mt, Supermercato a circa 2 Km, Farmacia a circa 1 Km, Ufficio postale a circa 1 Km, Biblioteca comunale a circa 1 Km, Studi di Medicina Generale a circa 1,4 Km, Sportello bancario più prossimo a circa 1 Km

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Padova e Venezia.

Attrazioni paesaggistiche: Naviglio del Brenta.

Attrazioni storiche: Ville Venete.

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria di Dolo a circa 3,7 Km, Stazione degli autobus Dolo centro a circa 1 Km , Aereoporto Internazionale di Venezia "Marco Polo"

Identificativo corpo: A - Abitazione con garage pertinenziale.

Abitazione di tipo economico [A3] e Garage [C6] siti in Via Tintoretto n.6 30031 DOLO (VE)

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

[REDACTED]

foglio 6, particella 497, subalterno 5, indirizzo Via Tintoretto n.6, piano 1, comune DOLO, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, superficie 76 mq, rendita Euro 413,17

Ulteriori informazioni:

Impianto meccanografico del 30/06/1987

VARIAZIONE del 22/10/1985 in atti dal 26/11/1999 CLASSAMENTO (n. 1263.1/1985)

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/01/2005 Pratica n. VE0006356 in atti dal 11/01/2005

VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 3755.1/2005) Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 22/10/1985, prot. n. 000001263

Derivante da:

Atto del 09/09/2010 Pubblico ufficiale DORIA ROBERTO Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 412037 registrato in data 16/09/2010 ai nn.30883/18714 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 18714.1/2010 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 17/09/2010

VOLTURA D'UFFICIO del 09/09/2010 Pubblico ufficiale DORIA ROBERTO Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 412037 registrato in data 16/09/2010 ai nn.30883/18714

Da definire - ESAMINA NOTA Voltura n. 16779.1/2010 - Pratica n. VE0149621 in atti dal 20/09/2010

Confini: A Nord-Est-Sud con scoperto condomiale A Ovest con vano scala condominiale e con altra unità diversa ditta

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

■ [REDACTED]
[REDACTED]
■ [REDACTED]
[REDACTED]

foglio 6, particella 497, subalterno 8, indirizzo Via Tintoretto n.6, piano S1, comune DOLO, categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, superficie 14 mq, rendita Euro 34,91

Ulteriori informazioni:

Impianto meccanografico del 30/06/1987 CLASSAMENTO AUTOMATICO del 22/10/1985 in atti dal 08/10/1990 (n. 1263/1985) Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 22/10/1985, prot. n. 000001263

Derivante da:

Atto del 09/09/2010 Pubblico ufficiale DORIA ROBERTO Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 412037 registrato in data - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 18714.1/2010 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 17/09/2010 VOLTURA D'UFFICIO del 09/09/2010 Pubblico ufficiale DORIA ROBERTO Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 412037 registrato in data - ESAMINA NOTA Voltura n. 16779.1/2010 - Pratica n. VE0149621 in atti dal 20/09/2010

Confini: A Nord-Est-Sud con altre unità diversa ditta A Ovest con spazio manovra condominiale

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 7/1983

Intestazione: [REDACTED] e [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di costruzione fabbricato civile abitazione condominiale da sei alloggi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/03/1983 al n. di prot. 2715

Rilascio in data 20/06/1983 al n. di prot. 2715

Numero pratica: V.13/85

Intestazione: [REDACTED] e [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante in corso d'opera costruzione fabbricato civile abitazione condominiale da sei alloggi

Oggetto: Variante in corso d'opera

Presentazione in data 12/05/1985 al n. di prot. 5435
 Rilascio in data 25/10/1985 al n. di prot. 5435
 Abitabilità/agibilità in data 09/11/1985 al n. di prot. 11936

4.1.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	"C1" scheda 38
Norme tecniche di attuazione:	Art.23 delle NTO
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione urbanistica e Atto unilaterale d'obbligo
Estremi delle convenzioni:	Convenzione urbanistica con Atto del 23/9/1981 N.69986 Rep. Notaio Giulio Argenti di Dolo, registrato e trascritto in Venezia il 19/11/1981 ai nn.20239/16639. Atto unilaterale d'obbligo edilizio del 20/5/1983 rep. n. 76634 Notaio Giulio Argenti, trascritto a Venezia il 9/6/1983 ai nn.9512/7680.
Obblighi derivanti:	/
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A - Abitazione con garage pertinenziale

Trattasi di unità abitativa posta al piano primo con esposizione nord- sud-est, accessibile da vano scala condominiale privo di ascensore.

Il tutto appartenente al fabbricato di tipologia plurifamiliare ubicato in Comune di Dolo, via Tintoretto n.6, le cui parti comuni, oltre alla porzione ex artt.1117 e ss.cc. o per destinazione, sono costituite da ingresso, vano scala, area scoperta adibita a cortile e spazio manovra.

	inesistente rivestimento: intonaco tinteggiato condizioni: normali
Pavim. Esterna	materiale: manto bituminoso condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: normali Riferito limitatamente a: Riferito all'ingresso-soggiorno-angolo cottura e al bagno.
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Riferito al reparto notte, cdisimpegno e camere da letto.
Pavim. Interna	materiale: Klinker condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: riferita alla pavimentazione del terrazzo.
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: blindato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: normali Riferito limitatamente a: riferito alla porta di accesso all'unità abitativa.
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: riferita al portone di ingresso condominiale.
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: normale
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle in ceramica condizioni: normale Riferito limitatamente a: riferito alla sola parete di appoggio mobilia angolo cottura.
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: granito condizioni: buone
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia conformità: da accertare
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: normali conformità: da accertare

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.

SUPERFICI PRINCIPALI		
DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	Calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	Calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	Altezza media minima mt 2,40
Taverne e Locali seminterrati abitabili * collegati ai vani principali	60%	Altezza media minima mt 2,40

SUPERFICI DI ORNAMENTO		
DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Giardini e aree di pertinenza di "Ville e Villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

PRECISAZIONI

Per le superfici non comunicanti con i vani principali considerare il 50% dell'incidenza

SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI		
DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Cantine, Soffitte e Locali accessori * non collegati ai vani principali	20%	Altezza minima di mt 1,50
Locali accessori * collegati ai vani principali	35%	Altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	Altezza minima di mt 1,50
Box * collegato ai vani principali	60%	Dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE DI VIA Tintoretto n.6							
Unità	Fog.	Mapp.	Sub	Destinazione o Z.T.O.	Coefficiente di ponderazione	Superficie Lorda	Superficie Commerciale
A	6	497	5	Residenziale	100 %	Mq. 134,18	Mq. 134,18
				Poggiolio (mq.5,20 + mq 4,10)	15%	Mq. 9,30	Mq. 1,40
			8	Garage	60%	Mq. 14,00	Mq. 8,40
						Totale	Mq. 143,98

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale	sup lorda di pavimento	0	143,98	1,00	143,98	€ 725,00
			143,98		143,98	

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario:

██████████ ██████████ ██████████ Cod. Fisc. ██████████ -

Proprietaria per 1000/1000 **proprietario/i ante ventennio** In forza di atto di donazione a rogito di NOTAIO ALBERTO TESSIORE, in data 30/06/1981, ai nn.

26813/15616; trascritto a VENEZIA, in data 23/07/1981, ai nn. 13569/11089.

Titolare/Proprietario:

██████████ ██████████ ██████████ Cod. Fisc. ██████████ - Proprietaria per

1000/1000 **proprietario/i ante ventennio** In forza di atto di donazione a rogito di Notaio Giulio Argenti, in data 07/05/1983, ai nn. 76637; trascritto a VENEZIA, in data 13/05/1983, ai nn. 7882/6338

Titolare/Proprietario:

██████████ ██████████ ██████████ Cod. Fisc. ██████████ - Proprietaria per 1/2

in comunione legale dei beni

██████████ ██████████ ██████████ Cod. Fisc. ██████████ - Proprietaria per

1/2 in comunione legale dei beni

proprietario/i ante ventennio fino al **09/09/2010**. In forza di atto di permuta a rogito di Notaio Giulio Argenti, in data 07/05/1983, ai nn. 76638; registrato a MESTRE VENEZIA, in data 24/03/1983, ai nn.

3470; trascritto a VENEZIA, in data 16/05/1983, ai nn. 8002/6439

Titolare/Proprietario:

██████████ ██████████ ██████████

██████████ ██████████ ██████████

██████████ ██████████ ██████████ In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Doria Roberto, in data 09/09/2010, ai nn. 412037/40225; trascritto a VENEZIA, in data 16/09/2010, ai nn. 30883/18714.

Identificativo corpo: A - Abitazione con garage pertinenziale

Abitazione di tipo economico [A3] e garage [C6] siti in Dolo (VE), Via Tintoretto n.6

Occupat ██████████ ██████████ in qualità di proprietario dell'immobile

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 MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro [REDACTED]
[REDACTED]
Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE ; ATTO GIUDIZIARIO in data 23/08/2022 ai nn. 4325/2022 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 14/09/2022 ai nn. 34166/24321;
- CONVENZIONE AMMINISTRATIVA a favore di COMUNE DI DOLO contro [REDACTED]
[REDACTED]
Derivante da: Convenzione Urbanistica ; A rogito di Notaio Giulio Argenti in data 30/10/1981 ai nn. 70466 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 19/11/1981 ai nn. 20239/16639;
- CONVENZIONE AMMINISTRATIVA a favore di COMUNE DI DOLO contro [REDACTED]
[REDACTED]
Derivante da: Atto unilaterale d'obbligo edilizio - convenzione ; A rogito di Notaio Giulio Argenti in data 20/05/1983 ai nn. 76634 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 09/06/1983 ai nn. 9512/7680;

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 BANCA ANTONVENETA S.P.A. contro [REDACTED]
Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
Importo ipoteca: € 250.000,00; Importo capitale: € 125.000,00 ;
A rogito di NOTAIO DORIA ROBERTO in data 09/09/2010 ai nn. 412038/40226;
Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 16/09/2010 ai nn. 30884/6921

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: [REDACTED] corso del sopralluogo ha dichiarato che non vi sono spese condominiali insolute

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: I proprietari costituenti il condominio non hanno nominato un amministratore.

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: Il [REDACTED] nel corso del sopralluogo ha dichiarato che non vi sono spese condominiali insolute e che la gestione del Condominio viene fatta dagli stessi proprietari del condominio.

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

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 similari, 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- 1° semestre (cfr. allegato 19), 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 340 offerte di appartamenti in vendita, cioè meno del 5% degli annunci di questa tipologia nella città metropolitana di Venezia.

E' emerso altresì che negli ultimi 3 mesi, tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Dolo, i prezzi sono in debole aumento (+0,90%). Nello specifico, per quanto riguarda i singoli segmenti del mercato a Dolo, 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 mag-

gior deprezzamento percentuale è costituita da trivani: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 6,52% negli ultimi 6 mesi.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita è attualmente di 1.580 €/m², di circa il 19% inferiore alla quotazione media regionale pari a 1.960 €/m², ed è anche di circa il 39% inferiore alla quotazione media provinciale che è dei 2.610 €/m². Le quotazioni a Dolo sono relativamente disomogenee e il 60% degli appartamenti in vendita ha un prezzo compreso tra 975 €/m² e 2.155 €/m². (fonte di rif. Mercato-Immobiliare.info)

Mentre i prezzi nella zona in cui ricadono i beni in perizia, per appartamenti in stabili di 2^a fascia (quotazioni di appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media della zona), sono attribuiti i seguenti valori unitari:

➤ Appartamenti: Valore medio 1.128 Euro/mq (Min. 999 Euro/mq - Max.1.258 Euro/mq) (fonte di rif. Borsino immobiliare.it)

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

Per quanto riguarda le indagini effettuate nel mercato della zona di riferimento - Zona OMI B2 (Capoluogo) che è la più costosa e anche tra le più importanti nel comune per numero di annunci, il prezzo mediamente richiesto degli appartamenti in vendita è pari a 1.665 €/mq.

Nello specifico a immobili in ottimo stato di conservazione, ovvero di commerciabilità, per la destinazione residenziale e tipologia di riferimento quella delle abitazioni di tipo economico (A/3), sono attribuiti **per l'ultimo periodo pubblicato: Anno 2022 - 1° semestre** i seguenti valori unitari (cfr. all.19):

➤ Abitazioni di tipo economico in ottimo stato di conservazione:
Valore medio 1.150 Euro/mq (Min. 950 – Max. 1.350 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 perchè, 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 1.150, calcolato tra Valore OMI min (€/mq 950) e Valore OMI max (€/mq 1.350) 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. 19), 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:

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

- a) K_1 = coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione;
- b) K_2 = coefficiente di piano;
- c) K_3 = coefficiente di posizione ed esposizione.
- d) K_4 = Taglio dell'alloggio

INDIVIDUAZIONE DEI COEFFICIENTI DI MERITO UNITÀ ABITATIVE:

a) Estratto Tabella Coefficienti di età, qualità e stato di manutenzione (K_1)

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 ad abitare rilasciata dal Comune,

ovvero il 1985. 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 buono, in quanto al momento del sopralluogo non più di due 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 piano (K2) (da considerare solo per gli edifici plurifamiliari) Fonte : Consulente Immobiliare, Il Sole 24 Ore

Per edifici privi di ascensore	
Coefficiente di piano	Descrizione
0,97	per le abitazioni situate al piano terreno e rialzato
0,90	per le abitazioni situate al piano primo
0,90	per le abitazioni situate al piano secondo
0,80	per le abitazioni situate al piano terzo
0,70	per le abitazioni situate al piano quarto
0,55	per le abitazioni situate al piano quinto
0,40	per le abitazioni situate al sesto piano

c) 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	K2	K3	K
Sub 5	0,70	0,90	1,00	0,63

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

$$Vm \text{ di stima} = \text{€}/mq (950 + 1350) \times 1/2 \times 0,63 = 724,50 \text{ €}/mq$$

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 **725 €/mq**.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;
Uffici del registro di Venezia;
Ufficio tecnico di Dolo.

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 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 di unità residenziali analoghe a quelle in perizia, vengono attribuiti i seguenti valori unitari:

Abitazioni abitabili – ottimo stato di conservazione Euro/mq (999-1258)

- B. Attraverso le indagini indirette nella zona OMI in cui ricade il bene in perizia, Centrale/CAPOLUOGO, Codice zona: B2, immobili in ottimo stato di conservazione, ovvero di commerciabilità, sono attribuiti i seguenti valori unitari:

Abitazioni di tipo economico - ottimo stato di conservazione Euro/mq (950 - 1350).

8.3.3 Valutazione corpi:

A - Abitazione con garage pertinenziale. Abitazione di tipo economico [A3] e garage [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 104.385,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	143,98	€ 725,00	€ 104.385,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 104.385,50
Valore corpo			€ 104.385,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 104.385,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 104.385,50
Valore di stima			€ 104.385,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Abitazione con garage pertinenziale	Abitazione di tipo economico [A3]	143,98	€ 104.385,50	€ 104.385,50

8.4.4 Adeguali e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizioni del G.E. € 15.657,83

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

Giudizio di comoda divisibilità: Considerata la consistenza nonché la disposizione dei locali dell'unità immobiliare in perizia si ritiene che la stessa non risulti comodamente divisibile.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

A - Abitazione con garage pertinenziale

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	Da definire
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	Da definire
Trascrizione pregiudizievole - Convenzione amministrativa	Da definire
Trascrizione pregiudizievole - Convenzione amministrativa	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: € **88.727,68**

8bis Classamento energetico dell'immobile: Da determinare

Identificativo corpo: A - Abitazione con garage pertinenziale

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 consistenza nonché la disposizione dei locali dell'unità immobiliare in perizia si ritiene che la stessa non risulti comodamente divisibile.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegato 01_Visura catastale Sub 5

Allegato 02_Visura catastale Sub 8

Allegato 03_PLN Sub 5

Allegato 04_PLN Sub 8

Allegato 05_Elaborato planimetrico ed elenco subalterni

Allegato 06_Nota trascrizione compravendita

Allegato 07_Nota iscrizione mutuo fondiario

Allegato 08_Nota trascrizione pignoramento

Allegato 09_Verbale sopralluogo del 12.12.2022
 Allegato 10_Rilievo fotografico
 Allegato [REDACTED]
 Allegato 12_[REDACTED]
 Allegato 13_Copia C.E. n.7/83
 Allegato 14_Copia C.E. N.13/85 di variante in corso d'opera
 Allegato 15_Estratto TAV.2_Piante_C.E.n.13/85
 Allegato 16_TAV.4_Sezioni_C.E.n.13/85
 Allegato 17_Certificato Abitabilità
 Allegato 18_Estratto PI e NTO
 Allegato 19_Visura Banca Dati OMI

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Ufficio registro.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Appartamento con garage pertinenziale
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A - Abitazione con garage pertinenziale: [REDACTED] [REDACTED]
Identificativo catastale	Corpo A - Abitazione con garage pertinenziale: <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> [REDACTED] [REDACTED] - Diritto di: Proprieta' per 1/2 [REDACTED] [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/2, foglio 6, particella 497, subalterno 5, indirizzo Via Tintoretto n.6, piano 1, comune DOLO, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, superficie 76 mq, rendita Euro 413,17 <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> [REDACTED] [REDACTED] - Diritto di: Proprieta' per 1/2 [REDACTED] [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/2, foglio 6, particella 497, subalterno 8, indirizzo Via Tintoretto n.6, piano S1, comune DOLO, categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, superficie 14 mq, rendita Euro 34,91
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 88.727,68€

Data generazione:
 13-01-2023 19:01

