

Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: **IVAN MONTENEGRO**
contro:

E.I. 176/2022

(riunita con la e.i. 264/2022 – Mauro RIZZI cont

Giudice delle esecuzioni: **Dr.ssa VETTORE** Udienza del: **22/09/2023**

Custode: **avv. Barbara BERTO** PEC: barbara.berto@venezia.pecavvocati.it

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO 001) alloggio privo di bagno (Fg.2 mapp. 895 sub.2);
LOTTO 002) garage (Fg.2 mapp. 895 sub.4);
LOTTO 003) magazzini (Fg.2 mapp. 895 sub.6).

AVVERTENZA

Il presente RAPPORTO DI VALUTAZIONE è stato redatto, nel rispetto del regolamento per il deposito telematico, con tecniche informatiche idonee ad agevolare la consultazione e la fruizione dell'elaborato principalmente da parte del MAGISTRATO con possibilità di navigazione all'interno del documento ed inoltre con possibilità di usufruire di collegamenti alla documentazione allegata (*visionabili cliccando sui rispettivi link*):

[Link all'Allegato n.](#)

Esperto della stima:

ARCHITETTO FRANCESCA VERGINE (Ve) Mira 30034 via Marconi civ.3

Iscritta al n. 542 come Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale Civile e Penale di Venezia
C.F.VRGRFNC55C49C632M - Partita I.V.A. 02783550276
Cellulare 335 7077919

Iscritto al REGINDE del Ministero della Giustizia con il seguente indirizzo

PEC: francesca.vergine@archiworldpec.it



Riassunto Perizia

1) *Indicazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene con indicazione analitica dei creditori che hanno iscritto ipoteca o trascritto pignoramento sui beni pignorati*

oneri giuridici

# ipoteca	nn. 28276/4751-2020;
# ipoteca	nn. 37304/6211-2020;
# ipoteca	nn. 6259/1034-2022;
# pignoramento	nn. 24996/17833-2022;
# pignoramento	nn. 34536/24562-2022;

creditore **IVAN MONTENEGRO,**
con l'Avv. Anna Rodighiero

PEC anna.rodighiero@ordineavvocaticenza.it

con l'Avv. Stefano Mariotto

PEC stefanoaldogirolamo.mariotto@ordineavvocaticenza.it

creditori intervenuti **MAURO RIZZI,**
con l'Avv. Fiorenzo Mardegan

PEC fiorenzomardegan@pec.ordineavvocaticreviso.it

con l'Avv. Maria Cuccu

PEC mariacuccu@pec.ordineavvocaticreviso.it

2) *Indicazione se il bene è pignorato per intero o solo pro quota, con specificazione, in tale ipotesi, delle generalità dei comproprietari.*

quota pignorata **LOTTO 001)** piena proprietà per la quota di 1/1
LOTTO 002) piena proprietà per la quota di 1/1
LOTTO 003) piena proprietà per la quota di 1/1

comproprietari nessuno oltre all'esecutata

3) *Indicazione del luogo in cui sono siti i beni pignorati.*

ubicazione DOLO (VE) - 30031- via Cazzaghetto civ.163

4) *Indicazione del prezzo di stima*

LOTTO 001) (Fg.2 mapp. 895 sub.2)

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: in c.t. €. 42.900,00

Valore immobile nello stato di occupato: €. 0,00

LOTTO 002) (Fg.2 mapp. 895 sub.4)

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: in c.t. €. 20.600,00

Valore immobile nello stato di occupato: €. 0,00

LOTTO 003) (Fg.2 mapp. 895 sub.6)

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: in c.t. €. 6.000,00

Valore immobile nello stato di occupato: €. 0,00



Indice generale

PREMESSA.....	7
1 COMPLETEZZA DOCUMENTI di cui all'art. 567.....	10
2 GENERALITA' ESECUTATO.....	11
3 INDIVIDUAZIONE DEI BENI.....	12
3.1 Identificazione dei beni oggetto di pignoramento.....	12
3.2 Identificazione dei beni secondo le risultanze dei registri catastali.....	12
3.3 Formazione dei lotti di vendita.....	13
3.3.1 LOTTO 001) alloggio privo di bagno (Fg.2 mapp. 895 sub.2).....	13
3.3.2 LOTTO 002) garage (Fg.2 mapp. 895 sub.4).....	13
3.3.3 LOTTO 003) magazzini (Fg.2 mapp. 895 sub.6).....	14
3.4 Descrizione sommaria dei Lotti.....	14
3.4.1 LOTTI 001) – 002 – 003.....	14
4 REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA.....	17
4.1 LOTTI 001) – 002) - 003).....	17
5 STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI.....	19
5.1 LOTTI 001) – 002) - 003).....	19
6 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI.....	20
6.1 Vincoli che rimarranno a carico dell'acquirente.....	20
6.1.1 Domande giudiziali e sequestri (stato di eventuali cause in corso).....	20
6.1.2 Atti di asservimento urbanistici.....	20
6.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge..	20
6.1.4 Altri pesi o limitazioni d'uso.....	20
6.2 Vincoli ed oneri giuridici che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento.....	20
6.2.1 Iscrizioni.....	20
6.2.2 Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.....	21
6.2.3 Costo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.....	21
7 SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALI.....	22
8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA.....	23
8.1 Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2 (vedi Figura 1).....	23
8.2 Criterio di stima.....	24
8.3 Fonti di informazione.....	25
8.4 Valutazione corpi.....	25
8.4.1 LOTTO 001) alloggio privo di bagno (Fg.2 mapp. 895 sub.2).....	25
8.4.2 LOTTO 002) garage (Fg.2 mapp. 895 sub.4).....	25
8.4.3 LOTTO 003) magazzini (Fg.2 mapp. 895 sub.6).....	25
8.5 Verifica classamento energetico dell'immobile e costo presunto per la sua acquisizione.....	26
8.6 Adeguamenti e correzioni della stima.....	26
8.7 Prezzo base d'asta dei Lotti 001-002-003.....	27
9 VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA.....	28
9.1 LOTTI 001) – 002) - 003).....	28
10 ALLEGATI.....	29
11 L'IVA E L'IMPOSTA DI REGISTRO.....	30
12 RIEPILOGO DATI PER L'AVVISO D'ASTA.....	31
12.1 LOTTO 001) alloggio privo di bagno (Fg.2 mapp. 895 sub.2).....	31
12.1.1 Diritto reale staggito.....	31
12.1.2 Quota di proprietà.....	31
12.1.3 Dati catastali.....	31
12.1.4 Valore (al netto delle detrazioni).....	31
12.2 LOTTO 002) garage (Fg.2 mapp. 895 sub.4).....	31
12.2.1 Diritto reale staggito.....	31



12.2.2 Quota di proprietà.....31
 12.2.3 Dati catastali.....31
 12.2.4 Valore (al netto delle detrazioni).....32
 12.3 LOTTO 003) magazzini (Fg.2 mapp. 895 sub.6).....32
 12.3.1 Diritto reale staggito.....32
 12.3.2 Quota di proprietà.....32
 12.3.3 Dati catastali.....32
 12.3.4 Valore (al netto delle detrazioni).....32



Quesiti

I quesiti a cui rispondere ai fini della stima 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 a che 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:
 - 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
 - per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**
 - # iscrizioni
 - # pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
 7. indichi, ove ne ricorra 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, la necessità di bonifica di 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 8bis;
- 8 bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza



- di tale certificato, dica il consulente quale sia il caso 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:
 # lotto; # diritto reale staggito # quota di proprietà # identificativo catastale # 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 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.

Il G.E. nell'udienza del 25/07/2022 ha nominato la sottoscritta arch. Francesca Vergine con studio in Mira via Marconi 3 incaricandola di rispondere ai quesiti sopra indicati.

In assolvimento al mandato conferitomi, compiuti i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio provinciale del Territorio di Venezia, Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio Servizi Catastali ed il Comune di Dolo, compiuti altresì i necessari sopralluoghi presso l'immobile da stimare ed inoltre compiuto il giuramento in data 29/09/2022¹ la sottoscritta ritiene di poter rispondere a mezzo della seguente relazione:

- 29/09/22 compiuto il giuramento e scaricato fascicolo telematico;
- 26/10/22 fatte verifiche all'Agenzia delle Entrate Servizio Territorio Venezia;
- 02/11/22 fatto istanza copia atto all'Archivio Notarile di Venezia;
- 22/11/23 fatto primo accesso agli immobili col CUSTODE;
- 30/01/23 fatto accesso atti al Comune di Dolo;
- 22/02/23 fatte verifiche all'Agenzia delle Entrate Servizio Pubblicità Venezia;
- 28/02/23 fatte verifiche anagrafiche presso comune di Mirano;
- 02/05/23 fatto verifica esistenza contenziosi presso cancelleria Tribunale Ve;
- 05/07/23 fatta verifica archivio Regione Veneto certificazioni energetiche;
- 30/01/23 fatto accesso atti al Comune di Dolo;
- 08/05/23 fatto nuovo sopralluogo degli immobili;
- 25/05/23 fatte verifiche anagrafiche presso anagrafe comune di Eraclea;
- 08/07/23 fatte verifiche anagrafiche presso anagrafe comune di Dolo.

[Link all'Allegato n. 01 giuramento ctu.pdf](#)

¹ Giuramento in data 29/09/2022–



ASSUNZIONI

Ove non diversamente indicato l'esperto stimatore dichiara che la consistenza dell'immobile oggetto di valutazione è stata determinata calcolando le varie superfici e volumi deducendole dagli elaborati presenti agli atti delle pubbliche amministrazioni previa verifica in sede di sopralluogo ed inoltre che il più probabile valore di stima viene espresso a corpo e non a misura nelle condizioni di stato e di diritto in essere al momento delle date indicate per le varie verifiche effettuate.

Relativamente agli immobili nel loro complesso, ma con particolare riferimento agli impianti esistenti, si ritiene necessario applicare una riduzione forfettaria pari al 3% dal valore di stima dello specifico bene in compensazione dell'assenza di garanzia per vizi occulti agli stessi in quanto vendita giudiziaria.

L'esperta stimatrice dichiara inoltre che la determinazione della possibilità di eventuali sanatorie e stima dei costi conseguenti deve ritenersi di carattere meramente informativo e non vincolante (*in quanto non si esclude che un rilievo completo con restituzione grafica dello stato di fatto, degli elaborati grafici legittimanti gli immobili e con successiva sovrapposizione comparativa degli stessi faccia emergere ulteriori difformità non evidenti*) e pertanto si sottolinea che, in caso di aggiudicazione del bene all'asta, l'effettiva sanabilità e somma dovuta deriverà da quanto determinato dall'amministrazione comunale a seguito dell'esito dell'istruttoria della necessaria istanza di sanatoria.

L'esperto stimatore richiama tutto quanto riportato nella "**LINEE GUIDA IN MATERIA DI BUONE PRASSI NEL SETTORE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI**"- approvate dal Consiglio Superiore della Magistratura con delibera dell'11 ottobre 2017 con particolare riferimento a quanto reso noto nell'Allegato 4 - "Ordinanza di delega delle operazioni di vendita":

"... R E N D E N O T O

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di



concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

e) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;

f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet

g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse; ...”



Risposta al primo punto del quesito

*“(...) 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 **suspendendo immediatamente** le operazioni di stima;(...)”*

1 COMPLETEZZA DOCUMENTI di cui all'art. 567

Al fascicolo dell'esecuzione risulta allegata la certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria relativa all'immobile pignorato ex. art. 567, comma 2, C.P.C., prodotta dal Notaio Fabrizio Diliberto di Arzignano - attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, in data 12/07/2022.



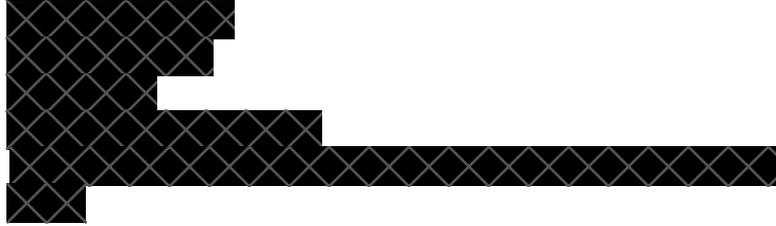
Risposta al secondo punto del quesito

“(...) 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;(...)”

2 GENERALITA' ESECUTATO

Da una verifica effettuata in data 28/02/2023 dei dati registrati dal Comune di Eraclea nell'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente, risulta possibile indicare i seguenti dati identificativi della parte esegutata:

Cognome e nome
nato a
in data
c.f.
residente a
stato civile



carico del Lotto 003).

[Link all'Allegato n. 02a_NCEU_visura Fg2_mapp895_sub 2 .pdf](#)

[Link all'Allegato n. 02b_NCEU_visura Fg2_mapp895_sub 4 .pdf](#)

[Link all'Allegato n. 02c_NCEU_visura Fg2_mapp895_sub 6 .pdf](#)

[Link all'Allegato n. 02d_NCEU_scheda Fg2_mapp895_sub 2 .pdf](#)

[Link all'Allegato n. 02e_NCEU_scheda Fg2_mapp895_sub 4 .pdf](#)

[Link all'Allegato n. 02f_NCEU_scheda Fg2_mapp895_sub 6 .pdf](#)

3.3 Formazione dei lotti di vendita.

I beni oggetto di esecuzione immobiliare **sono opportunamente divisibili secondo l'attuale identificazione catastale** e pertanto si provvederà alla stima degli immobili come segue:

LOTTO 001) alloggio privo di bagno (Fg.2 mapp. 895 sub.2);
LOTTO 002) garage (Fg.2 mapp. 895 sub.4);
LOTTO 003) magazzini (Fg.2 mapp. 895 sub.6).

3.3.1 [LOTTO 001\) alloggio privo di bagno \(Fg.2 mapp. 895 sub.2\)](#)

<i>tipologia immobile</i>	appartamento al piano terra	
<i>ubicazione</i>	DOLO (VE), con accesso pedonale e carraio da via Cazzaghetto 163	
<i>pertinenze ed acc.ri</i>	giardino recintato e accessi in comune a tutto il fabbricato	
<i>servitù</i>	nessuna	
<i>mill. parti comuni</i>	nessuno	
<i>dati catastali</i>	N.C.E.U.– DOLO – Sez.Urb. = Z.C. = Fg. 2 mapp. 895 sub. 2	(<i>alloggio</i>)

Confini

Nell'[estratto mappa](#) l'unità immobiliare ricade sulla particella 895, la quale confina in corpo unico, a nord con i mappali 1113, 427 e 444, ad est ancora col mappale 444, a sud ancora con il mapp.444 e col mappale 1119 (*ricadente su parti fossato e banchina stradale di via Cazzaghetto*), infine ad ovest col mapp. 894.

In particolare le coerenze dell'unità immobiliare rispetto alle altre sono identificabili più chiaramente nell'[elaborato planimetrico](#).

3.3.2 [LOTTO 002\) garage \(Fg.2 mapp. 895 sub.4\)](#)

<i>tipologia immobile</i>	garage al piano terra	
<i>ubicazione</i>	DOLO (VE), con accesso pedonale e carraio da via Cazzaghetto 163	
<i>pertinenze ed acc.ri</i>	giardino recintato e accessi in comune a tutto il fabbricato	
<i>servitù</i>	nessuna	
<i>mill. parti comuni</i>	nessuno	
<i>dati catastali</i>	N.C.E.U.– DOLO – Sez.Urb. = Z.C. = Fg. 2 mapp. 895 sub. 4	(<i>garage</i>)

Confini

Nell'[estratto mappa](#) l'unità immobiliare ricade sulla particella 895, la quale confina in corpo unico, a nord con i mappali 1113, 427 e 444, ad est ancora col mappale 444, a sud ancora con il mapp.444 e col mappale 1119 (*ricadente su parti fossato e banchina stradale di via Cazzaghetto*), infine ad ovest col mapp. 894.



In particolare le coerenze dell'unità immobiliare rispetto alle altre sono identificabili più chiaramente nell'[elaborato planimetrico](#).

3.3.3 [LOTTO 003\) magazzini \(Fg.2 mapp. 895 sub.6\)](#)

<i>tipologia immobile</i>	magazzini/depositi in edificio secondario
<i>ubicazione</i>	DOLO (VE), con accesso pedonale e carraio da via Cazzaghetto 163
<i>pertinenze ed acc.ri</i>	giardino recintato e accessi in comune a tutto il fabbricato
<i>servitù</i>	nessuna
<i>mill. parti comuni</i>	nessuno
<i>dati catastali</i>	N.C.E.U.– DOLO – Sez.Urb. = Z.C. = Fg. 2 mapp. 895 sub. 6 (magazzini)

Confini

Nell'[estratto mappa](#) l'unità immobiliare ricade sulla particella 895, la quale confina in corpo unico, a nord con i mappali 1113, 427 e 444, ad est ancora col mappale 444, a sud ancora con il mapp.444 e col mappale 1119 (ricadende su parti fossato e banchina stradale di via Cazzaghetto), infine ad ovest col mapp. 894.

In particolare le coerenze dell'unità immobiliare rispetto alle altre sono identificabili più chiaramente nell'[elaborato planimetrico](#).

3.4 Descrizione sommaria dei Lotti.

3.4.1 [LOTTI 001\) – 002 – 003](#)

L'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari sottoposte a procedura esecutiva si trova in località Arino, periferica, del comune di Dolo, in un contesto rurale.

L'edificio in cui ricadono le unità immobiliari (sub 2 e 4) è stato costruito nel 1975, insieme all'unità sub 6 posta all'esterno sull'area scoperta della particella 895, con rilascio di concessione edilizia in sanatoria datata 26 marzo 1986, presumibilmente con fondazioni in c.a., murature portanti in mattoni, strutture orizzontali realizzate con solai in laterocemento, intonaci esterni ed interni al civile.

L'edificio ha accesso pedonale e carraio da sud, da via Cazzaghetto al civ. 163 attraverso due cancelli contigui, uno pedonale con vialetto lastricato e separato da una siepe e uno carraio. L'area scoperta è adibita a giardino.

L'appartamento si trova a piano terra dell'edificio principale ed è composto da un ingresso-cucina, una camera posta sulla sinistra dell'entrata ed un altro locale retrostante. **Si evidenzia che manca il bagno.**

I pavimenti sono in piastrelle ceramiche e battiscopa in legno. Le pareti sono intonacate e dipinte.

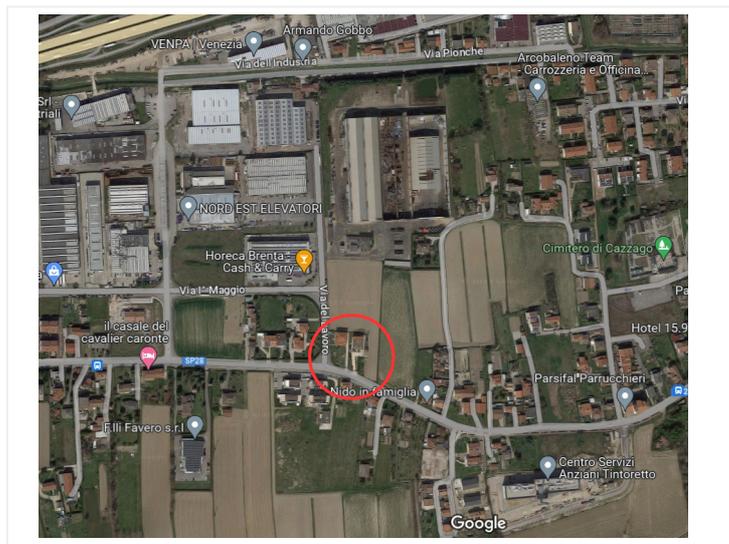
Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e avvolgibili in plastica come oscuranti. Le porte interne sono in legno: all'inglese quella di entrata, tamburate le altre e in alluminio quella di comunicazione con l'unità sub 4 (garage).

Nel locale retrostante è stata aperta una porta di comunicazione con le scale che portano al piano superiore, non interessato dalla presente procedura esecutiva.

Non c'è un impianto di riscaldamento ma solo una stufa non a norma in cucina con scarico fumi in facciata sul fronte est.

L'impianto idrico è presente in cucina.

L'impianto elettrico è esistente per luce e F.M. con conduttori incassati a muro.



Lo stato di manutenzione è normale.

Il subalterno 4 è costituito da un'autorimessa con pavimentazione in battuto di cemento e portone di accesso in ferro a due ante sul lato est.

L'impianto elettrico è esistente per luce e F.M. con conduttori incassati a muro.

All'interno del vano autorimessa è stato ricavato un piccolo vano adibito a centrale termica (*a detta dell'esecutata ora non funzionante*) e lavanderia attribuito catastalmente al sub 2.

L'altezza di tutto il piano terra (sub 2 e 4) è di mt 2,94.

Il subalterno 6 è costituito da un deposito di forma rettangolare di profondità mt. 4,19 e lunghezza mt 9,72; ad esso si addossa una tettoia fatiscente ricadente con molta probabilità sul mappale 444 non appreso alla presente procedura. L'altezza interna è di mt 2,05. La costruzione è ripartita internamente in tre vani (*una parete divisoria è stata aggiunta successivamente rispetto alla planimetria condonata*), due dei quali hanno doppio affaccio su lati lunghi (*est-ovest*). E' stata aperta una porta in più nella parte centrale del lato ovest. L'edificio è in muratura con copertura in travetti di calcestruzzo ad andamento inclinato.

Relativamente ai beni, ma in particolare per gli impianti, si ritiene necessario applicare una riduzione pari al 3% del valore di stima dei beni per assenza di garanzia per vizi occulti agli stessi in quanto vendita giudiziaria².

Nelle tabelle che seguono vengono indicate le superfici lorde e commerciali degli immobili.

TABELLA PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEL				LOTTO 001
Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
superficie ad alloggio(privo di bagno) al piano terra	* sup lorda pavimento	95,87	1,00	95,87
superficie a c.t. lavanderia al piano terra	* sup lorda pavimento	9,42	0,25	2,36
Totale superficie lorda mq.		95,87		
Totale superficie commerciale MQ.				98,23

TABELLA PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEL				LOTTO 002
Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
superficie a garage al piano terra	* sup lorda pavimento	61,74	0,50	30,87
Totale superficie lorda mq.		61,74		
Totale superficie commerciale MQ.				30,87

Note: * La superficie lorda è stata calcolata considerando per intero le murature interne e per metà le murature di separazione con altra unità immobiliare. I coefficienti (Coeff.) sono stati applicati per trasformare ciascuna Superficie lorda in Superficie equivalente commerciale.

² Si va quanto riportato nelle ASSUNZIONI.



TABELLA PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEL				LOTTO 003
Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
superficie a magazzini al piano terra	* sup lorda pavimento	39,88	0,50	19,94
Totale superficie lorda mq.		39,88		
Totale superficie commerciale MQ.				19,94

Note: * La superficie lorda è stata calcolata considerando per intero le murature interne e per metà le murature di separazione con altra unità immobiliare. I coefficienti (Coeff.) sono stati applicati per trasformare ciascuna Superficie lorda in Superficie equivalente commerciale.

[Link all'Allegato n. 03 elaborato grafico e foto.pdf](#)



Risposta al quarto punto del quesito

“(...) 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;(...)”

4 REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA**4.1 LOTTI 001) – 002) - 003)**

A seguito di istanza all'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di DOLO del 11.12.2022, risulta che l'immobile sito a Dolo (VE), in via Cazzaghetto civ.163 è legittimo sotto l'aspetto urbanistico ed edilizio in quanto relativamente allo stesso esiste:

- **Sanatoria ai sensi dell'art.31 della Legge 28 febbraio 1985 n.47 Pratica nr. 1136 (Prot. n.5719/86 del 26.03.86);**
“... Concessione alla ditta Sanavia Pietro, nato a Campolongo Maggiore (VE) il 29.06.1936, ai sensi dell'art. 35, comma 9 della legge 28 febbraio 1985 N. 47 nonché dell'art. 39 della legge 23 dicembre 1994 n. 724 relativa alle opere edilizie consistenti in:
- **Fabbricato "A":**
Realizzazione di una unità abitativa al piano terra di mq. 95.01, di una unità abitativa al piano terra e primo di mq. 180.90 - opere realizzate nell'anno 1975;
Realizzazione di un locale ad uso garage al piano terra di mq. 55.05 - opera realizzata nell'anno 1975;
- **Fabbricato "B":**
ampliamento dell'annesso agricolo di mq. 66.31 - opera realizzata nell'anno 1975 evidenziata di colore rosso negli elaborati grafici;
realizzazione di opere non valutabili in termini di superficie e di volume (mancata demolizione) - opere realizzate nell'anno 1975;
realizzazione di opere non valutabili in termini di superficie e di volume (modifiche prospettiche) - opere realizzate nell'anno 1975;
- **Fabbricato "C":**
costruzione di un fabbricato ad uso annesso agricolo di mq. 34.20 - opera realizzata nell'anno 1964;
ristrutturazione dello stesso - opera realizzata nell'anno 1983;
sull'area distinta al Catasto Terreni al foglio 2 - mappale 3 del Comune di Dolo - Sezione Unica. Si allega alla presente concessione, per farne parte integrante, n. 4 Tavole di progetto, che si restituiscono munite di timbro e firma dell'Ufficio.
Il presente provvedimento viene rilasciato in applicazione alle leggi vigenti, fatti salvi e riservati i diritti di terzi, nel rispetto delle condizioni sotto riportate

CONDIZIONI PARTICOLARI:

- # il fabbricato “c”, venga tinteggiato con colori tenui delle terre e venga realizzata la coperturfa a due falde in senso longitudinale all'edificio e in coppo laterizio;**
- # entro un anno dalla data di rilascio della presente concessione, il proprietario dovrà presentare istanza per l'ottenimento del titolo relativo alle opere di cui sopra.”**

[Link all'Allegato n. 04a_CE_san_1136_26mar86_titolo.pdf](#)

[Link all'Allegato n. 04b_copia_comunicazione Comune a Soprintendenza.pdf](#)

[Link all'Allegato n. 04c_CE_san_1136_26mar86_relazione.pdf](#)



[Link all'Allegato n. 04d_CE_san_1136_26mar86_Doc_fotografica.pdf](#)

[Link all'Allegato n. 04e_CE_san_1136_26mar86_Tav_1.pdf](#)

[Link all'Allegato n. 04f_CE_san_1136_26mar86_Tav_2.pdf](#)

[Link all'Allegato n. 04g_CE_san_1136_26mar86_Tav_4.pdf](#)

In occasione del sopralluogo avvenuto il giorno 22.11.22 e 08.05.23 si è constatato che:

- l'unità immobiliare, costituente il **LOTTO 001) (sub.2)**, presenta delle difformità rispetto agli elaborati grafici depositati presso l'amministrazione comunale che consistono in: # *modifiche del distributivo interno*; # *apertura di una porta di comunicazione col vano scala di pertinenza di altra unità immobiliare estranea alla presente procedura esecutiva*;
- l'unità immobiliare, costituente il **LOTTO 003) (sub.6)**, presenta delle difformità rispetto agli elaborati grafici depositati presso l'amministrazione comunale che consistono in: # *costruzione di una tramezza interna alla "stalla"*; # *variazione della forometria esterna*;

e pertanto si ravvisa la necessità di presentare una pratica di sanatoria edilizia, stimando un costo forfettario pari ad **€. 5.000,00 da suddividere tra i LOTTI 001 e 003³**

AVVERTENZE 5):

Si evidenzia che **non risulta rilasciato nessun certificato di agibilità/abitabilità** per nessuna delle unità immobiliari soggette a procedura esecutiva;

Si ritiene di dover sottolineare che il LOTTO 1) ha ottenuto la sanatoria edilizia 1136/86 come abitazione **NONOSTANTE L'ALLOGGIO NON SIA DOTATO DI ALCUN SERVIZIO IGIENICO!**

Si fa notare che relativamente al fabbricato "C", costituente il LOTTO 003), **non risulta sia stato adempiuto alle CONDIZIONI PARTICOLARI**, specificate nel titolo della sanatoria edilizia 1136/86.

³**Nota Bene.** Avendo eseguito solamente delle misure a campione all'interno dell'appartamento non si può escludere che un rilievo completo dell'intero complesso immobiliare (oggetto dei titoli edilizi legittimanti sopra indicati) con restituzione grafica dello stato di fatto, degli elaborati grafici legittimanti gli immobili e con successiva sovrapposizione comparativa degli stessi non emergano difformità non evidenti a vista e pertanto si sottolinea che, in caso di aggiudicazione del bene all'asta, l'eventuale necessità di una sanatoria e somma dovuta sarà determinata in concreto dall'amministrazione comunale a seguito dell'istruttoria dell'eventuale istanza di sanatoria.



Risposta al quinto punto del quesito

“(...) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed a che 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; (...)”

5 STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**5.1 LOTTI 001) – 002) - 003)**

In forza dell'[atto di donazione](#) ricevuto dal notaio Antonio Dussin di Dolo in data 13/02/2014 Rep. 19859/14959, trascritto a Venezia in data 26/02/2014 ai nn. 4827/3602, all'esecutata sono stati donati gli immobili appresi alla procedura esecutiva, così identificati:

Comune di DOLO N.C.E.U. - Fg. 2, mapp. 895,

- sub. 2**, Nat. A/3, - vani 4,0 – via Cazzaghetto n.163, piano T.;
- sub. 4**, Nat. C/6, - mq. 57 – via Cazzaghetto n.163, piano T.;
- sub. 6**, Nat. C/2, - mq. 34 – via Cazzaghetto n.163, piano T.;

Nell'[atto di donazione](#) risulta indicato che:

“... in particolare colla proprietà dello scoperto (sub.8 – b.c.n.c. ai sub. 2-3-4-6), e di quanto altro per legge e destinazione ...”.

[Link all'Allegato n. 05_atto donazione rep_19859 .pdf](#)

In occasione del sopralluogo avvenuto in data 22.11.22, assieme al CUSTODE nominato, e 08.05.23 si è constatato che gli immobili risultano utilizzati dall'esecutata sebbene la stessa, come precisato al precedente punto 3), risulti residente ad Eraclea.

Il c.t.u., preso atto di quanto sopra, ritiene di dover stimare gli immobili appresi alla procedura immobiliare come **“immobili liberi da persone e cose”**.



Risposta al sesto punto del quesito

“(...)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:

***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. **Per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:** - iscrizioni - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (...)”*

6 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Dalla relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nel ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento e fino a tutto l'08/07/2022 e da un'ispezione di aggiornamento (*sino alla situazione di aggiornamento del 22/02/23*) effettuata presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio provinciale del Territorio di Venezia in data 22/02/2023, relativamente all'esecutata (c.f. SNVMRA66C43F241C) risulta quanto di seguito riportato:

6.1 Vincoli che rimarranno a carico dell'acquirente.**6.1.1 Domande giudiziali e sequestri (stato di eventuali cause in corso).**

A seguito dell'istanza inoltrata via Email (luigi.greco@giustizia.it) in data 02/05/2023 e con risposta in data 08/05/2023 è risultato quanto segue:

“Buongiorno, con riferimento a [REDACTED] alla data odierna non risultano cause civili in corso nel sistema SICID del Contenzioso Civile.”

6.1.2 Atti di asservimento urbanistici.

nulla

6.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

nulla

6.1.4 Altri pesi o limitazioni d'uso.

Nell'atto di donazione, in data 13/02/2014 Rep. 19859/14959, trascritto a Venezia in data 26/02/2014 ai nn. 4287/3602, viene citata la concessione edilizia in sanatoria rilasciata in data 11/04/2003 la quale, come evidenziato al precedente punto 5), è stata rilasciata disponendo quanto le seguenti CONDIZIONI PARTICOLARI:

il fabbricato “c”, venga tinteggiato con colori tenui delle terre e venga realizzata la coperturfa a due falde in senso longitudinale all'edificio e in coppo laterizio;

entro un anno dalla data di rilascio della presente concessione, il proprietario dovrà presentare istanza per l'ottenimento del titolo relativo alle opere di cui sopra

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

➤ **ipoteca giudiziale** iscritta a VENEZIA in data 08/10/2020, Reg.gen. n.28276, Reg.part. n.4751, a favore di RIZZI MAURO, nascente da decreto ingiuntivo in data 29/09/2020 n.2043/2020 Rep. Tribunale Venezia, per la complessiva somma di € 22.000,00, ed a carico dell'esecutata per la quota dell'intera proprietà.

Bene colpito: immobili oggetto di esecuzione;



➤ **ipoteca giudiziale** iscritta a VENEZIA in data 17/12/2020, Reg.gen. n.37304, Reg.part. n.6211, a favore di RIZZI MAURO, nascente da decreto ingiuntivo in data 26/11/2020 n.2511/2020 Rep. Tribunale Venezia, per la complessiva somma di € 23.500,00, ed a carico dell'esecutata per la quota dell'intera proprietà.

Bene colpito: immobili oggetto di esecuzione;

➤ **ipoteca giudiziale** iscritta a VENEZIA in data 28/02/2022, Reg.gen. n.6259, Reg.part. n.1034, a favore di MONTENEGRO IVAN, nascente da decreto ingiuntivo in data 22/12/2021 n.5059/2021 Rep. Tribunale Venezia, per la complessiva somma di € 20.000,00, ed a carico dell'esecutata per la quota dell'intera proprietà.

Bene colpito: immobili oggetto di esecuzione;

6.2.2 Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

➤ **pignoramento immobiliare** trascritto a VENEZIA in data 01/07/2022, Reg.gen. n.24996, Reg.part. n.17833, a favore di MONTENEGRO IVAN, contro l'esecutata per la quota dell'intera proprietà, in forza Ufficiale Giudiziario di Venezia in data 10/06/2022 Rep.n.3123.

Bene colpito: immobili oggetto di esecuzione;

➤ **pignoramento immobiliare** trascritto a VENEZIA in data 19/09/2022, Reg.gen. n.34536, Reg.part. n.24562, a favore di RIZZI MAURO, contro l'esecutata per la quota dell'intera proprietà, in forza decreto ingiuntivo Tribunale di Venezia in data 23/08/2022 Rep.n.4492.

Bene colpito: immobili oggetto di esecuzione;

6.2.3 Costo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli⁴.

L'importo necessario per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli presumibilmente non supererà complessivamente la somma di:

ipoteca nn. 28276/4751- 2020	€ 22.000,00	0,5	€ 11,00	€ -	€ -	€ 35,00	€ 46,00
ipoteca nn. 37304/6211- 2020	€ 23.500,00	0,5	€ 11,75	€ -	€ -	€ 35,00	€ 46,75
ipoteca nn. 6259/1034- 2022	€ 20.000,00	0,5	€ 10,00	€ -	€ -	€ 35,00	€ 45,00
pignoramento nn. 24996/17833- 2022				€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
pignoramento nn. 34536/24562- 2022				€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
TOTALE SPESE DI CANCELLAZIONE							€ 725,75
Totale in cifra tonda							€ 725,00

⁴Nota Bene. Il presente calcolo riassuntivo ha carattere meramente informativo e non vincolante e pertanto si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia del Territorio e quindi richiesta all'aggiudicatario.



Risposta al settimo punto del quesito

“(...)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 ;(...)”

7 SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALI

Nulla in quanto non vi è condominio.



Risposta all'ottavo punto del quesito

“(…) 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, la necessità di bonifica di 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 8bis;

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

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Sono state considerate le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio relative ad immobili di carattere ordinario (*simili a quelle oggetto di stima*).

8.1 Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2 (vedi Figura 1).

- per il territorio comunale di Dolo, Zona Extraurbana/ZONA RURALE NORD.

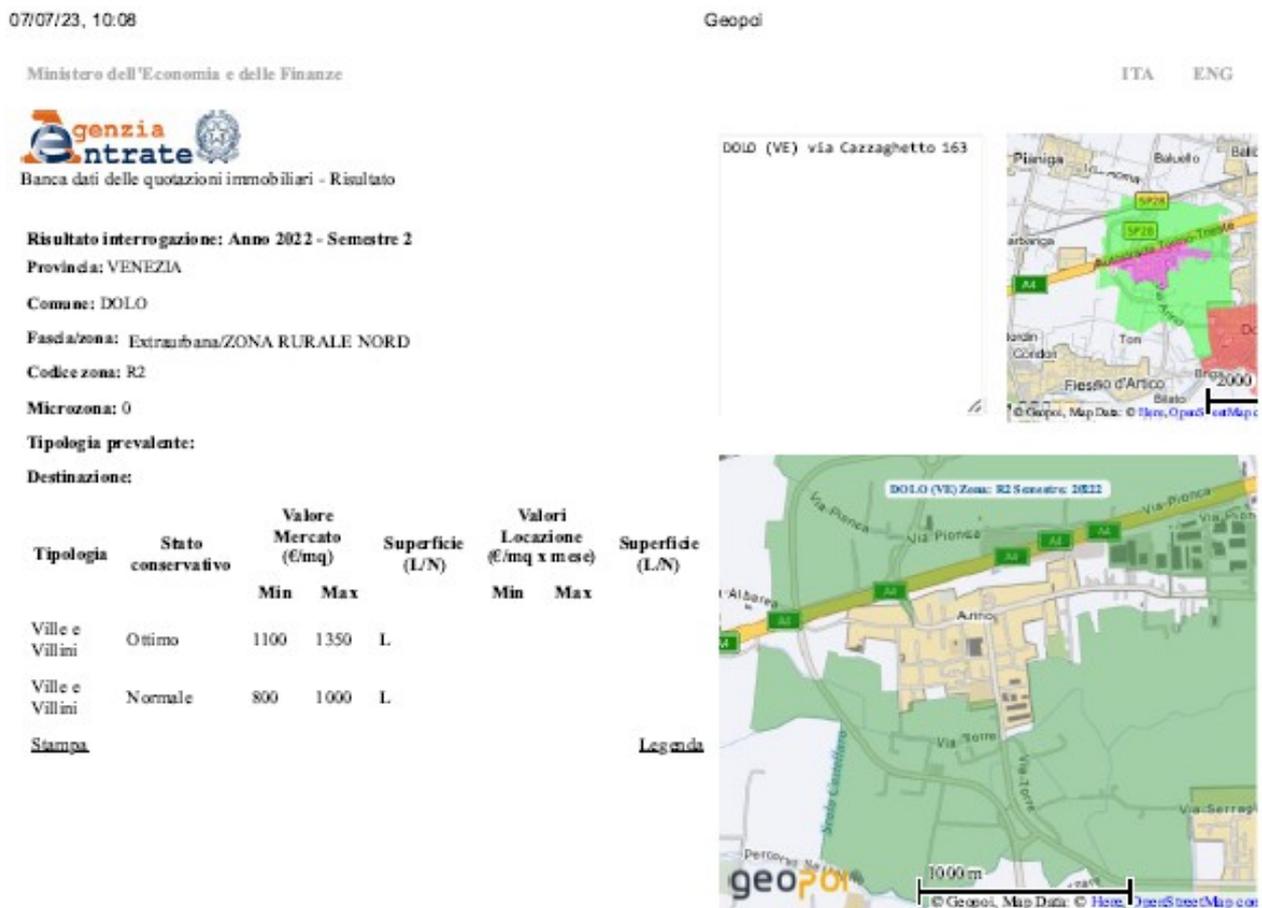


Figura 1

Inoltre a seguito della ricerca presso varie agenzie immobiliari ed operatori del settore della zona oggetto di valutazione il ctu ha considerato l'andamento dei prezzi per immobili residenziali rilevando che l'andamento del mercato immobiliare residenziale per il territorio comunale di Dolo dal 2019 ha avuto un trend di continua crescita fino alla metà del 2023 (*vedi Figura 2*) ove ha iniziato un trend di stabilizzazione.

Andamento dei prezzi degli immobili a Dolo

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Dolo, sia in vendita sia in affitto.

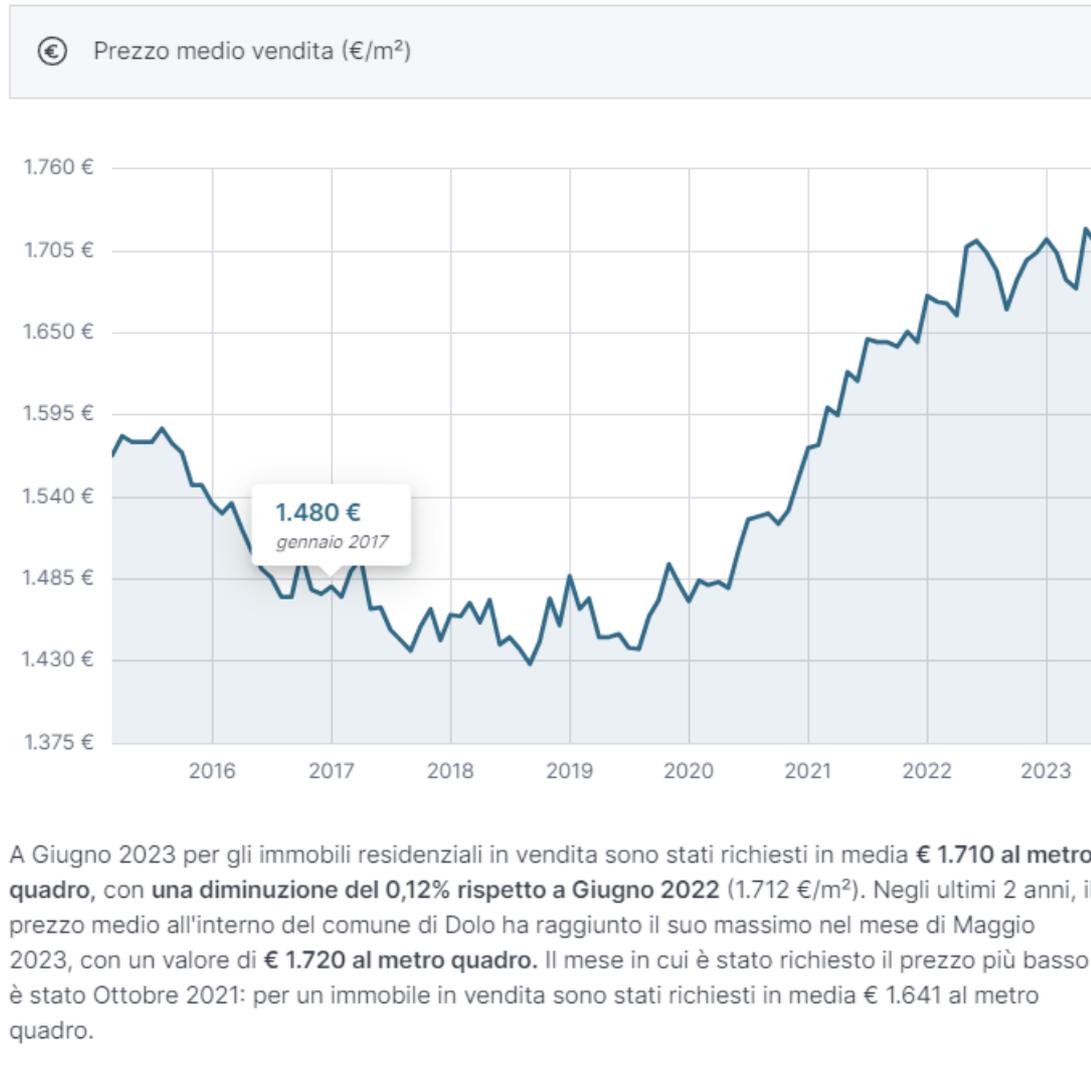


Figura 2

Nel sito di www.immobiliare.it viene riportato:

*“... A Giugno 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€1.710 al metro quadro**, con un diminuzione del **0,12%** rispetto a **Giugno 2022** (1.712 €/m²). Negli ultimi due anni, il prezzo medio all'interno del comune di Dolo ha raggiunto il suo massimo nel mese di maggio 2023, con un valore di **€1.720 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Ottobre 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media €1.641 al metro quadro.*

Il c.t.u. ritiene, trovandosi in zona rurale, con assenza di mezzi pubblici, con scarsa dotazione di servizi di considerare il valore unitario da assumere come riferimento per la stima degli immobili residenziali oggetto della presente valutazione immobiliare pari ad €/mq. 1.150,00.

8.2 Criterio di stima

Per la valutazione del Lotto si è ritenuto di poter applicare il Metodo sintetico comparativo⁵.

⁵ Metodo sintetico comparativo (dal sito dell'agenzia del territorio)

8.3 Fonti di informazione

Sono stati considerati come valori di riferimento le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio relative ad immobili di carattere ordinario (*simili a quelle oggetto di stima*). L'O.M.I. (secondo semestre 2022) indica: - per il territorio comunale di Dolo, Zona extrarabana - ZONA RURALE NORD, per Ville Villini, dei valori oscillanti tra un massimo di €/mq.1350 ed un minimo di €/mq.1100 (*con uno stato conservativo ottimo*).

8.4 Valutazione corpi.

Tale valore unitario di riferimento assunto, pari ad **€/mq. 1.150,00**, dovrà essere corretto per vetustà, qualità e stato di manutenzione mediante l'applicazione del **Coefficiente pari a 0,6** per i Lotti 001-002 e del **Coefficiente pari a 0,4** per il Lotto 003 e pertanto si avrà:

8.4.1 LOTTO 001) alloggio privo di bagno (Fg.2 mapp. 895 sub.2)

- superficie commerciale di mq.98,23 x €/mq. 1.150,00	= €.	112.964,5-
- <u>applicazione Cf. 0,6 (€ 112964,5 x 40%)</u>	= €.	45185,8
TOTALE PIU' PROBABILE VALORE DEL BENE	= €.	67778,7

TABELLA PER LA VALUTAZIONE DEI CORPI DEL					LOTTO 001	
ID	Immobile	Sup. equivalente	Sup. Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota	
abitazione al piano terra prima di bagno		98,23	95,87	€ 67.778,70	€ 67.778,70	
TOTALE				€ 67.778,70	€ 67.778,70	

8.4.2 LOTTO 002) garage (Fg.2 mapp. 895 sub.4).

- superficie commerciale di mq.30,87 x €/mq. 1.150,00	= €.	35.500,50-
- <u>applicazione Cf. 0,6 (€ 35.500,5 x 40%)</u>	= €.	14.200,20
TOTALE PIU' PROBABILE VALORE DEL BENE	= €.	21.300,30

TABELLA PER LA VALUTAZIONE DEI CORPI DEL					LOTTO 002	
ID	Immobile	Sup. equivalente	Sup. Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota	
garage al piano terra		30,870	61,74	€ 21.300,30	€ 21.300,30	
TOTALE				€ 21.300,30	€ 21.300,30	

8.4.3 LOTTO 003) magazzini (Fg.2 mapp. 895 sub.6).

- superficie commerciale di mq.19,9400 x €/mq. 1.150,00	= €.	22.931,00-
- <u>applicazione Cf. 0,4 (€ 22.931,00 x 60%)</u>	= €.	13.758,60
TOTALE PIU' PROBABILE VALORE DEL BENE	= €.	9.172,40

TABELLA PER LA VALUTAZIONE DEI CORPI DEL					LOTTO 003	
ID	Immobile	Sup. equivalente	Sup. Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota	
magazzini al piano terra		19,940	39,88	€ 9.172,40	€ 9.172,40	
TOTALE				€ 9.172,40	€ 9.172,40	

consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Si tratta di un procedimento di stima, sovente monoparametrico, quindi applicato sulla base di un unico parametro o caratteristica immobiliare (esempio l'unità di consistenza: metro quadrato, metro cubo, ecc.), che rientra nel metodo di confronto di mercato o market comparison approach (MCA).



8.5 Verifica classamento energetico dell'immobile e costo presunto per la sua acquisizione.

Da una verifica effettuata in data 05.07.2023 presso la Regione Veneto – Sezione Energia – Fondamenta Santa Lucia, Cannaregio 23 – 30021 – VENEZIA (Email: infoenergia@regione.veneto.it), si è accertato che **relativamente sub.2 di cui al LOTTO 001** nell'archivio dell'applicativo telematico per la trasmissione dell'A.P.E. (precedentemente denominato A.C.E.) Ve.Net.energia-edifici, istituito con D.G.R.V n.659 del 17.04.2012, **risulta acquisito attestato n.23862/2014.**

Mentre relativamente agli altri due lotti, trattandosi di garage e magazzini non risulta necessaria la verifica.

[Link all'Allegato n. 06_ape 23862_2014.pdf](#)

8.6 Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore dei Lotti indicati nel precedente punto dovranno essere operate le riduzioni e gli adeguamenti secondo quanto indicato nelle sottostanti tabelle, con **l'evidenziazione che si è ritenuto di dover effettuare una detrazione per la collocazione e realizzazione di un servizio igienico con modifica anche dello scarico esterno di allacciamento alla fognatura:**

TABELLA DELLE RIDUZIONI ED ADEGUAMENTI DEI CORPI DEL	LOTTO 001
riduzione del 3% per per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per la immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 2.033,36
Costo forfettario per la realizzazione di un servizio igienico	€ 20.000,000
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,000
detrazione per cancellazione formalità pregiudizievoli	€ 0,000
detrazione per variazioni catastali	€ 350,000
detrazione per produzione APE	€ 0,000
detrazione per sanatoria edilizia e/o rimessa in pristino	€ 2.500,000
arrotondamento	4,66
PIU' PROBABILE VALORE DI STIMA DEL LOTTO AL NETTO DELLA DETRAZIONI OPERATE	€ 42.900,00

Il più probabile valore del Lotto 1, al netto delle detrazioni operate, risulta quindi in c.t. pari a:

€ 42.900,00 (Euro quarantaduemilanovecento/00)

TABELLA DELLE RIDUZIONI ED ADEGUAMENTI DEI CORPI DEL	LOTTO 002
riduzione del 3% per per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per la immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 639,009
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,000
detrazione per cancellazione formalità pregiudizievoli	€ 0,000
detrazione per variazioni catastali	€ 0,000
detrazione per produzione APE	€ 0,000
detrazione per sanatoria edilizia e/o rimessa in pristino	€ 0,000
arrotondamento	-61,29
PIU' PROBABILE VALORE DI STIMA DEL LOTTO AL NETTO DELLA DETRAZIONI OPERATE	€ 20.600,00

Il più probabile valore del Lotto 2, al netto delle detrazioni operate, risulta quindi in c.t. pari a:

€ 20.600,00 (Euro ventimilaseicento/00)



TABELLA DELLE RIDUZIONI ED ADEGUAMENTI DEI CORPI DEL	LOTTO 003
riduzione del 3% per per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per la immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 275,172
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,000
detrazione per cancellazione formalità pregiudizievoli	€ 0,000
detrazione per variazioni catastali	€ 350,000
detrazione per produzione APE	€ 0,000
detrazione per sanatoria edilizia e/o rimessa in pristino	€ 2.500,000
arrotondamento	-47,23
PIU' PROBABILE VALORE DI STIMA DEL LOTTO AL NETTO DELLA DETRAZIONI OPERATE	€ 6.000,00

Il più probabile valore del Lotto 3, al netto delle detrazioni operate, risulta quindi in c.t. pari a:

€. 6.000,00 (Euro seimila/00)

8.7 Prezzo base d'asta dei Lotti 001-002-003.

TABELLA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI STIMA DEL LOTTO 001 (al netto detrazioni)	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: in c.t.	€.42.900,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": in c.t.	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": in c.t.	€.42.900,00

TABELLA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI STIMA DEL LOTTO 002 (al netto detrazioni)	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: in c.t.	€.20.600,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": in c.t.	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": in c.t.	€.20.600,00

TABELLA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI STIMA DEL LOTTO 001 (al netto detrazioni)	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: in c.t.	€.6.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": in c.t.	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": in c.t.	€.6.000,00



Risposta al nono punto del quesito

“(...) 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; (...)”

9 VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA**9.1 LOTTI 001) – 002) - 003)**

Le unità immobiliari costituenti i Lotti risultano pignorate per l'intera piena proprietà costituita dalla quota di 1/1 del soggetto esecutato e come tale sono state valutate.



Risposta al decimo punto del quesito

“(...) 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. (...)”

10 ALLEGATI

Alla presente perizia di stima viene allegata la seguente documentazione:

[All 01 giuramento ctu.pdf](#)

[All 02a_NCEU_visura Fg2_mapp895_sub 2 .pdf](#)

[All 02b_NCEU_visura Fg2_mapp895_sub 4 .pdf](#)

[All 02c_NCEU_visura Fg2_mapp895_sub 6 .pdf](#)

[All 02d_NCEU_scheda Fg2_mapp895_sub 2 .pdf](#)

[All 02e_NCEU_scheda Fg2_mapp895_sub 4 .pdf](#)

[All 02f_NCEU_scheda Fg2_mapp895_sub 6 .pdf](#)

[All 02g_NCT_estratto mappa Fg2_mapp895.pdf](#)

[All 02h_NCEU_elenco subalterni .pdf](#)

[All 02i_NCEU_elaborato planimetrico.pdf](#)

[All 03 elaborato grafico e foto.pdf](#)

[All 04a_CE_san_1136_26mar86_titolo.pdf](#)

[All 04b_copia_comunicazione Comune a Soprintendenza.pdf](#)

[All 04c_CE_san_1136_26mar86_relazione.pdf](#)

[All 04d_CE_san_1136_26mar86_Doc_fotografica.pdf](#)

[All 04e_CE_san_1136_26mar86_Tav_1.pdf](#)

[All 04f_CE_san_1136_26mar86_Tav_2.pdf](#)

[All 04g_CE_san_1136_26mar86_Tav_4.pdf](#)

[All 05_atto donazione rep_19859 .pdf](#)

[All 06_ape 23862_2014.pdf](#)



Risposta all'undicesimo punto del quesito

“(...) 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;(...)”

11 L'IVA E L'IMPOSTA DI REGISTRO

L'esecutato risulta persona fisica pertanto la vendita è soggetta ad imposta di registro.



Risposta al dodicesimo punto del quesito

“(.)predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all’asta, individuando:

@ lotto @ diritto reale staggito @ quota di proprietà @ identificazione catastale @ valore attribuito

(..)”

12 RIEPILOGO DATI PER L’AVVISO D’ASTA**12.1 LOTTO 001) alloggio privo di bagno (Fg.2 mapp. 895 sub.2)****12.1.1 Diritto reale staggito**

Diritto di proprietà di immobile residenziale destinato ad alloggio privo di bagno.

12.1.2 Quota di proprietà

Quota dell'intera piena proprietà intestata per 1/1 al soggetto esecutato.

12.1.3 Dati catastali

- CATASTO FABBRICATI – DOLO

Fg. 2 mappale 895 sub. 2,

Z.C. =, Cat. A/3, Cl. 4 vani 4.0, Via Cazzaghetto civ. 163, P.T. Sup. Cat. 103 mq. – R.C. €. 413,17

- in ditta:



(PROPRIETA' PER 1/1)

AVVERTENZE:

Vedi ASSUNZIONI in premessa e tutte le note inserite nel rapporto di valutazione.

12.1.4 Valore (al netto delle detrazioni)

il VALORE DI STIMA del lotto è pari in c.t. a:

considerato libero da persone e cose

€ 42.900,00 (Euro quarantaduemilanovecento/00)

12.2 LOTTO 002) garage (Fg.2 mapp. 895 sub.4)**12.2.1 Diritto reale staggito**

Diritto di proprietà di immobile residenziale destinato a garage.

12.2.2 Quota di proprietà

Quota dell'intera piena proprietà intestata per 1/1 al soggetto esecutato.

12.2.3 Dati catastali

- CATASTO FABBRICATI – DOLO

Fg. 2 mappale 895 sub. 4,

Z.C. =, Cat. C/6, Cl. 2 mq. 57.0, Via Cazzaghetto civ. 163, P.T. Sup. Cat. 61 mq. – R.C. €. 129,53

- in ditta:



(PROPRIETA' PER 1/1)



AVVERTENZE:

Vedi ASSUNZIONI in premessa e tutte le note inserite nel rapporto di valutazione.

12.2.4 Valore (al netto delle detrazioni)

il VALORE DI STIMA del lotto è pari in c.t. a:

considerato libero da persone e cose

€ 20.600,00 (Euro ventimilaseicento/00)

12.3 LOTTO 003) magazzini (Fg.2 mapp. 895 sub.6)**12.3.1 Diritto reale staggito**

Diritto di proprietà di immobile residenziale, destinato a magazzini/depositi.

12.3.2 Quota di proprietà

Quota dell'intera piena proprietà intestata per 1/1 al soggetto esecutato.

12.3.3 Dati catastali

- CATASTO FABBRICATI – DOLO

Fg. 2 mappale 895 sub. 6,

Z.C. =, Cat. C/2, Cl. 2 mq. 34.0, Via Cazzaghetto civ. 163, P.T. Sup. Cat. 40 mq. – R.C. € 42,14

- in ditta:



(PROPRIETA' PER 1/1)

AVVERTENZE:

Vedi ASSUNZIONI in premessa e tutte le note inserite nel rapporto di valutazione.

12.3.4 Valore (al netto delle detrazioni)

il VALORE DI STIMA del lotto è pari in c.t. a:

considerato libero da persone e cose

€ 6.000,00 (Euro seimila/00)

Data generazione:

27 luglio 2023

L'Esperto alla stima
Arch. Francesca Vergine
(firmato digitalmente)

