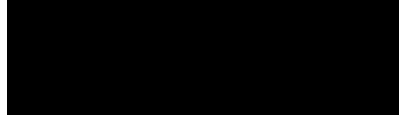


Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da:
contro:



N° Gen. Rep. **E.I. 14/2023**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.....

Giudice delle esecuzioni: **Dr.ssa VETTORE** Udienza del: **22/09/2023**
Custode: avv. Claudia MOROSIN PEC: claudia.morosin@venezia.pecavvocati.it

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO 001) appartamento (Fg.4 mapp. 209 sub.7)
LOTTO 002) garage (Fg.4 mapp. 209 sub.8)

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
iscritta al n.542 come Consulente Tecnico d'Ufficio
C.F.VRGRFNC55C49C632M - Partita I.V.A. 02783550276

(Ve) Mira 30034 via Marconi civ.3
del Tribunale Civile e Penale di Venezia
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



creditore



PEC



creditori intervenuti nessuno

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

comproprietari nessuno oltre all'esecutato

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

ubicazione FOSSO' (VE) - 30030- via Roverelli civ.6/c

4) *Indicazione del prezzo di stima*

LOTTO 001) appartamento (Fg.4 mapp. 209 sub.7)

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: in c.t. €. 60.900,00

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

LOTTO 002) garage (Fg.4 mapp. 209 sub.8)

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: in c.t. €. 5.200,00

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

Indice

1	PREMESSA.....	6
2	COMPLETEZZA DOCUMENTI di cui all'art. 567.....	8
3	GENERALITA' ESECUTATO.....	9
4	INDIVIDUAZIONE DEI BENI.....	10
4.1	Identificazione dei beni oggetto di pignoramento.....	10
4.2	Identificazione dei beni secondo le risultanze dei registri catastali.....	10
4.3	Formazione dei lotti di vendita.....	11
4.3.1	LOTTO 001) appartamento (Fg.4 mapp. 209 sub.7).....	11
4.3.2	LOTTO 002) gargaie (Fg.4 mapp. 209 sub.8).....	11
4.4	Descrizione sommaria dei Lotti.....	12
4.4.1	LOTTI 001) – 002).....	12
5	REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA.....	14
5.1.1	LOTTI 001) – 002).....	14
6	STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI.....	15
6.1.1	LOTTI 001) – 002).....	15
7	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI.....	16
7.1	Vincoli che rimarranno a carico dell'acquirente.....	16
7.1.1	Domande giudiziali e sequestri (stato di eventuali cause in corso).....	16
7.1.2	Atti di asservimento urbanistici.....	16
7.1.3	Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.....	16
7.1.4	Altri pesi o limitazioni d'uso.....	16
7.2	Vincoli ed oneri giuridici che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento.....	16
7.2.1	Iscrizioni.....	16
7.2.2	Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.....	16
7.2.3	Costo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.....	17
8	SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALI.....	18
9	VALUTAZIONE COMPLESSIVA.....	19
	Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2 (vedi Figura 1).....	19
9.1.1	Criterio di stima.....	22
9.1.2	Fonti di informazione.....	22
9.1.3	Valutazione corpi.....	22
9.1.3.1	LOTTO 001) appartamento (Fg.4 mapp. 209 sub.7).....	22
9.1.3.2	LOTTO 002) garage (Fg.4 mapp. 209 sub.8).....	22
9.1.4	Verifica classamento energetico dell'immobile e costo presunto per la sua acquisizione.....	22
9.1.5	Adeguamenti e correzioni della stima.....	23
9.1.6	Prezzo base d'asta dei Lotti 001-002.....	23
10	VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA.....	25
10.1.1	LOTTI 001) – 002).....	25
11	ALLEGATI.....	26
12	L'IVA E L'IMPOSTA DI REGISTRO.....	27
13	RIEPILOGO DATI PER L'AVVISO D'ASTA.....	28
13.1.1	LOTTO 001) appartamento (Fg.4 mapp. 209 sub.7).....	28
13.1.2	Diritto reale staggito.....	28
13.1.3	Quota di proprietà.....	28
13.1.4	Dati catastali.....	28
13.1.5	Valore (al netto delle detrazioni).....	28
14	RIEPILOGO DATI PER L'AVVISO D'ASTA.....	29
14.1.1	LOTTO 002) garage (Fg.4 mapp. 209 sub.8).....	29
14.1.2	Diritto reale staggito.....	29
14.1.3	Quota di proprietà.....	29
14.1.4	Dati catastali.....	29
14.1.5	Valore (al netto delle detrazioni).....	29

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 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 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 esplicitando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti, 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. alleghi 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 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 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 03/03/2023 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 Fossò, compiuti altresì i necessari sopralluoghi presso gli immobili da stimare ed inoltre compiuto il giuramento in data 28/03/2023 la sottoscritta ritiene di poter rispondere a mezzo della seguente relazione:

- in data 28.03.23 acquisite informazioni anagrafiche;
- in data 12.04.23 compiuta ricerca degli immobili da stimare, nel territorio comunale di Fossò con il custode;
- in data 10.05.23 effettuato il sopralluogo con il custode;
- in data 10.05.23 inviata istanza 01 di proroga, per impossibilità ad effettuare il sopralluogo, concessa il 05.06.23;
- in data 11 e 12.05.23 assunte informazioni e documentazione presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale del Territorio di Venezia;
- in data 24.05.23 inviata richiesta di atto notarile di provenienza e ricevuta copia il 12.07.23;
- in data 24.05.23 richieste informazioni alla Cancelleria del Tribunale di Venezia – Ruolo Generale Civile “A” e ricevute il 25.05.23;
- in data 06.07.23 presentata domanda di dichiarazione all'ufficio edilizia privata del comune di Fossò e ottenuta risposta nella data 02.08.23;
- in data 13.07.23 assunte informazioni e documentazione presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio provinciale del Territorio di Venezia

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

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”:

“... RENDENOTO

- 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 sospendendo 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 agli immobili pignorati ex. art. 567, comma 2, C.P.C., prodotta dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia - attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, in data 22/02/2023.

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 14/03/2023 dei dati registrati al Comune di Fossò, risulta possibile indicare i seguenti dati identificativi della parte eseguita:

Cognome e nome

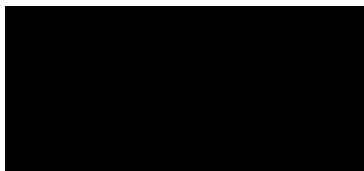
nato a

in data

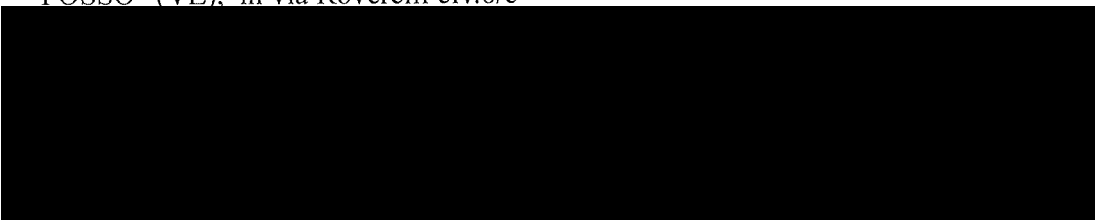
c.f.

residente a

stato civile



FOSSO' (VE), in via Roverelli civ.6/c



Risposta al terzo punto del quesito

“(…) 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 millesimo di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti; (…)”

3 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

3.1 Identificazione dei beni oggetto di pignoramento.

Quota colpita dal pignoramento.

Il pignoramento colpisce l'intera quota di piena proprietà dell'esecutato.

Nell'atto di pignoramento,

trascritto a Venezia

in data

ai nn.

a favore della

contro

degli immobili in FOSSO' (VE) così distinti in Catasto Urbano:

per la quota di 1/1

N.C.E.U.- Sez.- Fg. 4, mapp. 209,

subb. 7 – 8

Sezione D ulteriori informazioni:

= nulla =

Si precisa che nell'atto di pignoramento, sopra indicato, viene riportato: “E' compresa altresì la proporzionale comproprietà dell'area coperta e scoperta sulla quale sorge il fabbricato (censita al NCT del Comune di Fossò foglio 4, mapp.209 di are 8.50 E.U.) nonché le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c.”.

3.2 Identificazione dei beni secondo le risultanze dei registri catastali.

A seguito dell'ispezione effettuata in data 11 maggio 2023 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio Servizi Catastali risulta che gli immobili sottoposti a pignoramento ed oggetto di esecuzione sono così identificati in catasto:

CATASTO FABBRICATI – FOSSO' (D748) – Fg. 4

mappale 209 sub. 7,

Z.C. =, Cat. A/4, Cl. 3 vani 5.5, Via Roverelli civ. 8, P.2°. Sup. Cat. 82 mq. – R.C. €. 187,47

mappale 209 sub. 8,

Z.C. =, Cat. C/6, Cl. 7 mq. 29.0, Via Roverelli civ. 8, P.T. Sup. Cat. 29 mq. – R.C. €. 28,51

in ditta:

(PROPRIETA' PER 1/1)

La ditta catastale corrisponde all'attuale proprietario pertanto **vi è corrispondenza soggettiva.**

Le planimetrie delle unità immobiliari (subb.7-8) non sono catastalmente corrispondenti allo stato di fatto pertanto **non vi è corrispondenza oggettiva.**

Pertanto si prevede un **costo forfettario pari ad €. 700,00 ripartito virtualmente in €. 350,00 ciascuno.**

AVVERTENZE 4):

Si evidenzia che la planimetria catastale identificante il garage (Fg.4 mapp.209 sub.8) **non rappresenta gli scoperti di proprietà esclusiva antistanti e retrostanti tale garage**, privi di identificazione fisica sul posto, che invece sono rappresentati nello schema esplicativo allegato all'atto di compravendita e che vi è una diversa indicazione del civico.

[Link all'Allegato n. 02a_NCEU_visura_Fg4_mapp209_sub 7.pdf](#)

[Link all'Allegato n. 02b_NCEU_visura_Fg4_mapp209_sub 8.pdf](#)

[Link all'Allegato n. 02c_NCEU_scheda_Fg4_mapp209_sub 7.pdf](#)

[Link all'Allegato n. 02d_NCEU_scheda_Fg4_mapp209_sub 8.pdf](#)

[Link all'Allegato n. 02e_NCT estratto mappa Fg4_mapp209.pdf](#)

3.3 Formazione dei lotti di vendita.

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare **è opportunamente vendibile in due Lotti separati** e pertanto si provvederà alla stima degli immobili, secondo l'attuale suddivisione catastale, come segue:

LOTTO 001) appartamento (Fg.4 mapp. 209 sub.7);

LOTTO 002) garage (Fg.4 mapp. 209 sub.8).

3.3.1 LOTTO 001) appartamento (Fg.4 mapp. 209 sub.7)

<i>tipologia immobile</i>	appartamento al piano secondo
<i>ubicazione</i>	FOSSO' (VE), con accesso pedonale e carraio da via Roverelli civ.6/c
<i>pertinenze ed acc.ri</i>	scoperto non recintato verso strada in comune a tutto il fabbricato
<i>servitù</i>	nessuna
<i>mill. parti comuni</i>	nessuno
<i>dati catastali</i>	N.C.E.U.– FOSSO' – Sez.Urb. = , Z.C. = Fg. 4 mapp. 209 sub. 7 (<u>alloggio</u>)

Confini

Da estratto mappa l'unità immobiliare ricade sulla particella 209, la quale confina in corpo unico, a nord con il mappale 718, ad est col mappale 359, a sud con i mappali 1200, 27, 26, infine ad ovest col altro foglio di mappa (ove ricade parzialmente la sede stradale di via Roverelli),

3.3.2 LOTTO 002) garage (Fg.4 mapp. 209 sub.8)

<i>tipologia immobile</i>	garage al piano terra, con piccoli scoperti esclusivi antistante e retrostante
<i>ubicazione</i>	FOSSO' (VE), con accesso pedonale e carraio da via Roverelli civ.6/c
<i>pertinenze ed acc.ri</i>	scoperto non recintato verso strada in comune a tutto il fabbricato
<i>servitù</i>	nessuna
<i>mill. parti comuni</i>	nessuno
<i>dati catastali</i>	N.C.E.U.– FOSSO' – Sez.Urb. = , Z.C. = Fg. 4 mapp. 209 sub. 8 (<u>garage</u>)

Confini

Da estratto mappa l'unità immobiliare ricade sulla particella 209, la quale confina in corpo unico, a

nord con il mappale 718, ad est col mappale 359, a sud con i mappali 1200, 27, 26, infine ad ovest col altro foglio di mappa (*ove ricade parzialmente la sede stradale di via Roverelli*),

3.4 Descrizione sommaria dei Lotti.

3.4.1 LOTTI 001) – 002)

L'edificio, di cui fa parte l'unità immobiliare destinata ad abitazione, e quello adibito ad autorimesse, unità sottoposte a procedura esecutiva, si trovano nel centro abitato di Fossò in zona periferica non lontana dai servizi (*edifici religiosi, scuole di primo e secondo grado, centri commerciali*) in un contesto ben servito dal punto di vista della viabilità. L'edificio di sei unità abitative e tre piani fuori terra, in cui ricade l'unità immobiliare del lotto 01, appartenente inizialmente al patrimonio INA Casa, è stato costruito all'inizio degli anni cinquanta (*con rilascio dell'abitabilità in data 1 dicembre 1954*) presumibilmente con fondazioni in c.a.,



murature portanti in mattoni; strutture orizzontali realizzate con solai in laterocemento; intonaci interni ed esterni al civile con finiture dell'epoca. L'appartamento si trova al secondo ed ultimo piano dell'edificio avente accesso pedonale da nord da via Roverelli. Si precisa che il civico presente nell'atto di pignoramento è indicato con il numero 8, come riportato in catasto, mentre sull'edificio e sui certificati anagrafici è indicato il numero 6. L'appartamento occupa la parte a nord dell'edificio all'ultimo piano. L'appartamento è composto da un ingresso-soggiorno con affaccio ad est e con angolo cottura (*con terrazzino chiuso a veranda nell'angolo nord est nel quale è posto uno scaldabagno elettrico*) che si apre su un piccolo disimpegno dal quale si accede a due camere (*con affaccio ad ovest*) ed un bagno (*con affaccio a nord e dotato di lavandino, w.c., bidet e doccia*). I pavimenti dell'alloggio sono in laminato nel soggiorno, in piastrelle ceramiche nel disbrigo e in bagno; le camere sono pavimentate in listoni in legno. Le pareti sono semplicemente intonacate e dipinte ad eccezione del bagno e dell'angolo cottura in cucina ove le pareti sono parzialmente piastrellate. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera con oscuri esterni alla veneta; sono presenti le zanzariere, alcune delle quali sono rotte. Le porte interne sono in legno tamburato con finitura chiara. L'altezza è di mt.2.94. L'impianto idrico-sanitario è presente nel bagno, nell'angolo cottura e nel poggiolo; è presente una macchina per il condizionamento dell'aria (*con uno split interno posto nel disimpegno e motore sulla facciata ovest*). Il riscaldamento è fornito da una stufa a pellet con scarico dei fumi sulla parete ovest (*i radiatori metallici non sono collegati*). L'impianto elettrico è esistente per luce e F.M. con conduttori incassati a muro. Lo stato di manutenzione dell'immobile è discreto anche se si devono segnalare tracce di umidità nel soffitto della camera matrimoniale ed alcune lesioni e scrostature. L'autorimessa è posta in un edificio a sud ad un piano in muratura e copertura inclinata. Il pavimento è in piastrelle ceramiche. E' presente l'impianto elettrico ma non quello idrico. In facciata è presente una porta basculante in ferro al di sopra della quale si apre una finestra a nastro in ferro. L'altezza media interna è di circa 3.20 metri.

Relativamente ai beni, ma in particolare per gli impianti, si ritiene necessario applicare una riduzione pari al 3% del valore di stima dei beni in compensazione dell'**assenza di garanzia per vizi occulti agli stessi** in quanto vendita giudiziaria¹.

¹ Si veda quanto riportato nelle "ASSUNZIONI"

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 al piano secondo	* sup lorda pavimento	81,47	1,00	81,47
superficie averanda al piano secondo	* sup lorda pavimento	3,82	0,30	1,15
Totale superficie lorda mq.		85,29		
Totale superficie commerciale MQ.				82,62

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.

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	27,94	0,50	13,97
Totale superficie lorda mq.		27,94		
Totale superficie commerciale MQ.				13,97

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

4.1.1 LOTTE 001) – 002)

A seguito di istanza all'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di FOSSO', risulta che l'immobile sito a Fossò (VE), in via Roverelli civ.6/c è legittimo sotto l'aspetto urbanistico ed edilizio in quanto relativamente allo stesso esiste:

- Pratica di ABITABILITA', [REDACTED]

Link all'Allegato n. 04a_Abitabilità_1954.pdf

- Pratica di [REDACTED]

Link all'Allegato n. 04b_Permesso di costruzione garage_1960.pdf

In occasione del sopralluogo avvenuto il giorno 08/05/2023 si è constatato che:

- l'unità immobiliare, costituente il **LOTTO 001) (sub.7)**, presenta delle difformità, valutate rispetto alla planimetria catastale in quanto non risultano reperibili gli elaborati grafici depositati presso l'amministrazione comunale, che consistono in: # *modifiche del distributivo interno e realizzazione di una veranda;*
- l'unità immobiliare, costituente il **LOTTO 002) (sub.8)**, presenta delle difformità rispetto all'elaborato grafico depositato presso l'amministrazione comunale che consistono in: # *un ampliamento in pianta del garage di circa mq. 6,60 ed un aumento di volume di circa mc. 15.*

Pertanto si ravvisa la necessità di presentare una pratica di sanatoria edilizia con attività di rimessa in pristino per il Lotto 002, **in quanto l'ampliamento abusivo del fabbricato secondario destinato a garages non rispetta la distanza minima prescritta rispetto all'edificio principale.**

Vi è quindi la necessità di una sanatoria/rimessa in pristino per le unità oggetto di valutazione per la quale si stima un costo forfettario pari ad €. **1.000,00 per il LOTTO 001)** ed €. **5.000,00 per il LOTTO 002)**²

AVVERTENZE 5):

Si evidenzia che negli archivi del comune di Fossò non è presente copia del titolo edilizio e degli elaborati grafici, come da dichiarazione del Comune con PEC in data 02/08/2023.

Link all'Allegato n. 05c_PEC edilizia privata.pdf

Link all'Allegato n. 05d_riscontro prot_2613 del 09marzo2022.pdf

² 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; pertanto si sottolinea che, in caso di aggiudicazione del bene all'asta, l'eventuale necessità di una sanatoria e la somma dovuta saranno determinate 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

5.1.1 LOTTI 001) – 002

In forza dell'atto di compravendita ricevuto dal notaio [REDACTED] trascritto a Venezia in data [REDACTED] acquistato gli immobili appresi alla procedura esecutiva, così identificati:

Comune di FOSSO' N.C.E.U. - Fg. 4, mapp. 209,

sub. 7, Nat. A/4, - vani 5,5 – via Roverelli n.8 (ora 6/c), piano 2°.;

sub. 8, Nat. C/6, - mq. 23 – via Roverelli n.8 (ora 6/c), piano T..

Nell'atto di compravendita risulta indicato che:

“... - garage posto al piano terra in corpo staccato dal fabbricato, della superficie di mq. 23 circa, con area antistante e retrostante in proprietà esclusiva ...”.

[Link all'Allegato n. 05a allegato in atto di compravendita.pdf](#)

[Link all'Allegato n. 05b_atto compravendita.pdf](#)

In occasione del sopralluogo avvenuto in data 12/04/2023 ed in data 08/05/2023 assieme al CUSTODE nominato, si è constatato che l'immobile risulta utilizzato dall'esecutato con il suo nucleo familiare.

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 (fino al 17/02/2023) e da un'ispezione di aggiornamento (sino alla situazione di aggiornamento del 13/07/23) effettuata presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio provinciale del Territorio di Venezia in data 13/07/2023, relativamente all'esecutato [REDACTED] 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 24/05/2023 e con risposta in data 25/05/2023 è risultato quanto segue:

[REDACTED]
Cordiali saluti"

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.

nulla

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

6.2.1 Iscrizioni.

➤ **ipoteca volontaria** iscritta a VENEZIA in data [REDACTED] nascente da [REDACTED] la complessiva [REDACTED] a carico dell'esecutato per la quota dell'intera proprietà.
Bene colpito: immobili oggetto di esecuzione;

6.2.2 Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

➤ **pignoramento immobiliare** trascritto a [REDACTED] per la quota dell'intera proprietà, in forza [REDACTED]
Bene colpito: immobili oggetto di esecuzione;

6.2.3 Costo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli³.

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

Descrizione	a) somma iscritta	b) %	(a x b)	c) spese fisse	d) Imposta bollo	e) Tassa ipot.	importo (axb)+c+d+e
ipoteca nn. 45214/11074– 2006	€ 0,00	0,5	€ 0,00	€ -	€ -	€ 35,00	€ 35,00
pignoramento nn. 2940/2191– 2023				€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
TOTALE SPESE DI CANCELLAZIONE							€ 329,00
Totale in cifra tonda							€ 329,00

³Nota 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 un ufficiale amministratore di 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*).

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

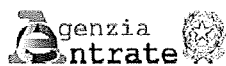
– per il territorio comunale di Fossò, Centrale/CAPOLUOGO.

10/07/23, 18:34

Geopoi

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: VENEZIA

Comune: FOSSO

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	850	1200	L			
Abitazioni civili	Ottimo	1200	1550	L			
Ville e Villini	Normale	850	1200	L			
Ville e Villini	Ottimo	1200	1550	L			

[Stampa](#)

Fossò (VE) via Roverelli civ. 6/c

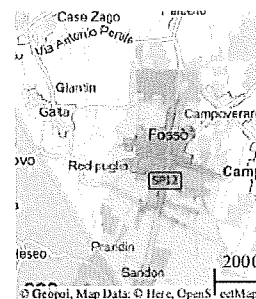
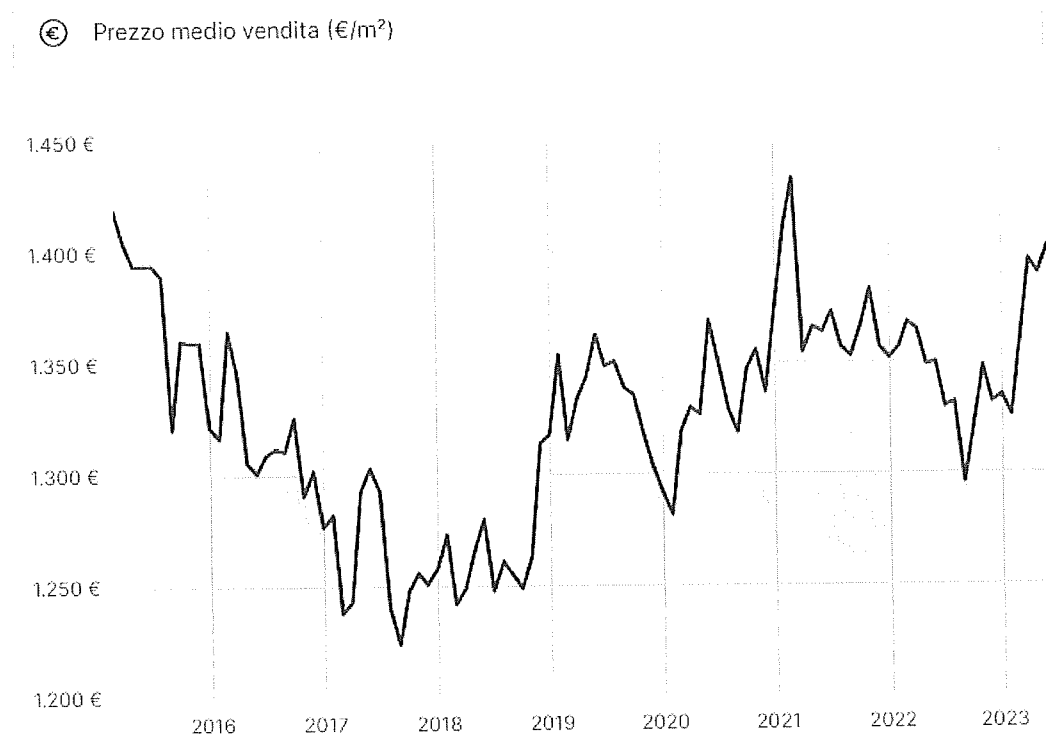


Figura 1

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 Fossò dal 2019 ha avuto un trend di continua crescita fino alla metà del 2023 (*vedi Figura 2*).

Andamento dei prezzi degli immobili a Fossò

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



A Giugno 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.402 al metro quadro, con un aumento del 3,85% rispetto a Giugno 2022 (1.350 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Fossò ha raggiunto il suo massimo nel mese di Giugno 2023, con un valore di € 1.402 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Settembre 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.296 al metro quadro.

Figura 2

Nel sito di www.immobiliare.it viene riportato:

“... A Gennaio 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media €1.402 al metro quadro, con un aumento del 3,85% rispetto a Giugno 2022 (1.350 €/m²). Negli ultimi due anni, il prezzo medio all'interno del comune di Fossò ha raggiunto il suo massimo nel mese di giugno 2023, con un valore di €1.402 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Settembre 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media €1.296 al metro quadro.

Il c.t.u. ritiene, trovandosi in zona centrale, con presenza di mezzi pubblici, con buona 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.

1.300,00.

8.1.1 Criterio di stima

Per la valutazione del Lotto si è ritenuto di poter applicare il Metodo sintetico comparativo⁴.

8.1.2 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 Fossò, Zona Centrale - CAPOLUOGO, per abitazioni civili, dei valori oscillanti tra un massimo di €/mq.1550 ed un minimo di €/mq.1200 (*con uno stato conservativo ottimo*).

8.1.3 Valutazione corpi.

Tale valore unitario di riferimento assunto, pari ad €/mq. **1.300,00**, dovrà essere corretto per vetustà, qualità e stato di manutenzione mediante l'applicazione del **Coefficiente pari a 0,6** e pertanto si avrà:

8.1.3.1 LOTTO 001) appartamento	(Fg.4 mapp. 209 sub.7)	
- superficie commerciale di mq.82,62 x €/mq. 1.300,00		= €. 107.406,00-
- <u>applicazione Cf. 0,6 (€ 107.406,00 x 40%)</u>		= €. 42.962,40
TOTALE PIU' PROBABILE VALORE DEL BENE		= €. 64.443,60

TABELLA PER LA VALUTAZIONE DEI CORPI DEL					LOTTO 001
ID	Immobile	Sup. equivalente	Sup. Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
superficie ad appartamento al secondo piano		82,620	85,29	€ 64.443,60	€ 64.443,60
TOTALE				€ 64.443,60	€ 64.443,60

8.1.3.2 LOTTO 002) garage

(Fg.4 mapp. 209 sub.8)

- superficie commerciale di mq.13,97 x €/mq. 1.300,00	= €. 18.161,00-
- <u>applicazione Cf. 0,6 (€ 18.161,00 x 40%)</u>	= €. 7.264,40
TOTALE PIU' PROBABILE VALORE DEL BENE	= €. 10.896,60

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		13,970	27,94	€ 10.896,60	€ 10.896,60
TOTALE				€ 10.896,60	€ 10.896,60

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

Da una verifica effettuata in data 11.07.2023 presso la Regione Veneto – Sezione Energia – Fondamenta Santa Lucia, Cannaregio 23 – 30021 – VENEZIA (Email: infoenergia@regione.veneto.it), si è accertato che **relativamente sub.7 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

⁴ Metodo sintetico comparativo (dal sito dell'agenzia del territorio)

Procedimento di stima che 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).

D.G.R.V n.659 del 17.04.2012, non **risulta acquisito alcun attestato.**

Mentre relativamente all'altro lotto, trattandosi di garage non risulta necessaria la verifica.

Quindi, limitatamente al LOTTO 001) verrà operata una **detrazione stimata in € 250,00** per l'acquisizione dell'A.P.E.

8.1.5 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:

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:	€ 1.933,31
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	€ 250,000
detrazione per sanatoria edilizia e/o rimessa in pristino	€ 1.000,000
arrotondamento	-10,29
PIU' PROBABILE VALORE DI STIMA DEL LOTTO AL NETTO DELLA DETRAZIONI OPERATE	€ 60.900,00

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

€ 60.900,00 (Euro sessantamilanovecento/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:	€ 326,898
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	€ 5.000,000
arrotondamento	-19,70
PIU' PROBABILE VALORE DI STIMA DEL LOTTO AL NETTO DELLA DETRAZIONI OPERATE	€ 5.200,00

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

€ 5.200,00 (Euro cinquemiladuecento/00)

8.1.6 Prezzo base d'asta dei Lotti 001-002.

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.	€ 60.900,00
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.	€.60.900,00
--	--------------------

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.	€.5.200,00
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.	€.5.200,00

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

9.1.1 LOTTI 001) – 002)

Le unità immobiliari costituenti i Lotti 001) e 002) 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

"(...) alleghi 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_Fg4_mapp209_sub 7.pdf

All 02c_NCEU_scheda_Fg4_mapp209_sub 7.pdf

All 02d_NCEU_scheda_Fg4_mapp209_sub 8.pdf

All 02e_NCT estratto mappa Fg4_mapp209.pdf

All 03 elaborato grafico e foto.pdf

04a_Abitabilità_1954.pdf

04b_Permesso di costruzione garage_1960.pdf

All 05a_allegato in atto di compravendita.pdf

All 05b_atto compravendita.pdf

All 05c_PEC edilizia privata.pdf

All 05d_riscontro prot_2613 del 09marzo2022.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

12.1.1 *LOTTO 001) appartamento (Fg.4 mapp. 209 sub.7)*

12.1.2 *Diritto reale staggito*

Diritto di proprietà di immobile residenziale destinato ad alloggio.

12.1.3 *Quota di proprietà*

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

12.1.4 *Dati catastali*

- CATASTO FABBRICATI – FOSSO'

Fg. 4 mappale 209 sub. 7,

Z.C. =, Cat. A/4, Cl. 3 vani 5.5, Via Roverelli civ. 6/c, P.2° Sup. Cat. 82 mq. – R.C. € 187,47

- in ditta:

(PROPRIETA' PER 1/1)

AVVERTENZE:

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

12.1.5 *Valore (al netto delle detrazioni)*

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

considerato libero da persone e cose

€ 60.900,00 (Euro sessantamilanovecento/00)

13 RIEPILOGO DATI PER L'AVVISO D'ASTA

13.1.1 *LOTTO 002) garage (Fig.4 mapp. 209 sub.8)*

13.1.2 *Diritto reale staggito*

Diritto di proprietà di immobile residenziale destinato a garage.

13.1.3 *Quota di proprietà*

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

13.1.4 *Dati catastali*

- CATASTO FABBRICATI – DOLO

Fg. 4 mappale 209 sub. 8,

z.c. =, Cat. C/6, cl. 7 mq. 29.0, via Roverelli civ. 6/c, P.T. Sup. Cat. 29 mq. – R.C. €. 28,51

- in ditta:

(PROPRIETA' PER 1/1)

AVVERTENZE:

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

13.1.5 *Valore (al netto delle detrazioni)*

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

considerato libero da persone e cose

€ 5.200,00 (Euro cinquemiladuecento/00)

Data generazione:
22 agosto 2023

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