

Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **AMCO-Asset Management Company SpA**

contro:



N° Gen. Rep. **84/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-10-2022 ore 10:00

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare
Lotto unico - Appartamento

Esperto alla stima: Arch. Silvia Bortolozzo
Codice fiscale: BRTSLV66E50L736A
Studio in: Via Salvore 15/2 - 30174 Mestre
Telefono: 041 912969
Fax: 041 912969
Email: silvia.bortolozzo@libero.it
Pec: silvia.bortolozzo@archiworldpec.it



Premessa

L'Ill.mo Sig. G.E. dott.ssa Martina Gasparini nell'udienza del 21-06-22 ha nominato perito stimatore dei beni relativi all'esecuzione immobiliare n. 84/2022 la sottoscritta arch. Silvia Bortolozzo. L'incarico è stato accettato dalla sottoscritta CTU con giuramento di rito (in allegato) prestato a mezzo pec in data 05-07-2022 presso il Tribunale di Venezia.

L'immobile appreso al suddetto procedimento, come descritto in istanza di vendita, è il seguente, così come identificato presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Venezia:

LOTTO UNICO:

DATI IDENTIFICATIVI Catasto dei Fabbricati - Comune di Venezia Mestre (VE) via Cavallotti 21.

APPARTAMENTO - foglio 139, particella 371, subalterno 8, indirizzo via Felice Cavallotti 21, piano T, comune L736, categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, superficie Totale: 70 m2 Totale escluse aree scoperte: 70 m2, rendita € Euro 585,92

NCT: catasto terreni- foglio 139, particella 371, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 520 mq

In ottemperanza all'incarico ricevuto la sottoscritta ha provveduto ad ispezionare gli immobili sopracitati, con sopralluogo in data 18-07-2022, alla presenza del custode dott.ssa Avv. Mattei Marianna. Ha inoltre eseguito tutte le necessarie ricerche presso le PP.AA. preposte, al fine di precisamente rispondere ai quesiti posti, nonché ha effettuato le debite ricerche di mercato al fine di individuare il più probabile valore venale-commerciale dei beni appresi alla procedura di cui si tratta.

Sono invece escluse dal presente incarico verifiche inerenti raffronto tra l'attuale confinamento del lotto di terreno, su cui il bene immobile in esame insiste, rispetto ai sedimi catastali pertinenziali; analisi dei sottosuoli su cui il bene insiste; nonché ogni ulteriore eventuale indagine/accertamento non precisamente richiesto in quesito dal Giudice e di cui non è fatta specifica menzione nella presente trattazione. A conclusione di tutti gli accertamenti nonché valutazioni effettuate, si è provveduto a redigere la presente relazione di stima, mediante la creazione di UN LOTTO DI VENDITA.

Si precisa inoltre, preliminarmente, che il bene appreso alla procedura è stato pignorato, per la quota complessiva di 100/100 del diritto di PIENA PROPRIETA'.

Si segnala che l'udienza è stata fissata per il 18-10-2022 ore 10:00.



Riassunto Perizia

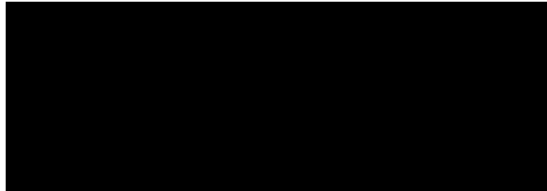
Bene: via Felice Cavallotti 21 - Venezia (VE) - 30171

Descrizione generica: Appartamento

Identificativo Lotto unico - Appartamento

Appartamento: via Felice Cavallotti 21

Quota e tipologia del diritto



Gravami e Oneri

- Pignoramento contro [redacted] Derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia Corte d'Appello; in data 04/03/2022 rep n. 1301. trascritto alla Conservatoria di Venezia in data 13/05/2022 ai nn. 17129/12248;

- Ipoteca volontaria a favore di Banca Popolare di Vicenza contro [redacted] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 270.000,00; Importo capitale: € 135.000,00; A rogito di Notaio Gava Marco in data 23/12/2002; Iscritta alla Conservatoria di Venezia in data 02/01/2003 ai nn. 143/14; Note: per la durata di 25 anni

- Ipoteca volontaria a favore di Banca Popolare di Vicenza contro [redacted] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 290.000,00; Importo capitale: € 145.000,00; A rogito di notaio D'Urso Antonio in data 24/06/2010; Iscritta alla Conservatoria di Venezia in data 12/07/2010 ai nn. 24044/5369; Note: per la durata di 30 anni

Valore lotto:

€70.000,00

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

Sommario

| | |
|---|-------|
| 1. Anteprima | Pag.1 |
| 2. Premessa | Pag.2 |
| 3. Riassunto Perizia, Sommario, elenco quesiti | Pag.3 |
| 4. Quesito 1: Rispondenza dei documenti ai sensi dell'art. 567-II comma CPC | Pag.7 |
| 5. Quesito 2: Generalità dell'esecutato | Pag.7 |
| 6. Quesito 3: Individuazione dei beni immobili appresi alla procedura | Pag.7 |



| | |
|---|--------|
| 7. Quesito 4: Verifica della regolarità urbanistico edilizia dei beni | Pag.9 |
| 8. Quesito 5: Stato di possesso degli immobili | Pag.13 |
| 9. Quesito 6: Vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni | Pag.14 |
| 10. Quesito 7: Spese fisse di gestione e/o straordinarie condominiali | Pag.15 |
| 11. Quesito 8: Valutazione complessiva dei beni | Pag.15 |
| 12. Quesito 8bis: classamento energetico dell'immobile | Pag.17 |
| 13. Quesito 9: Valutazione della quota indivisa | Pag.17 |
| 14. Quesito 10: Elenco allegati | Pag.17 |
| 15. Quesito 11: Imposta riguardante il trasferimento dei beni | Pag.17 |
| 16. Quesito 12: Prospetto riassuntivo dei beni posti all'asta | Pag.17 |

Indicazione dei quesiti all'esperto incaricato alla stima degli immobili pignorati.

Preliminarmente l'esperto è invitato a redigere un sommario della propria relazione, da inserire come pagina 1, indicando le pagine corrispondenti alle risposte ai singoli quesiti.

Quesiti

I quesiti a cui rispondere ai fini dei beni pignorati sono:

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari** - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;



5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
6. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
 1. **per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:**
 - domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
 - atti di asservimento urbanistici
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
 - altri pesi e limiti d'uso
 2. **per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**
 - iscrizioni
 - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolite, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;
- 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 costo a questo applicabile;
9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. allegghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
 1. lotto;
 2. diritto reale staggito
 3. quota di proprietà
 4. identificativo catastale



5. valore attribuito.

Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata, termine improrogabile, ai sensi dell'art. 569 del codice a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Qualora l'esperto ricevesse osservazioni sulla perizia, dovrà comparire all'udienza fissata.

L'esperto è autorizzato ad accedere presso tutti gli uffici interessati onde prendere visione e chiedere copia, con diritti d'urgenza degli atti e documenti ivi esistenti, ed **all'uso della forza pubblica ove l'esecutato ostacoli l'accesso all'immobile pignorato** e di ogni altro ausilio ai fini dello svolgimento dell'incarico , compreso l'utilizzo della propria autovettura.

L'esperto, prima dell'inizio delle operazioni peritali, dovrà prestare giuramento presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari attraverso l'apposito modello allegato.

Al momento del deposito della relazione di stima sarà necessario depositare una ulteriore copia cartacea ed informatica integrale per il Professionista Delegato alla Vendita.

Per tutte le procedure iscritte a ruolo a partire dal 01.07.2014 l'esperto nominato provveda a redigere la relazione di stima immobiliare a mezzo del programma informatico EfiSystem.

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.



Beni in Venezia (VE)
Località/Frazione Mestre
via Felice Cavallotti 21

Lotto unico- Appartamento

Risposta al primo punto del quesito.

Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento.

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

I documenti allegati alla E.I. 84/2022 risultano completi. Il CTU ha preso visione della relazione ventennale ex art 567 c.p.c. redatta dal notaio dott. Rocco Mancuso di Lecce redatta in data 13-05-2022. Il CTU ha effettuato le visure presso la Conservatoria di Venezia in data 07-09-2022.

Risposta al secondo punto del quesito.

Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

Esecutato: [REDACTED]

Esecutato: [REDACTED]

NON PRESENTE NEL PIGNORAMENTO

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1DESCRIZIONE SOMMARIA:

Mestre è situata nella Pianura Veneta, a margine della Laguna di Venezia (3 m s.l.m.), e funge da porta d'accesso a Venezia oltre ad essere un importante nodo viario e ferroviario.

Insieme a Marghera ed ad altre frazioni minori, Mestre costituisce la terraferma con i suoi 130,03 km² di estensione, rappresenta l'83% delle superfici emerse del territorio e conta circa 180.000 abitanti pari a circa due terzi del totale dei residenti nel Comune.

Tali centri hanno avuto un grosso sviluppo nel dopoguerra, come sfogo per l'espansione edilizia di Venezia, che non disponeva di sufficienti spazi nella laguna circostante, ed hanno pertanto i



caratteri di centri moderni. Il fabbricato di cui fa parte l'unità abitativa oggetto di stima è stato edificato nel 1934.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista a senso unico, a traffico limitato con parcheggi scarsi

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

Servizi offerti dalla zona: Il servizio è fornito da ACTV con una rete capillare

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: centro storico di Mestre, città di Venezia

Attrazioni paesaggistiche: parco San Giuliano, la laguna veneta

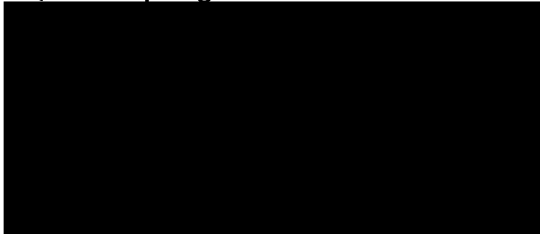
Attrazioni storiche: il centro di Mestre, città di Venezia, Riviera del Brenta

Principali collegamenti pubblici: bus, tram, ferrovia

3.2 DOCUMENTAZIONE CATASTALE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Felice Cavallotti 21

Quota e tipologia del diritto



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 139, particella 371, subalterno 8, indirizzo via Felice Cavallotti 21, piano T, comune L736, categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, superficie Totale: 70 m2 Totale escluse aree scoperte: 70 m2, rendita € Euro 585,92

Ulteriori informazioni: VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/06/2015 in atti dal 06/01/2016 proveniente dal comune di Venezia sezione Mestre L736R; trasferito al comune di Venezia L736. (n. 147/2016) Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 01/01/1939, prot. n. 50737

Confini: l'unità abitativa confina a nord con via Cavallotti, ad est con altra unità, a sud con strada, ad ovest con vano scala condominiale e altra unità.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria L736, foglio 139, particella 371, qualità ENTE URBANO,



superficie catastale 520 mq

Ulteriori informazioni: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 04/01/2016 in atti dal 04/01/2016 - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati (n. 20/2016)

Confini: il fabbricato confina a nord con via Cavallotti, ad est con il map. 364, a sud con via Buccari e ad ovest con Piazzetta San Francesco.

SCHEMA RIASSUNTIVO:

| Dati identificativi | | | | Ubicazione | Consistenza | | | Rendita |
|---------------------|-----|-------|------|----------------------|-------------|-------|--------|---------|
| Sez | Fg. | Mapp. | Sub. | Via n | Cat. | Clas. | Vani | Euro |
| U | 139 | 371 | 8 | Felice Cavallotti 21 | A/3 | 5 | 5 | 585,92 |
| T | 139 | 371 | | | Ente urbano | | Mq 520 | |

Irregolarità e Spese:

Ai sensi del DL n. 78/2010 lo stato di fatto dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale. Vi sono, infatti, delle modifiche interne che consistono nell'assenza della parete tra soggiorno (indicato in planimetria con il numero 4) e il disimpegno/ingresso, inoltre il bagno attualmente è un unico vano diversamente da come rappresentato nella scheda planimetrica; è stata realizzata una bussola di ingresso in legno a 65 cm dalla porta di ingresso non presente nella planimetria.

Per ottenere la conformità catastale è necessario provvedere alla redazione di una nuova pratica DOCFA da presentare all'Agenzia delle Entrate-Territorio. Tale pratica potrebbe avere un costo comprensivo delle spese di diritti di circa 500,00 Euro.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Oneri Totali: **€ 500,00**

Risposta al quarto punto del quesito.

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

A seguito della richiesta di accesso agli atti presentata presso l'Archivio Pertini di Mestre -Venezia il 25-07-2022, è stato possibile prendere visione delle seguenti pratiche edilizie in data 08-08-2022.

Dalla relazione dell'arch. Mauro Patregnani allegata alla pratica autorizzazione edilizia 1999.ME.133576 del 05/10/1999 redatta per il sub 14 si evince che il fabbricato risale al 1934, che la struttura è in muratura ed il solaio è costituito da una struttura lignea.

L'immobile è presente nella restituzione del volo RAF del 1944-45.

La planimetria catastale risale al 1939.

Numero pratica:5788/2001 Mestre

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica:

Per lavori: Per nuovo impianto di riscaldamento e di acqua calda a gas metano

Oggetto: Autorizzazione

Presentazione in data 24-04-2001 prot. 2001/ME/057926

4.1.1 Conformità edilizia:



NON si dichiara la conformità edilizia. A seguito del sopralluogo e del rilievo effettuato in data 18.07.2022 e confrontato lo stato attuale con gli atti legittimanti (planimetria catastale del 1939), il sottoscritto CTU segnala che il fabbricato oggetto di stima risulta riportare le seguenti difformità: La parete che divide l'ingresso dal soggiorno (prima stanza a sx entrando) è stato demolito; nel locale bagno è stata eliminata la separazione interna tra il locale bagno e il wc; è stata realizzata una bussola di ingresso in legno a 65 cm dalla porta di ingresso. Tali modifiche costituiscono difformità che vanno sanate. La sanatoria comporta il pagamento della sanzione di 1.000,00 euro, € 100,00 di diritti di segreteria più il costo della pratica edilizia € 1.400,00. Il CTU indica complessivamente una spesa di 2.500,00 euro.

Regolarizzabili mediante: 2.500,00 euro
Pratica edilizia in sanatoria: € 2.500,00 euro
Oneri Totali: **€ 2.500,00 euro**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3],

| | |
|--|--|
| Strumento urbanistico Adottato: | PRG |
| In forza della delibera: | La VPRG per la Terraferma, approvata con DGRV 3905 del 03/12/2004 e DGRV 2141 del 29/07/2008, è stata aggiornata con gli strumenti urbanistici approvati al 08/08/2012 |
| Zona omogenea: | zona omogenea B.1 zona residenziale |
| Norme tecniche di attuazione: | Carta delle Fragilità: Compatibilità geologica Descrizione: Aree idonee a condizione F (Aree con corpi idrici ricettori a rischio idraulico) Carta Trasformabilità: ATO Descrizione: ATO 3 Frangia urbana Ovest Ambiti di urbanizzazione consolidata. Descrizione: Ambiti di urbanizzazione consolidata – Variante al P.A.T. approvata con Delibera C.C. n. 6 del 06/02/2020 Vincolo sismico OPCM 3274/2003 Area vincolo navigazione aerea art. 711 e 707. Area soggetta a limitazione per la realizzazione di impianti eolici, Area soggetta a limitazione per la realizzazione di discariche o fonti attrattive fauna selvatica, Area vincolo relativa agli ostacoli per la navigazione aerea - superficie orizzontale esterna. |

Note sulla conformità: Nessuna.

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A



Si tratta di un appartamento posto al piano terra/rialzato facente parte di un fabbricato condominiale denominato Cà della Vecchia Posta sito a Mestre-Venezia via Cavallotti 21 int 1. Il fabbricato è composto da quattro piani fuori terra a pianta pressoché quadrata. L'appartamento è composto da ingresso/soggiorno, cucina, due camere bagno. Il fabbricato risale agli anni '30.

I pavimenti sono in ceramica color grigio chiaro nella zona giorno e in terrazzo veneziano nelle camere, il bagno è rivestito con ceramica. Il bagno è dotato di tutti i sanitari (doccia). Le finestre sono in legno a vetro singolo e gli oscuri sono il legno. Il portoncino d'ingresso è in legno a due ante battenti. Le porte interne sono in legno. Complessivamente le condizioni di conservazione sono scarse. L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo a gas metano con la caldaia posta in cucina a muro, modello BAXI - Luna 2000. L'altezza interna è di 3,00 ml circa.

La via Cavallotti è una strada a senso unico dotata di pista ciclabile. La posizione è comoda alla stazione ferroviaria ed è ben servita dai mezzi pubblici. L'unità abitativa è priva di garage e di parcheggio.

1. Quota e tipologia del diritto

1/3 di

1/3 di

1/3 di

L'unità abitativa è composta da:

| <u>Vano</u> | <u>Altezza</u> | <u>Sup. utili vani</u> | <u>Coeff.</u> | <u>Sup. Convenzionale netta vani principali</u> | <u>Sup. convenzionale netta vani accessori</u> |
|--------------------------|----------------|------------------------|---------------|---|--|
| <u>Piano Rialzato</u> | | | | | |
| Ingresso-soggiorno | h. 3,00 | 16,82 | 1 | 16,82 | |
| cucina | h. 3,00 | 7,44 | 1 | 7,44 | |
| Bagno | h. 3,00 | 3,95 | 1 | 3,95 | |
| Camera | h. 3,00 | 12,71 | 1 | 12,71 | |
| Camera | h. 3,00 | 16,58 | 1 | 16,58 | |
| TOTALE mq 57,50 netti | | | | | |
| Catastali lordi 70,00 mq | | | | | |

Superficie complessiva di circa mq **70,00**

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

Totale mq lordi Mq. 70,00 circa

Il Borsino Immobiliare per il 2022 per la zona di Mestre oggetto di interesse fornisce i seguenti valori: 1.097,00 – 1.219,00 – e 1.340,00 euro/mq.

L'OMI per l'anno 2021 secondo semestre relativamente alla zona oggetto di stima fornisce la seguente fascia di valori da minimo di 1.400,00 ad un massimo di 1.900,00 euro/mq.



Utilizzando i valori OMI il Valore unitario= Valore min+ (valore max-valore min) x K

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4 \rightarrow 0,8 + 3 \times 0,2 / 4 = 0,35$$

K1 taglio superficie immobile= oltre 45 mq fino a 70 mq = 0,8

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

Valore unitario=1400,00+ (1900,00-1400,00) x 0,35 = 1.575,0 euro

Tenuto conto che il fabbricato è stato edificato nel 1939, che è privo di parcheggio e che le condizioni di manutenzione non sono buone pur trovandosi in una zona comoda al centro si ritiene di applicare quale Coefficiente riduttivo il coeff. 0,70

Valore medio OMI aggiornato con coefficiente di riduzione 1575,00 x 0,70 = 1.102,50

Arrotondato a 1.100,00 euro

Valore appartamento 1.100,00 euro/mq x 70,00 mq = 77.000,00 euro



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: VENEZIA

Comune: VENEZIA

Fascia/zona: Suburbana/MESTRE CENTRO

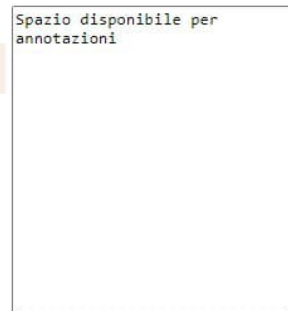
Codice zona: E23

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 | 1500 | 1850 | L | 6 | 8,5 | L |
| Abitazioni civili | Ottimo | 2200 | 2900 | L | 8,5 | 11,5 | L |
| Abitazioni civili | Scadente | 1200 | 1450 | L | | | |
| Abitazioni di tipo economico | Ottimo | 2000 | 2700 | L | | | |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | 1400 | 1900 | L | | | |
| Box | Normale | 1900 | 2400 | L | | | |



 **Abitazioni** in stabili di 1° fascia
 Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

| | | |
|------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|
| Valore minimo Euro 1.378 | Valore medio Euro 1.588 | Valore massimo Euro 1.799 |
|------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|

 **Abitazioni** in stabili di fascia media
 Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

| | | |
|------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|
| Valore minimo Euro 1.179 | Valore medio Euro 1.360 | Valore massimo Euro 1.542 |
|------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|

 **Abitazioni** in stabili di 2° fascia
 Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

| | | |
|------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|
| Valore minimo Euro 1.097 | Valore medio Euro 1.219 | Valore massimo Euro 1.340 |
|------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|

| Destinazione | Parametro | Volume | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|--------------|------------------------|--------|-----------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| Appartamento | sup lorda di pavimento | 0 | 70,00 | 1,00 | 70,00 | € 1.100,00 |
| | | | 70,00 | | 70,00 | |

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

Proprietario: dal 15-10-1998 fino al 23-12-2002 [redacted] atto ricevuto dal Notaio Ernesto Marciano di Mestre in data 15 ottobre 1998 rep. n. 23543, registrato a Mestre il 30 ottobre 1998 al n. 4984 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 20 ottobre 1998 ai n. 26190/17263

Proprietario: dal 23/12/2002 al 08/01/2015 il [redacted] In forza di atto di compravendita del dott. Marco Gava, Notaio in Chioggia rep. 34667 del 23-12-2002.

Proprietario: dal 08/01/2015 ad oggi per DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del [redacted] Pubblico ufficiale [redacted] Registrazione Volume [redacted] **SUCCESSIONE** [redacted] Voltura n. [redacted] è stata reperita l'accettazione di eredità con beneficio di inventario Repertorio [redacted] del [redacted]



Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Venezia (VE), via Felice Cavallotti 21 **Occupato dagli esecutati e familiare.**

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:**6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

- Pignoramento promosso da AMCO-Asset Management Company Spa contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia Corte d'Appello; A rogito del Tribunale di Venezia in data 04/03/2022 rep. 1301. trascritto alla Conservatoria di Venezia in data 13/05/2022 ai nn. 17129/12248;

6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

- Ipoteca volontaria a favore di Banca Popolare di Vicenza contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 270.000; Importo capitale: € 135.000; A rogito di Notaio Gava Marco in data 23/12/2002; Iscritta alla Conservatoria di Venezia in data 02/01/2003 ai nn. 143/14. Note: per la durata di 25 anni.

- Ipoteca volontaria a favore di Banca Popolare di Vicenza contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 290000; Importo capitale: € 145.000; A rogito di notaio D'Urso Antonio in data 24/06/2010; Iscritta alla Conservatoria di Venezia in data 12/07/2010 ai nn. 24044/5369; Note: per la durata di 30 anni

6.2.2 **Pignoramenti:** vedi risposta 6.1.1

6.2.3 **Altre trascrizioni:** Nessuna.

6.2.4 **Altre limitazioni d'uso:** Nessuna.

6.3 Misure Penali Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 471,34 euro

Il Condominio denominato “Cà della Vecchia Posta” ha il seguente Codice Fiscale 90092770271.

La gestione condominiale è seguita da Gestire Immobili S.r.l. - Via C. Battisti 2 30174 Venezia Mestre (VE) E-mail: amministrazioni@gestireimmobili.it Tel. +39 041 4586711.

L'amministratore a mezzo mail del 16-09-2022 ha comunicato al sottoscritto CTU che dalla gestione ordinaria 2021/2022 gli esecutati hanno delle spese condominiali arretrate di euro 9.550,78.

Il pagamento delle spese condominiale è diviso in quattro rate che scadono il 30 giugno, 31 agosto, 31 ottobre e 31 dicembre. Il Condominio “Cà della Vecchia Posta” è sprovvisto di Regolamento condominiale ma non vi è l'obbligo in quanto il numero di condomini è inferiore a 10. (v. allegato n.9)

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: - 9.550,78 euro

Millesimi di proprietà: 76 millesimi per gestione-manutenzione-fognatura, 62 millesimi per vano scala.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

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

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

La stima è stata effettuata cercando il valore di mercato più probabile degli immobili, con il sistema comparativo-sintetico, ossia attraverso una comparazione con fabbricati aventi la stessa tipologia e ubicati nella stessa zona. Si è preso come parametro la superficie espressa in metri quadrati ridotta di una determinata percentuale in caso di vani accessori e si è determinato infine il relativo valore unitario per ogni metro quadrato. Si è considerata la qualità delle finiture e lo stato di conservazione sia dei singoli beni che del fabbricato di cui fanno parte e sono stati valutati grazie ad un coefficiente riduttivo.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;
 Uffici del registro di Venezia;
 Ufficio tecnico di Venezia;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: grazie ai portali delle vendite su internet, ha consultato i valori OMI dell'Agenzia del Territorio ed i valori del Borsino Immobiliare.

8.3.3 Valutazione corpi:



A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 77.000,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-----------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Appartamento | 70,00 | € 1.100,00 | € 77.000,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 77.000,00 |
| Valore corpo | | | € 77.000,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 77.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 77.000,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|-----------------------------------|-------------------------|--|-----------------------------------|
| A | Abitazione di tipo economico [A3] | 70,00 | € 77.000,00 | € 77.000,00 |

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 3.850,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene non è comodamente divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Appartamento

| <i>Tipologia</i> | <i>Costo</i> |
|---|--------------|
| Iscrizione di ipoteca - Volontaria | € 35,00 |
| Iscrizione di ipoteca - Volontaria | € 35,00 |
| Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento | € 294,00 |

L'importo dei costi di cancellazione delle suindicate formalità pregiudizievoli ammonta a circa **364,00 euro**. (vedi allegato n.9)

Si avvisa che l'Agenzia delle Entrate-Pubblicità Immobiliare e affari legali con la Circolare N. 8/E del 4 marzo 2015 relativamente alle annotazioni ex art 586 cpc, stabilisce al punto 4 "conclusioni" quanto segue: La base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca **dal minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti.**



Si precisa che le spese di cancellazione sono state indicate ma non detratte dal valore di stima.

Totale costi di cancellazione: € 364,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 70.000,00**

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: dalla ricerca per l'accertamento della trasmissione A.P.E. e Classamento Energetico effettuata consultando l'archivio della Regione Veneto Ve.Net.energia-edifici, istituito con D.G.R.V. n.659 del 17.04.2012, non risulta acquisito alcun attestato corrispondente all'unità immobiliare.

Il costo applicabile per la redazione del certificato di classamento energetico è pari a circa € 400,00.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: il bene non è divisibile.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

- All. n. 1 - Giuramento CTU arch. Silvia Bortolozzo EI 84/2022
- All. n. 2 – Localizzazione dei beni EI 84/2022
- All. n. 3 - Comune di Venezia (VE) documentazione anagrafica
- All. n. 4 - Documentazione catastale Agenzia delle Entrate - Catasto Terreni-Fabbricati: estratto mappa, Visura attuale, scheda planimetrica, Visura ente urbano
- All. n. 5 - Atto di provenienza EI 84/2022
- All. n. 6 - Comune di Venezia (Ve) – Settore Edilizia Privata: Estratto pratiche ed. reperite/Agibilità
- All. n. 7 - Comune di Venezia (Ve) – Settore Urbanistica: Estratto PRG – NTA
- All. n. 8 - Documentazione amministrazione condominiale -spese
- All. n. 9 - Agenzia Entrate Ufficio Pubblicità Immobiliare- elenco formalità EI 84-2022
- All. n. 10 - Documentazione fotografica EI 84-2022

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: I beni vanno assoggettati ad imposta di registro in quanto trattasi di unità immobiliari intestate a persona fisica. L'imposta di registro è del 9%.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta



| | |
|--|---|
| Lotto | 001 - Appartamento |
| Diritto reale staggito e Quota proprietà | Appartamento: 1/3 di [REDACTED] 1/3 di [REDACTED] 1/3 di [REDACTED] |
| | <u>APPARTAMENTO: Identificato al catasto Fabbricati:</u> foglio 139, particella 371, subalterno 8, indirizzo via Felice Cavallotti 21, piano T, comune L736, categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, superficie Totale: 70 m2 Totale escluse aree scoperte: 70 m2, rendita € Euro 585,92 <u>Identificato al catasto Terreni:</u> sezione censuaria L736, foglio 139, particella 371, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 520 mq |
| Valore | Il più probabile valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 70.000,00€ |

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

Data generazione:
16-09-2022 15:09

L'Esperto alla stima
Arch. Silvia Bortolozzo

