

GEOMETRA LEOPOLDO TROLESE
Piazzetta degli Storti 6/5 30031 DOLO (Venezia)
Via Provinciale Nord, 119/1 30030 FOSSO' (Venezia)
Telefono 041.41.29.36
studiotrolese@libero.it PEC: leopoldo.trolese@geopec.it

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare n. 360/2022

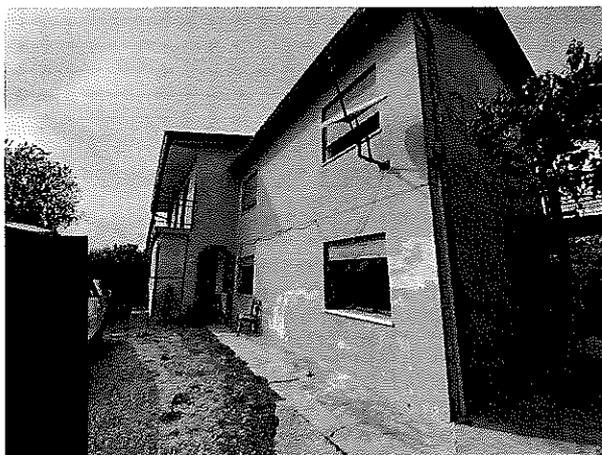
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Numero R.G. 360/2022: ISEO SPV srl /

G.E: Dott.ssa Sara PITINARI

Custode Giudiziario: Avv. Fabio AGAZZI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Pianiga, via Accopé, n. 11

Perizia di stima immobiliare

TRATTASI DI VECCHIO FABBRICATO SU DUE PIANI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE CON AMPIO CORTILE
SCOPERTO SU TRE LATI SITO IN PIANIGA (Venezia) VIA ACCOPE' AL CIVICO 11 DI CUI AL FG. 6 PARTICELLA
112, SUB 4 P. T e1 e 112 SUB 8 P.T. CATASTO FABBRICATI,
NONCHE' PARTICELLA 296 DI MQ. 977 CATASTO TERRENI.

Esperto alla stima: Geometra Leopoldo Trolese
Codice fiscale: TRLLLD50A06D748V
Partita IVA: 00587640277
Studio in: Piazzetta degli Storti, 6/5 – 30031 DOLO (Venezia)
Email: studiotrolese@libero.it
Pec: leopoldo.trolese@geopec.it

- 1 -

Riassunto perizia

LOTTO UNICO

Vecchio fabbricato su due piani a destinazione residenziale con ampio scoperto su tre lati sito in Pianiga (Venezia) Accope', civico 11, di cui al Fg.6, particella 112 sub.4 piano Terra e Primo, particella 112 sub 8 piano Terra al Catasto Fabbricati e particella 296 di mq. 977 al Catasto Terreni.

Corpo: Via Accope', civico 11, Pianiga (VENEZIA)

Quota e tipologia del diritto:
Intero della proprietà in capo a:

- [redacted] proprietà per metà indiviso (1/2) in comunione legale con [redacted]
- [redacted] proprietà per metà indiviso (1/2) in comunione legale dei beni.

Tipologia del diritto: piena proprietà.

Eventuali comproprietari: //

Gravami e oneri:

Atti di asservimento urbanistico: servitù di passaggio anche carrabile a carico del mappale 296 per una larghezza di mt. 6 lungo il confine Sud ed a favore del mappale 295, come costituita con atto del 28.04.1994 n. 98.651 di Repertorio Notaio Giulio Argenti.

Altre limitazioni d'uso: [redacted]

Iscrizioni:

- ipoteca volontaria iscritta a Padova il 12 MAGGIO 2004 al nn. 21.147/5.228 a favore del Banco di Brescia San Paolo Cab S.p.a., contro [redacted] per la somma totale di € 320.000,00 in seguito a mutuo in data 07.05.2004, rep. 216.169/9.540 Notaio Maria Carmela Ressa, della durata di anni 25 sono dati in garanzia i beni oggetto della presente relazione di stima.

Trascrizioni:

- pignoramento trascritto il 05 GENNAIO 2023 al nn. 502/355 a favore di ISEO SPV srl, contro [redacted] Viene pignorato l'intero del seguente bene immobile: Comune di Pianiga, Catasto Fabbricati, Fg.6, mappali 112 sub 4 e 8 a Catasto Terreni, Fg.6, mappale 296.

Valore lotto:

Il più probabile valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato in cui si trova:

€ 133.263,60=

Prezzo di vendita del lotto allo stato "occupato da contratto di comodato gratuito":

€ 133.263,60=

Sommario

LOTTO UNICO

I° quesito – Completezza documentazione, trascrizioni titoli acquisto	pag. 06
II° quesito – Generalità dell'esecutato	pag. 06
III° quesito – Individuazione dei beni	pag. 06
IV° quesito – Regolarità urbanistico - edilizia	pag. 08
V° quesito – Stato possesso – provenienza	pag. 10
VI° quesito – Vincoli e oneri giuridici	pag. 10
VII° quesito – Spese condominiali, ordinarie, scadute	pag. 11
VIII° quesito – Valutazione	pag. 11
IX° quesito – Valutazione lotto	pag. 14
X° quesito – Elenco allegati	pag. 14
XI° quesito – Regime fiscale	pag. 14
XII° quesito – Schema identificativo bene da porre all'asta	pag. 14

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 il 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 del pignoramento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono intestati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo caso le generalità dei comproprietari**- ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, mediante indicazione della tipologia di ciascun 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 da essa 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 delle Leggi n.47/85 e n.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 di 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 vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per quest'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 resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia ancora in corso ed in quale stato);
- atti di asservimento urbanistici;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
- altri pesi o limitazioni di uso.

Per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con decreto di trasferimento:

- iscrizioni;
 - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.
7. indichi, ove se ne ricorra il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora 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

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare n. 360/2022

superfici, il valore a metro quadro, il valore totale ed esplicitando analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti, e quindi il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, comprese quelle di cui al punto 8bis;

- 8bis: verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;
9. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. alleggi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e 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 all'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;
 - identificazione catastale;
 - valore attribuito.

Rediga infine l'elaborato, inviandone copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore anche se non costituito, almeno 30 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.

Premessa:

1. Con decreto 28-02-2023 il Signor G.E. Dr.ssa Sara Pitinari del Tribunale di Venezia, nominava il sottoscritto Leopoldo Trolese – iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati di Venezia al n. 1138 ed all'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Venezia – esperto per la stima dei beni immobili oggetto di pignoramento immobiliare. Lo scrivente procedeva pertanto alla stima dei beni ubicati nel Comune di Pianiga, Via Accopé civico 11 dandone ampia descrizione nella presente relazione scritta. In assolvimento al mandato conferitomi, compiuti i necessari accertamenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia, l'Ufficio Tecnico del Comune di Pianiga nonché sopralluogo presso l'immobile a stimare, dopo aver svolto le indagini relative alla commerciabilità del bene e ai valori correnti espressi al mercato, il sottoscritto ritiene di poter rispondere a mezzo della seguente relazione scritta ai quesiti di seguito descritti.
2. L'accesso all'immobile da astare è avvenuto in data 27 aprile 2023, unitamente al Custode Giudiziario Avv.to Fabio Agazzi.

LOTTO UNICO Bene in Pianiga (Venezia) via Accoppè, civico 11

Vecchio fabbricato su due piani a destinazione residenziale con ampio scoperto su tre lati sito in Pianiga (Venezia) via Accoppè civico 11, di cui al Fg.6 particella 112 sub. 4 e particella 112 sub.8 del Catasto Fabbricati e terreno particella 296 di mq. 977 del Catasto Terreni.

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

Risposta al secondo punto del quesito

Generalità dell'esecutato, il numero di codice fiscale, regime patrimoniale indicando la data del matrimonio

Esecutati:

- [redacted] proprietà per metà indiviso (1/2) in comunione legale con [redacted]
- [redacted] proprietà per metà indiviso (1/2) in comunione legale dei beni.

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA



L'immobile è sito in Pianiga, Via Accopé, civ. 11 lato Ovest della pubblica via Accopé che unisce Pianiga con Santa Maria di Sala. Trattasi di vecchia casa con scoperto su tre lati e terreno di pertinenza esclusiva. L'immobile è in cattivo stato di manutenzione. Necessita di restauro.

Caratteristiche zona: periferica.

Area urbanistica: a traffico medio

Servizi presenti nella zona: attività agricola.

Servizi offerti dalla zona: attività espressamente residenziale-agricola.

Caratteristiche zone limitrofe: tipologia residenziale-agricola.

Attrazioni paesaggistiche: //

Attrazioni storiche: //

Principali collegamenti pubblici: //

Identificativo corpo: Casa a destinazione residenziale in Pianiga (Venezia) via Accopé, civ. 11 di cui al Fg.6, particelle 112 sub 4 e 112 sub 8 al Catasto Fabbricati e particella 296 di mq. 977 al Catasto Terreni.

Quota e tipologia del diritto:

- [redacted] proprietà per metà indiviso (1/2) in comunione legale con [redacted]
- [redacted] proprietà per metà indiviso (1/2) in comunione legale dei beni.

Eventuali comproprietari: //

Identificativo al catasto Fabbricati:

INTESTAZIONE:

CATASTO FABBRICATI, Comune di Pianiga

Foglio 6

- **Particella 112 subalterno 4** Via Accopé, civ. 11, piano T e 1, categoria A/3, cl.1, vani 7,5, sup. mq.174,00, R.€ 254,48

- **Particella 112 subalterno 8** Via Accopé, civ. 11, piano T, cat. F/1

CATASTO TERRENI, Comune di Pianiga

Foglio 6

Particella 296, seminativa arborato, classe 3, Ha. 00.09.77, Deduz. A28 B30, R.D € 5,99, R.A € 4,04

Confini: l'immobile costituente un unico corpo, confina a Est con via Accopé, a Sud con mapp. 114, a Ovest con mapp. 295, salvo altri.

Note sulla conformità catastale:

- vi è la conformità catastale con le planimetrie che sono conformi allo stato di fatto. E' stata rilevata una non chiara individuazione in mappa dello stato di fatto dello scoperto esclusivo del fabbricato. Necessita variazione mappa per aree esclusive del mappale 112 perché le vecchie planimetrie non sono chiare. Tale anomalia non modifica la rendita catastale anche

dopo l'eventuale correzione. E' consigliabile (anche se non necessario) fare una variazione catastale dal costo presunto di € 2.500,00= che vengono previste in detrazione.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistico - edilizia

4.1 PRATICHE EDILIZIE

L'impianto edilizio risale antecedentemente al 1967.

Il fabbricato è stato ampliato con pratica edilizia n. 64 prot. n. 1146 del 1974.

Successivamente è stato rilasciato permesso a costruire in sanatoria n. 1015 in data 05.08.2003, prot. 2585/86 pratica 4261.

4.1.1 Conformità edilizia:

Dal punto di vista edilizio, il fabbricato è regolare previa demolizione di una sottile parete in legno avanti il portico d'ingresso sul lato Sud che qui non viene considerato ai fini valutativi.

Le tettoie fatiscenti e abusive esistenti sul terreno a Sud del mappale 296 vengono previste in demolizione e quindi non considerate ai fini valutativi.

Costo per demolizione tettoie fatiscenti e abusive forfettariamente € 1.500,00=

Costo smaltimento eternit presunti € 4.000,00=.

Descrizione dell'immobile:

Trattasi di vecchio fabbricato su lotto di terreno libero su tre lati Nord-Est e Sud e collegato ad altra porzione di terzi sul lato Ovest, dotato di piccolo appezzamento di terreno a Sud.

Esso si compone di due piani, terra e primo, e precisamente:

- piano terra composto da portico di ingresso secondario, quindi cucina, soggiorno, stanza, w.c., cucinotto, ripostiglio, tettoia, C.T. e cantina, ingresso principale a Est con scala di salita al piano primo;

- a metà scala, sul mezzanino, si trova un bagno, poi con altra rampa di scala si sale al corridoio con poggiatesta a Est, che immette su due camere da letto.

I pavimenti sono in piastrelle di graniglia anni '60 e parzialmente in ceramica al piano terra.

La scala interna tra i due piani è prefabbricata in graniglia.

I serramenti interni ed esterni sono prevalentemente da sostituire o da restaurare radicalmente.

La tettoia a Nord ha pareti e copertura in eternit.

La caldaia è alimentata a gasolio, ma l'utenza è chiusa. Il bagno al mezzanino ha pavimento e rivestimento in ceramica ma non è funzionante. E' funzionante solo il bagno al piano terra.

Le tapparelle esterne sono in plastica. Vi è l'impianto elettrico ma non c'è l'interruttore magnetotermico salvavita.

L'impianto idrico è funzionante.

Il manto di copertura è in coppi su travatura in legno. Le grondaie sono da sostituire.

Complessivamente il fabbricato è in pessime condizioni di manutenzione e conservazione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: a falde
 condizioni: mediocri

Scala tipologia: a rampe
 materiale: prefabbricata in graniglia di cemento

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: **tapparelle**
 materiale: **plastica**
 protezione: **//**
 materiale protezione: **//**
 condizioni: **da sostituire**

Infissi interni: tipologia: **finestre**
 materiale: **legno**
 condizioni: **da sostituire**

Copertura: **coppi**

Pavim. Interna: materiale: **piano terra piastrelle in gres e graniglia, piano primo
 ceramica e terrazzo alla veneziana**
 condizioni: **da restaurare**

Portone di ingresso: tipologia: **portoncino blindata**
 materiale: **legno e formica**
 condizioni: **da restaurare**

Scala interna: rivestimento: **in graniglia**
 condizioni: **discrete**

Impianti:
 Citofonico: note: **//**

Condizionamento: note: **//**
 condizioni: **//**

Elettrico: tipologia: **mista**
 condizioni: **non sufficiente**
 conformità: **non a norma**

Fognatura: esistente: **da normare**
 Gas: esistente: **//**
 Idrico: condizioni: **esistente**
 conformità: **non rilevata**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Coefficiente 1 per vani abitabili, 0,40 magazzino e tettoia, 0,25 per terrazzo e poggiali.

Subalterno	Destinazione	Superficie commerciale mq.	Coefficiente	Superficie equivalente mq.
Mappale 112 sub 4	Abitazione piano terra	96,48	1,00	96,48
	Terrazza	2,90	0,25	0,72
	Magazzino e tettoia	26,18	0,40	10,47
	Abitazione piano primo	72,41	1,00	72,41
SOMMANO mq. Commerciali arrotondati				mq. 180,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d'uso: residenziale

Valori relativi all'Agenzia del Territorio:
Periodo: Anno 2022 secondo semestre
Zona: Pianiga / extraurbana / ZONA RURALE
Tipo di destinazione: residenziale
Tipologia prevalente: abitazioni civili
Superficie di riferimento: Lorda
Stato conservativo: normale
Valore di mercato min/max (€/mq.): 800/1.100 -PIENA PROPRIETA'-

Destinazione urbanistica del terreno:
Secondo le risultanze comunali, consultato il Piano degli Interventi del Comune di Pianiga, il terreno ricade in zona agricola E completamente in fascia di rispetto stradale.

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Proprietari:

- [REDACTED] proprietà per metà indiviso (1/2) in comunione legale con [REDACTED]
- [REDACTED] proprietà per metà indiviso (1/2) in comunione legale dei beni,

proprietari in forza di atto di compravendita in data 07/05/2004, repertorio 216.168 a rogito del Notaio Maria Carmela Ressa, trascritto a Padova il 12.05.2004 al n. 12955.

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: Nessuna

6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: nessuna a conoscenza del C.T.U.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- servitù di passaggio anche carrabile a carico del mappale 296 per una larghezza di mt. 6 lungo il confine Sud ed a favore del mappale 295, come costituita con atto del 28.04.1994 n. 98.651 di Repertorio Notaio Giulio Argenti.
- immobile ricadente nell'ambito del graticolato romano.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

[REDACTED]

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

6.2.1 Iscrizioni:

- ipoteca volontaria iscritta a Padova il 12 MAGGIO 2004 ai nn. 21.147/5.228 a favore del Banco di Brescia San Paolo Cab S.p.a. [REDACTED] per la somma totale di € 320.000,00 in seguito a mutuo in data 07.05.2004, rep. 216.169/9.540 Notaio Maria Carmela Ressa, della durata di anni 25 sono dati in garanzia i beni oggetto della presente relazione di stima.

6.2.2 Pignoramenti:

- pignoramento trascritto il 05 GENNAIO 2023 ai nn. 502/355 a favore di ISEO SPV srl, contro [REDACTED] Viene pignorato l'intero del seguente bene immobile: Comune di Pianiga, Catasto Fabbricati, Fg.6, mappali 112 sub 4 e 8 a Catasto Terreni, Fg.6, mappale 296.

6.2.3 Altre trascrizioni: //

6.3 Misure penali: nessuna a conoscenza del C.T.U.

Risposta al settimo punto 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 n corso

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni:

//

Eventuali limitazioni in corso:

[REDACTED]

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI limitatamente al piano terra.

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

L'estimatore adotta il metodo della stima sintetica comparativa utilizzando i valori OMI ed i valori tratti dalle Consultazioni Valori Immobili Dichiarati rilevati nel triennio 2021/2023, adatti al bene in esame.

Definita la superficie commerciale il sottoscritto estimatore ha determinato il più probabile valore unitario praticato nella zona al momento della stima.

La determinazione del più probabile valore di mercato deve essere frutto di un'informazione tratta da dati di contrattazioni reali di mercato che tenga conto dei fattori endogeni ed esogeni del bene in una concreta comparabilità con beni simili, diversamente dai metodi empirici e monoparametrici, integrati con alcuni correttivi, talvolta stabiliti da normative, o, nella migliore delle ipotesi, definiti dalla letteratura estimativa con orientamenti su larga scala come avviene nei procedimenti estimativi per ricostruzione del prezzo; ciò non toglie che gli orientamenti su larga scala possono costituire indici parametrici da mediare con le contrattazioni reali (data l'esistenza costante della soggettività che comunque accompagna la ricerca dei comparativi).

Le indagini condotte hanno permesso di rilevare le seguenti transazioni, concluse negli ultimi anni ed aventi ad oggetto immobili simili, in zona o nelle vicinanze e in condizioni analoghe a quella in argomento (vedasi schede allegate), nell'ordine:

- anno 2019, Pianiga, sup. mq. 194,22, prezzo € 109.161,00= - Prezzo medio/mq. € 562,00.
- anno 2022, Pianiga, sup. mq. 138,00, prezzo € 160.000,00= - Prezzo medio/mq. 1159,00.
- Valutazione OMI Comune di Pianiga, Zona extraurbana rurale anno 2022 semestre 2, abitazioni valore minimo € 800/mq.

Da cui si ottiene il prezzo medio a metro quadrato di € 840,33, che moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile da astare si ha un valore complessivo arrotondato di € 151.260,00=.

Il valore dell'immobile è il seguente: €/mq. 840,33 x mq. 180,00= € 151.260,00=

VALORE TERRENO particella 296 di mq. 977 (il terreno, pur avendo destinazione agricola va ad arricchire il valore del fabbricato) Mq. 977 X € 20/Mq

€ 19.540,00=

8.2.2 Fonti di informazione:

Valore OMI dell'Agenzia del Territorio.
Valore OMI tratti dalla Consultazione Valori Immobili Dichiarati.
Valori d'archivio del C.T.U.

8.3.3. Valutazione corpo immobile OCCUPATO da contratto di comodato gratuito:

Unità immobiliare ad uso residenziale al piano terra e primo

Stima sintetico comparativa INTERO € 151.260,00=

8.4.5 Adeguamenti e correzioni della stima

Svalutazione del 10% per vetustà data l'anzianità del fabbricato - € 15.126,00=
€ 136.134,00=

Svalutazione del 10% per contratto di comodato d'uso gratuito in corso - € 13.613,40=
Spese tecniche per regolarizzazione catastale - € 2.500,00=

- 12 -

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare n. 360/2022

Spese demolizione fabbricati abusivi	-	€	1.500,00=
Smaltimento eternit	-	€	4.000,00=
Costi di ripristino e/o adeguamento impianti esistenti già considerati nella vetustà	-	€	//
Spese condominiali insolute (ultimi due anni)	-	€	//
Redazione certificato prestazione energetica APE	-	€	500,00=
Costi di cancellazione oneri e formalità:	-	€	297,00=
			€ 113.723,60=

8.3.4 Valutazione corpo terreno:

Terreno mq. 977 x €/mq. 20,00		€	19.540,00=
	SOMMANO		€ 133.263,60=

Unità immobiliare ad uso residenziale con garage:

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca – volontaria per la somma di € 320.000,00	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole – pignoramento immobiliare	€ 262,00
Totale costi di cancellazione:	€ 297,00

8.7.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova vincolato da CONTRATTO DI COMODATO gratuito

€ 133.263,60

8 bis: Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Unità immobiliare ad uso residenziale al piano terra e primo

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

Giudizio di comoda divisibilità: LOTTO UNICO

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco allegati

1. Documentazione fotografica
2. Documentazione catastale
3. Documentazione edilizia
4. Copia atto provenienza
5. Certificati residenza
5. Copia contratto di comodato

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: immobile assoggettato ad imposta di registro.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta.

Lotto unico n. 001	TRATTASI DI VECCHIO FABBRICATO SU DUE PIANI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE CON AMPIO CORTILE SCOPERTO SU TRE LATI SITO IN PIANIGA (Venezia) VIA ACCOPE' AL CIVICO 11 DI CUI AL FG. 6 PARTICELLA 112, SUB 4 P. T e1 e 112 SUB 8 P.T CATASTO FABBRICATI, NONCHE' PARTICELLA 296 DI MQ. 977 CATASTO TERRENI.
Diritto reale staggito e quota di proprietà	PROPRIETA' INTERO (1/1)
Identificativo	FOGLIO 6 - PARTICELLA 112 SUBALTERNO 4 VIA ACCOPÉ, CIV. 11, PIANO T E 1, CATEGORIA A/3, CL.1, VANI 7,5, SUP. MQ.174,00, R.€ 254,48 - PARTICELLA 112 SUBALTERNO 8 VIA ACCOPÉ, CIV. 11,

catastale	<p>PIANO T, CAT. F/1</p> <p>CATASTO TERRENI, COMUNE DI PIANIGA FOGLIO 6 PARTICELLA 296, SEMINATIVA ARBORATO, CLASSE 3, HA. 00.09.77, DEDUZ. A28 B30, R.D € 5,99, R.A € 4,04</p> <p>IL TUTTO IN DITTA A:</p> <ul style="list-style-type: none">• [REDACTED] proprietà per metà indiviso (1/2) in comunione legale con• [REDACTED] proprietà per metà indiviso (1/2) in comunione legale dei beni, <p>proprietari in forza di atto di compravendita in data</p> <p>07/05/2004, repertorio 216.168 a rogito del Notaio Maria Carmela Ressa, trascritto a Padova il 12.05.2004 al n. 12955.</p>
Valore	<p>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: vincolato da CONTRATTO DI COMODATO gratuito</p> <p style="text-align: right;">€ 133.263,60</p>

Data deposito
14 agosto 2023

L'esperto alla stima
Geometra Leopoldo Trolese

