

# Tribunale di Venezia

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

**CENTROMARCA BANCA CREDITO COOP. DI TREVISO E VENEZIA SOC. COOP. PER AZIONI**

contro:



N° Gen. Rep. 112/2023

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-09-2024 ore 10:00

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

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

#### Perizia di stima immobiliare

#### Lotto n. 1 (unico)

**Esperto alla stima:** Ing Paola Rossi  
**Codice fiscale:** RSSPLA57L56H823G  
**Studio in:** Galleria Progresso 5 - 30027  
San Donà di Piave  
**Telefono:** 0421560184  
**Fax:** 042143910  
**Email:** studio.rossi.meneguz@gmail.com  
**Pec:** paola.rossi4@ingpec.eu



## Riassunto Perizia

### Identificativo Lotto 1 (Unico):

Spinea (Venezia) c.a.p. 30038, via G. Rossini n. 61

Descrizione generica: villetta unifamiliare

C.F. Fg. 10, particella 361 sub 1e 2

### Quota e tipologia dei diritti:

Esecutato, quota di 1/6 piena proprietà:

Esecutato, quota di 4/6 piena proprietà:

Esecutato, quota di 1/6 piena proprietà:

Non eseguiti: nessuno.

### Vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

Non ne risultano.

### Vincoli e oneri che potranno essere cancellati dalla procedura:

\*Ipoteca volontaria iscritta il 05.06.2008 ai nn. 19592/4320, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 28.05.2008 rep. n. 52916/20306 del notaio Rasulo, a favore di Banca Santo Stefano – Credito Cooperativo – Martellago – Venezia – Soc. Coop., contro

Importo del capitale € 75.000,00; importo dell'ipoteca € 150.000,00. Immobili colpiti: quota intera del mapp. 361 subalterni 1 e 2 del Fg. 10 di Spinea.

\*Ipoteca conc. Amministrativa/Riscossione iscritta il 14.10.2019 ai nn. 34136/6122 derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 11.10.2019 rep. n. 2711/11919 dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione, a favore dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione, contro per la quota di 1/6. Importo del capitale € 48.287,85; importo dell'ipoteca € 96.575,70. Immobili colpiti: quota di 1/6 del mapp. 361 subalterni 1 e 2 del Fg. 10 di Spinea.

\*Sentenza dichiarativa di fallimento del 10.05.2021 rep. n. 48/2021 del Tribunale di Venezia, trascritta il 08.10.2021 ai nn. 36335/26159, a favore della massa dei creditori



del fallimento del [REDACTED] Immobili colpiti: quota di 1/6 del mapp. 361 subalterni 1 e 2 del Fg. 10 di Spinea.

\*Pignoramento trascritto il 23.05.2023 ai nn. 17256/13041, a favore di Centromarca Banca Credito Cooperativo di Treviso e Venezia – Soc. Cooperativa per azioni, contro

[REDACTED] Immobili colpiti: mapp. 361 subalterni 1 e 2 del Fg. 10 di Spinea.

**Valore lotto n. 1 (Unico):**

|   |    |            |
|---|----|------------|
| Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: | €. | 241.000,00 |
| Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: | €. | 242.300,00 |



## SOMMARIO

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

I quesiti a cui rispondere ai fini della stima dei beni pignorati sono i seguenti:

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.....**pag. 6**
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..... **pag. 7**
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.....**pag. 7**
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.....**pag. 8**
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..... **pag. 9**
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.....**pag. 9**
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..... **pag. 12**



8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis..... **pag. 12**
- 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.....**pag. 15**
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.....**pag. 15**
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.....**pag. 15**
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.....**pag. 15**
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..... **pag. 15**



## **PREMESSA**

Il G.E. dott.ssa Silvia Bianchi con provvedimento del 27.06.2023, ha nominato quale esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati, la sottoscritta ing. Rossi Paola, iscritta all' Albo degli Ingegneri della provincia di Venezia al n. 1904 e iscritta all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Venezia al n.525/94, con studio in San Dona' di Piave gall. Progresso 5.

L'Esperto in data 11.09.2023, ha prestato giuramento di rito presso il cancelliere.

In seguito a istanza dell'Esperto dell'08.07.2023 con la quale è stata evidenziata la mancanza della continuità delle trascrizioni non risultando trascritte le accettazioni di eredità da parte degli esecutati, il G.E., con provvedimento del 21.07.2023, lo ha invitato a soprassedere allo stato nelle operazioni di stima, in attesa della definizione del procedimento ai sensi dell'art. 481 C.C.. Con provvedimento del 23.04.2024 il G.E., dato atto che il creditore ha depositato note scritte autorizzate, ha disposto la ripresa delle operazioni di stima, previo controllo del ripristino della continuità delle trascrizioni.

L'Esperto, svolte le ricerche presso l' Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Spinea, presso gli Uffici Anagrafe di Mirano, Martellago e Spinea, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale-Territorio e l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Venezia, presso l'Agenzia delle Entrate di San Donà di Piave, eseguito il sopralluogo in data 16.05.2024, espone di seguito i risultati in merito ai quesiti posti.

### **1. RISPOSTA AL 1° PUNTO DEL QUESITO: COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE E CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI**

La documentazione richiesta dall'art. 567 c.p.c. (estratto del Catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni effettuate nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) e' stata sostituita, come previsto dallo stesso articolo, da certificato notarile.



Ho accertato che sono state trascritte le accettazioni di eredità (v. par. 6), ad oggi quindi sussiste la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento.

**2. RISPOSTA AL 2° PUNTO DEL QUESITO: GENERALITA' DEGLI ESECUTATI**



**3. RISPOSTA AL 3° PUNTO DEL QUESITO: INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

**Lotto n. 1 (unico)**

Il pignoramento colpisce la quota intera della piena proprietà degli immobili posti in Spinea (VE) via G. Rossini n. 61, meglio descritti al par. 8, così individuati al Catasto:

**\*C.F. Foglio 10, particella 361 subalterno 1 (abitazione)**

Piano terra, Cat. A/3, classe 2, consistenza vani 6,5, superficie totale mq 178, rendita €. 335,70 (v. visura all. B1 e planimetria all. C1).



In Catasto risulta intestato a [REDACTED] per la quota di 1/6, a [REDACTED] per la quota di 4/6 e a [REDACTED] per la quota di 1/6.

**\*C.F. Foglio 10, particella 361 subalterno 2 (garage)**

Piano terra, Cat. C/6, classe 8, consistenza mq 41, superficie catastale mq 48, rendita €. 137,64 (v. visura all. B1 e planimetria all. C2).

In Catasto risulta intestato a [REDACTED] per la quota di 1/6, a [REDACTED] per la quota di 4/6 e a [REDACTED] per la quota di 1/6.

I suddetti subalterni costituiscono un'unità abitativa unifamiliare eretta su area individuata al Catasto con il mapp. 361 di mq 1.700 (vedi visura all. B2). Il mapp. 361 del C.T. confina, da nord verso est, con mapp. 793, 315, 314, 313 e via Rossini (v. estratto mappa del C.T., all. A1).

Non ho riscontrato difformità catastali.

**4. RISPOSTA AL 4° PUNTO DEL QUESITO: REGOLARITA' EDILIZIA E SITUAZIONE URBANISTICA**

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale sono depositati i seguenti:

-Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili n. 160, rilasciato il 26.07.1967 a Callegaro Anna Maria, per "costruzione di nuovo fabbricato" sul mapp. 72/h.

Nella pratica edilizia vi è un elaborato intitolato "allegato alla dichiarazione di vincolo di un terreno di proprietà della [REDACTED] a favore della [REDACTED] [REDACTED] dal quale appare che la costruzione del fabbricato oggetto di stima fosse subordinata ad un vincolo (presumibilmente di non edificabilità) da apporre su un terreno confinante di altra proprietà (di cui gli attuali mapp. 1255 e 793 ne sono una porzione), che attualmente invece appaiono edificati. Ritenendo necessario chiarire questa circostanza allo scopo di accertare la regolarità edilizia del fabbricato in oggetto, ho richiesto il parere della responsabile del settore pianificazione e tutela del territorio del Comune di Spinea, che ha così chiarito "Considerato che l'area è stata oggetto di successive varianti urbanistiche che ne hanno modificato la





*destinazione urbanistica conferendo all'ambito autonoma edificabilità, non si ravvisano criticità “ (v. all. G2).*

-Licenza di abitabilità n. 81, rilasciata il 29.08.1968, a [REDACTED]

-Concessione Edilizia in sanatoria n. 160/2039, pratica sanatoria n. 2877, rilasciata il 30.03.1991 a [REDACTED] per opere abusive consistenti in ampliamento portico, modifica prospetti e costruzione garage.

-Denuncia di Inizio Attività presentata il 10.02.1997 al prot. n. 4150, da [REDACTED] [REDACTED] per opere interne (v. stralcio, all. G1).

Non ho rilevato la presenza di opere abusive. Considerato però che il fabbricato è stato modificato con la CE del 1991 e con la DIA del 1997, dovrà essere richiesta ed ottenuta una nuova agibilità, con una spesa di cui terrò conto nella stima del valore unitario al par. 8.

\*\*\*

Non allego il Certificato di Destinazione Urbanistica perché si tratta di fabbricati. L'immobile ricade in zona agricola, in Ambito di Integrità Fondiaria, all'interno del perimetro del centro urbano.

#### **5. RISPOSTA AL 5° PUNTO DEL QUESITO: STATO DI POSSESSO**

Gli immobili sono in possesso dell'esecutato Noventa Oreste, che vi risiede.

#### **6. RISPOSTA AL 6° PUNTO DEL QUESITO: VINCOLI E PROPRIETÀ**

Dalle visure da me effettuate presso l'Agenzia delle entrate -Servizio pubblicità Immobiliare di Venezia, in capo alle ditte intestate nel ventennio anteriore al pignoramento, risulta quanto segue (visure aggiornate al 05.07.2024):

##### **6.1 STORIA DELLA PROPRIETÀ**

Gli immobili risultano in proprietà degli esecutati [REDACTED] per la quota di 1/6, [REDACTED] per la quota di 4/6 e [REDACTED] per la quota di 1/6. Vi è continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento. Esiste infatti la seguente storia:



\*In forza di atto di compravendita del 27.07.1988 rep. n. 108139 del notaio Lamagna, trascritto il 12.08.1988 ai nn. 17312/12467 (v. Nota di Trascrizione, all. D1) [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] acquistarono l'abitazione con garage e scoperto di pertinenza mapp. 361 subalterni 1 e 2 del Fg. 10 di Spinea, insistenti su mappale 361 di mq 1700, che ne costituisce sedime e scoperto di pertinenza.

\*Per successione di [REDACTED]

[REDACTED] ereditarono la quota di 1/6 ciascuno, degli immobili di cui al punto precedente.

-Con atto del 06.12.2023 rep. n. 4712/3571 del notaio Morano, trascritto il 13.12.2023 ai nn. 42631/31810, [REDACTED] accettò con beneficio di inventario l'eredità di [REDACTED] indicando la quota di 1/6 del mapp. 361 subalterni 1 e 2 del Fg. 10 di Spinea.

\*Con atto del 07.02.2024 rep. n. 4834/3676 del notaio Morano, trascritto il 08.02.2024 ai nn. 4550/3434 [REDACTED] accettò espressamente l'eredità di [REDACTED] indicando la quota di 1/6 del mapp. 361 subalterni 1 e 2 del Fg. 10 di Spinea. Sulla Sez. D della Nota di Trascrizione è precisato "...*la sig.ra [REDACTED] ha accettato l'eredità del detto de cuius con beneficio di inventario ed è stato redatto l'inventario giusta verbale a rogito del notaio Ernesto Morano di Scorzè del [REDACTED]*

\*Con atto del 02.04.2024 rep. n. 4659/3929 del notaio Pellegrino, trascritto il 30.04.2024 ai nn. 14456/10836, [REDACTED] accettò espressamente l'eredità di [REDACTED] indicando la quota di 1/6 del mapp. 361 subalterni 1 e 2 del Fg. 10 di Spinea.



## **6.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Non ne risultano.

## **6.3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI CHE POTRANNO ESSERE CANCELLATI DALLA PROCEDURA**

\*Ipoteca volontaria iscritta il 05.06.2008 ai nn. 19592/4320, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 28.05.2008 rep. n. 52916/20306 del notaio Rasulo, a favore di Banca Santo Stefano – Credito Cooperativo – Martellago – Venezia – Soc. Coop., contro [REDACTED] (terzo datore di ipoteca) e [REDACTED] (terzo datore di ipoteca) e [REDACTED] (debitore non datore di ipoteca). Importo del capitale €. 75.000,00; importo dell'ipoteca €. 150.000,00.

Immobili colpiti: quota intera del mapp. 361 subalterni 1 e 2 del Fg. 10 di Spinea.

\*Ipoteca conc. Amministrativa/Riscossione iscritta il 14.10.2019 ai nn. 34136/6122 derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 11.10.2019 rep. n. 2711/11919 dell'Agazia delle Entrate-Riscossione, a favore dell'Agazia delle Entrate-Riscossione, contro [REDACTED] per la quota di 1/6. Importo del capitale €. 48.287,85; importo dell'ipoteca €. 96.575,70. Immobili colpiti: quota di 1/6 del mapp. 361 subalterni 1 e 2 del Fg. 10 di Spinea.

\*Sentenza dichiarativa di fallimento del 10.05.2021 rep. n. 48/2021 del Tribunale di Venezia, trascritta il 08.10.2021 ai nn. 36335/26159, a favore della massa dei creditori del fallimento del [REDACTED] Immobili colpiti: quota di 1/6 del mapp. 361 subalterni 1 e 2 del Fg. 10 di Spinea.

\*Pignoramento trascritto il 23.05.2023 ai nn. 17256/13041, a favore di Centromarca Banca Credito Cooperativo di Treviso e Venezia – Soc. Cooperativa per azioni, contro [REDACTED] (per la quota di 1/6), [REDACTED] (per la quota di 2/3, e [REDACTED] (per la quota di 1/6). Immobili colpiti: mapp. 361 subalterni 1 e 2 del Fg. 10 di Spinea.



### Spese per la cancellazione

La cancellazione delle suddette formalità pregiudizievoli, comporterà una spesa preventivata in €. 1.300,00.

Nel caso in cui la procedura non provveda direttamente alla cancellazione, detto importo andrà detratto dal valore degli immobili.

Nota: Il costo di cancellazione sopra indicato è ipotetico in quanto l'esatto costo dipende dal prezzo di aggiudicazione (Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 8/E del 04.03.2015).

### **7. RISPOSTA AL 7° PUNTO DEL QUESITO: SPESE CONDOMINIALI**

L'argomento non viene trattato perché non si tratta di condominio.

### **8. RISPOSTA ALL' 8° PUNTO DEL QUESITO: DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI**

Si tratta di un'abitazione unifamiliare con garage e scoperto, posta ad un solo piano fuori terra (v. documentazione fotografica all. H1). La posizione è di modesto interesse commerciale perché piuttosto decentrata (è a circa 3 Km dal centro del Comune). Ricade in zona agricola, ma è a ridosso di una zona edificata, ben servita dalla rete stradale e da parcheggi. Si accede da stradina non asfaltata lunga circa 100 m, posta sul prolungamento di via Rossini.

L'edificio è abbastanza datato (anni '60) e, pur accettabile sul piano estetico, non si presenta in buone condizioni. Appare necessario un intervento di manutenzione straordinaria generale ed una verifica statica delle strutture portanti, perché risultano presenti diverse fessurazioni sulle pareti ed un abbassamento del pavimento (si nota bene una fessura corrente al piede delle tramezze visibile su quasi tutti i vani, e si percepiscono dislivelli e fessure sul pavimento del portico). Le strutture dell'abitazione sono tradizionali in laterizio e c.a. mentre il garage, costruito in epoca successiva, ha copertura inclinata con trave di sostegno in c.a. prefabbricata e pareti in blocchi di cemento. Solo la parete perimetrale nord dell'abitazione ha



rivestimento in “cappotto”. Lo spessore delle pareti dell’abitazione è quello usuale dell’epoca di costruzione (circa 29 cm compreso intonaco).

La distribuzione dei vani è razionale e corrisponde ai canoni attuali (v. planimetrie catastali, all. C1 e C2): vi sono soggiorno, cucina, disimpegno, due camere matrimoniali ed una camera singola, un bagno con vasca, ed un bagno per disabile con doccia, magazzino, garage e portico. Le finiture sono datate e in condizioni piuttosto scadenti. I pavimenti sono in piastrelle, i serramenti esterni sono in parte in legno con vetro camera e controfinestre in alluminio e in parte, più datate, in legno con vetro semplice con controfinestra e persiana in materiale plastico. Il portoncino di ingresso in soggiorno è in legno in condizioni sufficienti, mentre la porta di uscita ed il basculante del garage sono fatiscenti. Le pareti interne sono intonacate al civile ad eccezione dei bagni e della cucina che hanno pareti parzialmente rivestite in piastrelle. Ci sono alcune tracce di muffa. In soggiorno vi è un caminetto con sistema di distribuzione dell’aria calda nei vani dell’abitazione, ma l’esecutato mi ha dichiarato che da tempo non funziona a causa di un’infiltrazione dal tetto. L’impianto di riscaldamento è a radiatori e la caldaia, a metano, è nel 2° bagno. Nei vani vi sono split per il condizionamento, ma l’esecutato mi ha dichiarato che quelli di una camera matrimoniale e della cucina non funzionano per guasto ad una delle macchine esterne. Gli impianti sono datati e va verificata la loro conformità alla normativa.

Il terreno su cui insiste il fabbricato avente superficie catastale di mq 1.700 (compreso sedime), in parte è occupato dalla stradina di accesso, mentre la parte recintata, di circa 1.000 mq è adibita a giardino e a percorsi pedonali e carrabili. Considerata la natura degli immobili e del mercato di riferimento, la valutazione del più probabile valore di mercato viene condotta con applicazione del metodo del confronto, assumendo come parametri la superficie commerciale e il valore unitario ed effettuando una comparazione dell’immobile da stimare con immobili simili con



prezzo unitario noto, con correzioni in più o in meno in base alle caratteristiche di questi ultimi, rispetto a quelle degli immobili oggetto di stima. Il valore unitario viene determinato in base a dati ottenuti sia da fonte indiretta (Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del territorio del Ministero dell'Economia e delle Finanze, secondo semestre 2023 che indica un intervallo da €/mq 1.150,00 ad €/mq 1.400,00 per ville e villini con stato conservativo normale, sia da fonti dirette (indagini condotte in ambito fiduciario presso operatori immobiliari del territorio). Sulla base delle indagini di mercato svolte, considerato lo stato dell'immobile, la posizione, e tutto quanto è stato esposto negli altri paragrafi, tenuto anche conto dei costi per la richiesta e l'ottenimento dell'agibilità, il valore unitario di mercato è stimato in €/mq 1.200,00. La superficie commerciale, calcolata in conformità all'all. C del D.P.R. n.138/98 (Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane), è data dalla somma delle superfici dei vani principali e accessori diretti (bagni, magazzino, disimpegno) e della superficie omogeneizzata delle pertinenze (portico, garage, scoperto esclusivo). Le superfici sono al lordo dei muri interni e perimetrali e sono approssimate.

|                                    |                                     | Sup.<br>[mq] | Coeff. di<br>omogeneizz.   | Sup.<br>comm. |
|------------------------------------|-------------------------------------|--------------|--|---------------|
| A                                  | Vani principali e accessori diretti | 163          | 1  | 163,00        |
|                                    | Garage                              | 47           | 0,5  | 23,50         |
|                                    | Portico                             | 50           | 0,3 fino a mq 25<br>0,10 per la parte eccedente                    | 10,00         |
|                                    | Scoperto                            | 1.000        | 0,00 fino a 5 A<br>0,10 da 5A a 6 A<br>0,02 per la parte eccedente | 16,74         |
| Superficie commerciale arrotondata |                                     |              |  | 213           |



|   |                  |    |             |
|---|------------------|----|-------------|
| *Valore commerciale della quota intera della piena proprietà:   | 213 x 1.200,00 = | €. | 255.600,00  |
| *Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per l'assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E.: |                  | €. | - 12.780,00 |
| *Importo da detrarre per redazione APE (v. par. 8bis)   |                  | €. | - 300,00    |
| *Importo da detrarre per cancellazione formalità pregiudizievoli (v. par. 6.3):   |                  | €. | - 1.300,00  |

|   |  |    |            |
|---|--|----|------------|
| Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 1 (Unico): |  |    |            |
| Al netto delle spese per cancellazione formalità pregiud.     |  | €. | 241.000,00 |
| Al lordo delle spese per cancellazione formalità pregiud.     |  | €. | 242.300,00 |

\*\*\*

#### **8.bis RISPOSTA AL PUNTO 8bis DEL QUESITO**

Da ricerche effettuate presso la Regione Veneto, non risulta depositato alcun Attestato di Prestazione Energetica. Il costo stimato per la redazione dell'Attestato è di €. 300,00, che vengono detratti al valore dell'immobile al par. 8.

#### **9. RISPOSTA AL 9° PUNTO DEL QUESITO: DIVISIBILITÀ**

Il tema non viene trattato perché non si tratta di quota indivisa.

#### **10. RISPOSTA AL 10° PUNTO DEL QUESITO**

L'elenco degli allegati è riportato nell'ultima pagina della presente relazione.

#### **11. RISPOSTA ALL' 11° PUNTO DEL QUESITO: REGIME FISCALE DELLA VENDITA**

Da quanto è possibile dedurre dagli atti di acquisto appare che la vendita dovrebbe essere assoggettata ad Imposta di Registro.

#### **12. RISPOSTA AL 12° PUNTO DEL QUESITO: SCHEMA RIEPILOGATIVO**

##### **Lotto n. 1 (Unico)**



Diritto reale: piena proprietà.

Quota soggetta ad esecuzione: quota intera

Identificativo catastale:

Comune di Spinea (VE)

**\*C.F. Foglio 10, particella 361 subalterno 1**, Piano terra, Cat. A/3, classe 2, consistenza vani 6,5, superficie totale mq 178, rendita €. 335,70.

**\*C.F. Foglio 10, particella 361 subalterno 2**, Piano terra, Cat. C/6, classe 8, consistenza mq 41, superficie catastale mq 48, rendita €. 137,64.

Valore del Lotto:

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 241.000,00

Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 242.300,00

\*\*\*

**ALLEGATI:**

**A1** : Mappa del Catasto Terreni.

**B1** : Visura del Catasto Fabbricati.

**B2** : Visura del Catasto Terreni.

**C1-C2** : Planimetrie catastali.

**D1-D2** : Note di trascrizione di atto di acquisto e di successione.

**E1-E2** : Estratti per Riassunto dell'Atto di Matrimonio.

**E3** : Estratto per Riassunto dal Registro degli Atti di Morte.

**E4** : Certificato di Stato Libero.

**F1-F3** : Codici fiscali rilasciati dall'Agenzia delle Entrate.

**G1** : Stralcio di D.I.A. del 10.02.1997.

**G2** : Richiesta alla Responsabile del Settore Pianificazione e Tutela del territorio del Comune di Spinea e sua risposta mail del 30.07.2024.

**H1** : Documentazione fotografica.

San Dona' di Piave, 05.08.2024

L'Esperto alla stima

dott. ing. Paola Rossi

