

Lotto: 002 - Ufficio**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 -
Si richiama quanto comunicato dall'avv. Silvia D'Amico in qualità di custode dei beni immobili pignorati, da cui si evince (per quanto di nostro interesse) che : - La documentazione è da ritenersi completa per ciò che concerne i beni in ditta al [REDACTED] per i quali risulta rispettata la continuità delle trascrizioni.

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato/i:

[REDACTED]

Esecutato/i:

[REDACTED]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'unità immobiliare fa parte del fabbricato sito in località Favaro Veneto eretto su area classificata dal vigente PRG come Area agricola di tipo E.2.3 e perimetrata dallo stesso come "Zone produttive di completamento e di espansione - Attività produttive da bloccare" regolamentate dall'art.37. Favaro rappresenta l'estremità orientale della conurbazione della terraferma veneziana, confinando ad ovest con la Municipalità di Mestre-Carpenedo. La zona orientale della municipalità è ancora caratterizzata da una vasta area rurale, che si estende dal Dese sino alla gronda lagunare, mentre nell'area settentrionale sorge parte del Bosco di Mestre. Dal punto di vista urbanistico, il centro del paese si trovava a nord dell'attuale piazza, nella zona dell'antica chiesa di Sant'Andrea. Nell'Ottocento, istituito il comune autonomo di Favaro, si decise di installare il municipio più a sud, in posizione più baricentrica rispetto al territorio (comprendente anche Campalto, Tessera e Dese). Fu così realizzata l'attuale piazza Pastrello, all'incrocio dei due assi stradali principali, l'arteria ovest-est strada di Favaro-via Spigarola (oggi via San Donà-via Triestina, che conduce all'Aeroporto "Marco Polo") e l'arteria sud-nord strada dei Gobbi-strada Desariola (oggi via Gobbi-via Altinia). Lo sviluppo urbanistico del secondo dopoguerra si è pure basato su questa situazione, sicché l'espansione edilizia si è indirizzata lungo le quattro strade. Nello specifico l'unità abitativa in esame dista a pochi chilometri dall'Aeroporto "Marco Polo" e da Ca' Noghera in cui si trova il Casinò di Venezia.

Caratteristiche zona: Agricola normale

Area urbanistica: agricola a traffico scorrevole con parcheggi inesistenti.



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

Servizi offerti dalla zona: Scuola materna a circa 1,3 Km, Scuola Primaria (elementare) a circa 350 mt, Scuola Secondaria (media) a circa 290 mt, Farmacia a circa 230 mt, Clinica veterinaria a circa 1,6 Km, Ambulatorio medico a circa 240 mt, Sportello bancario più vicino a circa 600 mt, Sede Municipio a circa 260 mt, Negozio alimentari a circa 1,4 Km e 1,3 Km, Ufficio Postale a circa 300 mt, Ospedale di Padova a circa 10,7 Km, Ospedale di Dolo a circa 8,8 Km

Caratteristiche zone limitrofe: aeroportuali

Importanti centri limitrofi: Venezia - Mestre.

Attrazioni paesaggistiche: Laguna veneta e isole.

Attrazioni storiche: Venezia.

Principali collegamenti pubblici: Stazione Centrale dei treni di Padova a circa 16 Km, Stazione Ferroviaria locale_Dolo a circa 14 Km, Tangenziale Nord a circa 16 Km, Autostrada A4_Casello Mirano-Dolo a circa 18,5 Km, Autostrada A4_Casello Padova Est a circa 9 Km

Identificativo corpo: A - Ufficio.

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: Località Tessera - Quartiere Favaro Veneto, Via Triestina n.128

Con atto notarile Notaio Dalla Vale Albano in data 25/05/2011 n. rep.32708/25579, trascritto a Venezia in data 06/06/2011 ai nn.18699/11898, è stata istituita servitù di passaggio pedonale e carraio a favore dell'unità immobiliare in esame - Fg.168 (ex fv/23), part.3, Sub 22 (ex sub 5) Fondo dominante, su particella censita al Fg.168 (ex fv/23), part.168 (Fondo servente).

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a [REDACTED] il [REDACTED] diritto di: Proprietà' per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 168, particella 3, subalterno 22, scheda catastale Data presentazione prot. n.VE0047607 del 16/02/2011, indirizzo Via Triestina n.128, piano T-1, comune VENEZIA, sezione censuaria 9, categoria A/10, classe 2, consistenza 193 mq, superficie 193 mq, rendita € Euro 3.735,77

Ulteriori informazioni: - VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/06/2015 in atti dal 05/01/2016 proveniente dal comune di Venezia sezione Mestre L736R; trasferito al comune di Venezia L736 (n. 115/2016). Annotazioni: proviene per variazione territoriale dal foglio fv/23 del Comune di Venezia Sezione Mestre. Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94) - Superficie di Impianto pubblicata il 05/01/2016 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 16/02/2011, prot. n. VE0047607

Derivante da: Atto del 25/05/2011 Pubblico ufficiale DALLA VALLE ALBANO Sede MESTRE (VE) Repertorio n. 32708 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 11896.7/2011 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 07/06/2011 Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale VENEZIA (L736) (VE) Sez. Urb. FV Foglio 23 Particella 3 Subalterno 22



Confini: Nord-Est, Nord-Ovest, Sud-Ovest con scoperto Sud-Est con altra unità immobiliare

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diverso distributivo interno del piano terra, perimetro, altezze interne e forometria rimangono invariati.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento della planimetria catastale con pratica di variazione catastale tramite la procedura DOCFA previa regolarizzazione della pratica edilizia.

Aggiornamento della planimetria catastale con la procedura DOCFA: Oneri Totali: € 700,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: Il piano terra è nella disponibilità di [REDACTED] mentre il piano primo è dato in comodato d'uso gratuito non registrato a terzi. Per quanto i due piani siano utilizzati separatamente, la consistenza dell'unità immobiliare rimane invariata rispetto a quanto assentito e in atti del catasto fabbricati.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 3520/310 del 01/03/1962

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Presentazione in data 19/02/1962 al n. di prot.

Rilascio in data 22/02/1962 al n. di prot.

Numero pratica: 13552/0/M

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso da rurale a residenziale e direzionale.

Ampliamento del corpo di fabbrica e realizzazione della recinzione.

Oggetto: Condonò edilizio

Presentazione in data 29/03/1986 al n. di prot.

Rilascio in data 22/04/2009 al n. di prot. 2009/173663

4.1.1 Conformità edilizia:

Uffici e studi privati [A10]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli ambienti interni al piano terra mediante eliminazione e spostamenti di tramezzature che non interessano le parti strutturali; modifica del prospetto Nord-Est a seguito della tamponatura di un di un foro vetrata al piano terra al fine di ricavare due finestre per illuminare e aerare i due nuovi servizi igienici al servizio dei locali al piano terra.

Ai sensi dell'art.37, c.1, D.P.R. 380/2001, la realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla



realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.

Poichè l'area risulta vincolata ai sensi del D. Lgs. 42, art.157 (vincolo paesaggistico) la modifica prospettica dovrà essere sottoposta a parere preventivo di conformità da parte della Soprintendenza ai sensi art.167, c.5, del Codice dei Beni Culturali D.Lgs. 42/2004.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria art. 37, c.1, D.P.R. 380/2001 previo parer epreventivo di conformità art.167, c.5, D. Lgs 42/2004.

SCIA in sanatoria art.37, c.1, D.P.R. 380/2001: € 516,00

Parcella del tecnico per la pratica edilizia in sanatoria: € 1.500,00

Parcella del tecnico per la pratica parere preventivo di conformità ai sensi art.167, c.5, D.Lgs 42/2004: € 1.500,00

Oneri Totali: € 3.516,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	/
Zona omogenea:	Z.T.O. Agricola di tipo E2.3.
Norme tecniche di attuazione:	L'area su cui insiste il fabbricato di cui fa parte l'unità abitativa è perimetrata dal vigente PI come "Attività produttive da bloccare Art.37 delle NTSA". Si allega estratto del PRG vigente da cui si evince gli articoli che regolamentano i possibili interventi edilizi. Inoltre, l'area risulta vincolata dal D.Lgs. 42/2004, art.157 (Aree a rischio archeologico e Beni Paesaggistici - Notevole interesse pubblico) e dai VINCOLI - navigazione aerea approvati ENAC per i quali si rinvia alla normativa comunale.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica



Descrizione: Uffici e studi privati [A10] di cui al punto A - Ufficio

Il bene immobile oggetto di perizia si trova in Comune di Venezia (VE), località Località Tessera - Quartiere Favaro Veneto che dista dal centro storico circa 12 Km (rif. Piazzale Roma), ad esso si accede dalla strada SS 14 Triestina che è una lunga statale che porta da Venezia Mestre, fino al valico di Pese di Grozzana (TS) con Pesek in Slovenia.

Tessera fa parte della Municipalità di Favaro Veneto che corrisponde a una suddivisione amministrativa del comune di Venezia e comprende l'estremità orientale della terraferma. Confina ad ovest con la Municipalità di Mestre-Carpenedo, a nord con i confini comunali di Marcon, Quarto d'Altino e Musile di Piave e a sud-est con la gronda lagunare. E' adiacente all'aeroporto internazionale "Marco Polo" la cui costruzione ha comportato la bonifica di una parte della palude del Monte, dove un tempo esisteva un "passo" (ovvero un traghetto) che collegava la località a Venezia.

La presenza dell'aeroporto internazionale Marco Polo costituisce un asset strategico per le imprese e per l'economia del territorio, tutt'ora caratterizzato da una vasta area rurale, con una crescente domanda di attività ricettive.

1. Quota e tipologia del diritto**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **198,76**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: Ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1981

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 128; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,35 piano terra - Variabile piano primo (hm 2,85 ml)

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Nel corso del sopralluogo l'unità immobiliare risultava nel suo complesso in uno stato di conservazione buono.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro zincato apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: ante a battente materiale: legno protezione: oscuri materiale protezione: legno condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: coppi coibentazione: inesistente condizioni: non rilevate in quanto non accessibile essendo privo delle protezioni anti-caduta
Pareti esterne	materiale: laterizio rivestimento: intonaco tinteggiato condizioni:



da normalizzare

Pavim. Esterna	materiale: Klinker condizioni: normali
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: normali
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: normali
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: normale
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: intonaco tinteggiato condizioni: normale
Scale	posizione: doppia rampa rivestimento: granito condizioni: normali

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della "Superficie Commerciale" è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) elaborazione Borsino Immobiliare, secondo i parametri riportati nella seguente tabella.

SUPERFICI PRINCIPALI		
DESCRIZIONE	INCIDENZ A	ANNOTAZIONI
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	Calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	Calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	Altezza media minima mt 2,40
Taverne e Locali seminterrati abitabili * collegati ai vani principali	60%	Altezza media minima mt 2,40

SUPERFICI DI ORNAMENTO		
DESCRIZIONE	INCIDENZ A	ANNOTAZIONI
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Giardini e aree di pertinenza di "Ville e Villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

PRECISAZIONI

Per le superfici non comunicanti con i vani principali considerare il 50% dell'incidenza



SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI		
DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Cantine, Soffitte e Locali accessori * non collegati ai vani principali	20%	Altezza minima di mt 1,50
Locali accessori * collegati ai vani principali	35%	Altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	Altezza minima di mt 1,50
Box * collegato ai vani principali	60%	Dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE UNITA' IMMOBILIARE TERZIARIO-DIREZIONALE SITA IN VENEZIA LOCALITA' FAVARO VENETO IN Via Triestina n. 128							
Unità	Fog.	Part.	Sub	Destinazione o Z.T.O.	Coefficiente di ponderazione	Superficie Lorda	Superficie Commerciale
A	168 (ex23)		22	Direzionale pt-pp C.T.	100 % 15%	Mq. 198,08 Mq. 4,57	Mq. 198,08 Mq. 0,68
Totale							Mq. 198,76

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Terziario-Direzionale	sup lorda di pavimento	0	198,76	1,00	198,76	€ 1.014,00
			198,76		198,76	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario:

██████████ nato il ██████████ a ██████████ C.F. ██████████ - Diritto di proprietà per 1/7 in regime di separazione dei beni dal 16/06/1980 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Guido Bartolucci, in data 16/06/1980, ai nn. 54158; trascritto a VENEZIA, in data 04/07/1980, ai nn. 13016/10573.



Titolare/Proprietario:

[REDACTED] nata il [REDACTED] nata il [REDACTED] ciascuna per quota di 1/21 Piena Proprietà dal 12/07/1980 al 27/03/1981 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Ufficio del Registro di Venezia, in data , ai nn. ; trascritto a VENEZIA, in data 15/06/1981, ai nn. 10749/8788.

Note: Accettazione con beneficio di inventario trascritta il 19/12/1980 ai nn.23151/18709 in morte di [REDACTED]

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] C.F. [REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/7 in regime di separazione di beni dal 27/03/1981 al 17/04/2012 . In forza di atto di permuta - a rogito di Notaio Guido Bartolucci, in data 27/03/1981, ai nn. 55084; trascritto a VENEZIA, in data 24/04/1981, ai nn. 7438/6050.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] ciascuno per la quota di 1/21 Piena Proprietà dal 30/07/2001 al 25/05/2011 . In forza di denuncia di successione –

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Ufficio del Registro di Venezia, in data 20/12/2001, ai nn. 623/38; trascritto a VENEZIA, in data 28/02/2003, ai nn. 9228/6498.

Note: Accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] da parte degli eredi con atto per causa di morte ai rogiti del Notaio Dalla Valle Albano in data 25/05/2011 rep. n.32707 e trascritto il 14-05-2014 ai nn.11759/8537

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione di beni dal 25/05/2011 al 17/04/2012 . In forza di atto tra vivi - divisione - a rogito di Notaio Dalla Valle Albano, in data 25/05/2011, ai nn. 32708/25579; trascritto a VENEZIA, in data 06/06/2011, ai nn. 18697/11896.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] Diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni dal 17/04/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dalla Valle Albano, in data 17/04/2012, ai nn. 33279/26093; trascritto a VENEZIA, in data 19/04/2012, ai nn. 11138/7913.

Identificativo corpo: A - Ufficio

Uffici e studi privati [A10] sito in Venezia (VE), Via Triestina n.128

Occupato da , in qualità di proprietario dell'immobile

Note: Il piano terra risulta occupato da [REDACTED] mentre il piano primo è dato in comodato gratuito a terzi. Piano terra e primo risultano comunicanti come da titolo edilizio e denuncia in catasto costituendo una unica unità immobiliare.



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 a favore di BCC NPLS 2019 S.r.l. contro [REDACTED]; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE ; A rogito di UFFICIALI GIUDIZIARI DI VENEZIA in data 23/10/2023 ai nn. 5831 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 20/11/2023 ai nn. 39353/29305;

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 giudiziale annotata a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MARCON-VENEZIA contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 160.000,00; Importo capitale: € 150.000,00 ; A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 09/03/2017 ai nn. 2110; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 19/04/2018 ai nn. 12806/2133

- Ipoteca ALTRO ATTO annotata a favore di Agenzia delle entrate-Riscossione contro [REDACTED]; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Importo ipoteca: € 1.759.753,60; Importo capitale: € 879.876,80 ; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 13/10/2022 ai nn. 11922/3788; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 18/10/2022 ai nn. 38468/6749

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MARCON-VENEZIA contro [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO; Importo ipoteca: € 480.000,00; Importo capitale: € 320.000,00 ; A rogito di Notaio COCITO GIANNENRICO in data 09/08/2013 ai nn. 857/626; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 13/08/2013 ai nn. 23107/3370

6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

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 di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: l'immobile non è costituito in condominio.

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:

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO - E'' accessibile il solo piano terra in quanto il piano primo è privo di ascensore o di servoscala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /

Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1. Criterio di stima:

Si osserva come la formulazione di un giudizio di stima richiede, preliminarmente, l'individuazione del tipo di valore da stimare e in seguito, la scelta e l'elaborazione del procedimento per giungere alla determinazione di tale valore.

Accertare il valore del bene equivale a stabilire il valore venale del bene in perizia, cioè l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbe detto immobile se immesso in commercio, in un regime di ordinarietà, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato. Il criterio di stima, o aspetto economico del bene di cui sono stata incaricata di trovare il più probabile valore si identifica, quindi, nell'individuare il corrispondente valore venale.

In estimo, sostanzialmente, si adottano i seguenti procedimenti di stima:

Stima sintetica o comparativa.

Stima analitica.

La prima, si esegue comparando il bene da valutare con altri similari, ubicati nella zona, dei quali siano a conoscenza i prezzi di vendita attuali o recenti.

La seconda, si esegue per capitalizzazione dei redditi netti ritraibili e si svolge in tre fasi successive:

- a) Calcolo del beneficio fondiario netto, soggetto a capitalizzazione;
- b) Determinazione del saggio di capitalizzazione;
- c) Eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale, per tenere conto di altre possibili, transitorie, attività o passività.

L'applicazione del secondo metodo presuppone una razionale rispondenza tra redditi e valori capitali, nonché un'abbondante conoscenza dei redditi dei quali è necessario giudicarne la congruità, ordinarietà e continuità nel tempo che seguirà ma, poiché non sussistono nella



fattispecie tali condizioni, questo metodo non sarà applicato in questa relazione estimativa.

La presente stima sarà eseguita con il metodo cosiddetto comparativo che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche dei beni noti e gli immobili in oggetto estendendo il campo di azione a porzioni continue di territorio che riflettono un comparto del mercato immobiliare nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Procedo con l'applicazione del metodo comparativo, che la moderna dottrina ammette nel più assoluto rigore, che consiste in tre fasi distinte:

- 1) Ricerca il maggior numero possibile di beni analoghi a quello oggetto di stima per cui sia possibile avere un prezzo certo;
- 2) Ordinamento dei valori numerici raccolti collegandoli al bene analogo corrispondente.
- 3) Scelta di beni analoghi aventi maggior numero di caratteristiche simili al bene oggetto di stima, assumendo il prezzo associato a tale bene come il valore oggetto di stima.

Si ricorda infine, che sulla determinazione del valore venale di un immobile concorrono, in maniera positiva e negativa, alcune caratteristiche economiche che possono essere riunite in due gruppi: intrinseche ed estrinseche. A tal scopo sono state valutate le seguenti caratteristiche della zona e quelle dei beni interessati:

A. Caratteristiche estrinseche: mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni.

B. Caratteristiche intrinseche: orientamento, configurazione piano-altimetrico e geologia del terreno, destinazione urbanistica, consistenza complessiva, salubrità del luogo.

Tenendo conto dei suddetti elementi, si dovranno operare quelle aggiunte o detrazioni che differenziano l'immobile da valutare rispetto a quelli che sono stati assunti per comparazione, dei quali sono stati rilevati i prezzi noti, certi e recenti.

Il procedimento adottato è quindi il procedimento sintetico in base ai parametri tecnici comuni di riferimento costituita dall'unità di superficie commerciale ovvero dal metro quadrato di superficie lordo, assumendo il corrispondente prezzo unitario medio di mercato corrente nella zona dell'immobile da stimare. Si adotta tale criterio e non anche quello analitico in base ai parametri economici, perché la rendita dichiarata catastalmente non corrisponde alla realtà dei fatti.

Si è ritenuto di estendere l'analisi anche ai valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, "Agenzia Entrate - OMI" - con riferimento all'attualità ovvero, all'ultimo semestre pubblicato che corrisponde al 2° semestre - Anno 2023 (cfr. allegato 11), tenendo conto che come precisato dallo stesso Ufficio tali Valori :

- non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.
- sono riferiti all'ordinarietà degli immobili e, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

Individuazione del valore comparativo

Al fine della determinazione del più probabile valore di vendita sono state eseguite, nell'ambito in cui i beni in perizia sono ubicati, opportune indagini di natura diretta e indiretta da cui si è ricavato quanto segue.

A. Indagini dirette: dalle indagini effettuate nel mercato della zona in cui ricadono i beni in perizia, svolte esaminando i siti immobiliari più noti e considerati di riferimento quale: immobiliare.it, casa.it, trovacasa.net, non è stato possibile reperire unità immobiliari a destinazione terziaria (direzionale) in vendita, ne sono stati reperiti due di cui uno in prossimità del centro di Tesserà e uno del centro di Favaro Veneto, in numero insufficiente e con caratteristiche intrinseche che non consentono comunque un adeguato confronto con l'unità in perizia.

B. Indagini indirette: Le indagini indirette sono individuate, com'è noto, su qualificate pubblicazioni nel settore immobiliare come l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Nel predetto Osservatorio, nella zona OMI classificata E26-Suburbana/FAVARO PERIFERIA non



sono state reperite quotazioni per la tipologia terziaria di riferimento, quindi il valore di mercato assunto come riferimento sarà riferito alla media dei valori di mercato rilevati nella zona contigua avente analoghe caratteristiche a quella in esame che, nello specifico, confina con le seguenti Zone:

- **Extraurbana/ZONA AGRICOLA, BORGHI RURALI E CASE SPARSE** in Comune di Mogliano Veneto (TV)
- **Suburbana/MESTRE SEMICENTRALE** in Comune di Venezia (VE)

Poiché la Municipalità di Favaro Veneto corrisponde a una suddivisione amministrativa del Comune di Venezia come quella di Mestre, si ritiene appropriato assumere come riferimento le quotazioni relative alla Zona **Suburbana/MESTRE SEMICENTRALE** dove per il periodo pubblicato: Anno 2023- 2° semestre troviamo i seguenti valori unitari (cfr. allegato 11):

- **Uffici in ottimo stato di conservazione:** Valore di mercato medio 1950 Euro/mq (min €/mq 1700-max €/mq 2200) riferito alla superficie Lorda (L).

Si evidenzia che per le disposizioni dell'Agenzia delle Entrate, emesse con Provvedimento del 27/07/2007, con stato conservativo ottimo si intende gli immobili ultimati o ristrutturati da non più di quattro anni.

Al valore assunto il C.T.U. applicherà un coefficiente correttivo globale ai sensi del D.M. 16 marzo 2011 il quale stabilisce che *i valori e/o canoni medi desunti dall'OMI dovranno essere corretti con un coefficiente globale in grado di rappresentare le particolari caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene oggetto di valutazione rispetto alle caratteristiche ordinarie degli alloggi oggetto di rilevazione da parte dell'Agenzia del Territorio.*

Nella presente valutazione non saranno applicati tutti coefficienti di merito ricavabili dalla dottrina e dalla letteratura estimativa, ma solo quelli ritenuti dal tecnico estimatore indispensabili per determinare e meglio individuare la porzione rimanente di valore. Quindi, attraverso all'applicazione dei coefficienti di merito, che si fonda sull'analisi delle caratteristiche che determinano il prezzo di un bene, si pervenire al più probabile valore di mercato anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo.

Il coefficiente globale K è dato dal prodotto dei singoli coefficienti K_i individuati, nella presente stima, facendo riferimento alle seguenti fonti: "Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa; "Consulente Immobiliare" del Sole 24 Ore; D.M. 16/03/2011 pubblicato in Gazzetta Ufficiale n.122 del 27-05-2011.

Al valore medio dell'immobile (Vmed.) si applica un coefficiente che sintetizza il contributo delle caratteristiche K, prodotto dei coefficienti attribuiti ai singoli gruppi:

$$K = (K_{pe} \times K_{pi} \times K_t \times K_e)$$

Dalla seguente formula si ricava il Valore medio di stima:

$$V_m \text{ di stima} = V_{\text{medio}} \times K$$

- a) K_1 = coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione;
- b) K_2 = coefficiente di ubicazione;



INDIVIDUAZIONE DEI COEFFICIENTI DI MERITO UNITÀ DIREZIONALI (UFFICI):**a) Estratto Tabella Coefficienti di età, qualità e stato di manutenzione (K1)**

Fonte : Consulente Immobiliare, Il Sole 24 Ore

Età e qualità dell'edificio	Stato conservativo e manutentivo unità			
	ottimo	buono	mediocre	pessimo
Immobile di 10 - 20 anni				
lusso	0,90	0,85	0,80	-
signorile	0,85	0,80	0,75	-
medio	0,80	0,75	0,70	-
popolare	0,75	0,70	0,65	-
ultrapopolare	-	-	-	-
Immobile di 21 - 40 anni				
lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
medio	0,75	0,70	0,65	0,55
popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
ultrapopolare	-	-	-	-
Immobile di anni 41 - 60 anni				
lusso	0,80	0,75	0,70	0,60
signorile	0,75	0,70	0,65	0,55
medio	0,70	0,65	0,60	0,50
popolare	0,65	0,60	0,55	0,45
ultrapopolare	-	-	-	-

Come età dell'immobile si assume il 1981 che, come risulta dalla pratica di condono edilizio in atti del Comune, coincide con l'epoca in cui è stato eseguito il più recente intervento di ristrutturazione edilizia globale.

Nel complesso lo stato conservativo e manutentivo è buono, in quanto al momento del sopralluogo non più di due dei seguenti elementi:

- pavimenti;
- pareti e soffitti;
- infissi esterni;
- infissi interni;
- impianto elettrico;
- impianto idrico-sanitario (tubazioni) e servizi igienici (compresi sanitari, rubinetterie, pavimenti e rivestimenti);
- impianto termico.

si presentavano in condizioni scadenti.

b) Estratto Tabella Coefficiente per gli uffici (K2)

Fonte : Consulente Immobiliare, Il Sole 24 Ore

Coefficiente di ubicazione	Descrizione
1	per centri storici e in prossimità di centri amministrativi, ospedalieri e di tribunali
0,97	per i semicentri di elevato interesse terziario
0,90 a 0,80	per gli altri casi



▪ **Determinazione coefficiente correttivo globale Unità direzionale (ufficio)**

Unità	K1	K2	K
Sub 22	0,65	0,80	0,52

$$Vm \text{ di stima} = V_{\text{medio}} \times K$$

$$Vm \text{ di stima} = \text{€/mq} (1700 + 2200) \times 1/2 \times 0,52 = 1.014 \text{ €/mq}$$

Alla luce di quanto fin qui esposto, in particolar modo al precedente punto a cui si rinvia, e in considerazione delle generali condizioni dell'immobile, lo scrivente CTU stabilisce che il valore unitario attuale è di 1014 €/mq.

8.2. 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:

A. Indagini dirette: sono state svolte esaminando i siti immobiliari più noti e considerati di riferimento quale: immobiliare.it, casa.it, casavenezia.it, trovacasa.net e il borsinoimmobiliare.it,

B. Indagini indirette: sono individuate su qualificate pubblicazioni nel settore immobiliare quale l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

8.3. Valutazione corpi:

A - Ufficio. Uffici e studi privati [A10]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 201.542,64.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terziario-Direzionale	198,76	€ 1.014,00	€ 201.542,64
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 201.542,64
Valore corpo			€ 201.542,64
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 201.542,64
Valore complessivo diritto e quota			€ 201.542,64
Valore di stima			€ 201.542,64

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Ufficio	Uffici e studi privati [A10]	198,76	€ 201.542,64	€ 201.542,64



8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 30.231,40
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.216,00

Giudizio di comoda divisibilità: Considerata la consistenza nonché la disposizione dei locali dell'unità immobiliare si ritiene possibile il frazionamento dell'unità immobiliare in due, una al piano terra e una al piano prima, previa valutazione con il competente Ufficio Tecnico in riferimento alle prescrizioni normative che insistono sull'area (Perimetrazione opere incongrue art.28 NT del PAT e art.37 NTSA del P.R.G. per la Terraferma vigenti).

Costi di cancellazione oneri e formalità:

A - Ufficio

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	Da definire
Iscrizione di ipoteca - Altro atto	Da definire
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	Da definire
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	Da definire

Totale costi di cancellazione: Da definire

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **167.095,24**

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: A - Ufficio

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Considerata la consistenza nonché la disposizione dei locali dell'unità immobiliare si ritiene possibile il frazionamento dell'unità immobiliare in due, una al piano terra e una al piano prima, previa valutazione con il competente Ufficio Tecnico in riferimento alle prescrizioni normative che insistono sull'area (Perimetrazione opere incongrue art.28 NT del PAT e art.37 NTSA del P.R.G. per la Terraferma vigenti).



Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegato 01_Beni in Venezia ESTRATTO DI MAPPA
 Allegato 02_Bene in Venezia Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
 Allegato 03_Beni in Venezia_Visura e PLN sub 4
 Allegato 04_Beni in Venezia_Visura Part.778 EU
 Allegato 05_Beni in Venezia_Visura e PLN sub 22
 Allegato 06_Beni in Venezia_Visura e PLN sub 1
 Allegato 07_Beni in Venezia_Visura e PLN sub 1
 Allegato 08_Beni in Meolo ESTRATTO DI MAPPA
 Allegato 09_Beni in Meolo_Visura e PLN sub 5
 Allegato 10_Beni in Meolo_Visura part.307
 Allegato 11_Beni in Meolo_Visura part.138
 Allegato 12_Bene in Jesolo sub 6
 Allegato 13_Bene in Jesolo Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
 Allegato 15_Accesso atti Agenzia delle Entrate al fine di accertare la sussistenza di contratto di locazione/comodato d'uso per la porzione di ufficio collocato al piano primo
 Allegato 16_Estratto certificato di matrimonio con annotazioni
 Allegato 17_Certificato di residenza e contestuale Stato famiglia
 Allegato 18_Beni in Venezia_Verbale sopralluogo del 15/01/2024
 Allegato 19_Beni in Venezia_Rilievo fotografico
 Allegato 20_Restituzione grafica rilievo difformità ufficio al piano terra (sub 22)
 Allegato 21_Beni in Meolo_Verbale sopralluogo del 21/02/2024
 Allegato 22_Beni in Meolo_Rilievo fotografico
 Allegato 23_Beni in Jesolo_Verbale sopralluogo del 22/02/2024
 Allegato 24_Beni in Jesolo_Rilievo fotografico
 Allegato 25_Risposta Comune di Meolo accesso atti amministrativi_Ufficio Tecnico
 Allegato 26_Accesso atti amministrativi Ufficio Tecnico di Jesolo
 Allegato 27_Accesso atti amministrativi Ufficio Tecnico di Venezia (Archivio di via Pertini)
 Allegato 28_Accesso Banca dati OMI beni siti in Venezia
 Allegato 29_Accesso Banca dati OMI beni siti in Meolo
 Allegato 30_Accesso Banca dati OMI beni siti in Jesolo
 Allegato 31_Visurte ipotecarie gravanti sui beni interessati dal pignoramento
 Allegato 32_Copia atti notarili interessanti i beni pignorati

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Imposta registro

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	002 - Ufficio
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A - Ufficio: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo A - Ufficio: <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u>



	<p>Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 168, particella 3, subalterno 22, scheda catastale Data presentazione prot. n.VE0047607 del 16/02/2011, indirizzo Via Triestina n.128, piano T-1, comune VENEZIA, sezione censuaria 9, categoria A/10, classe 2, consistenza 193 mq, superficie 193 mq, rendita € Euro 3.735,77</p>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 167.095,24€

