

---

**Tribunale di Venezia**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **287/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 29-10-2024 ore 10.00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SARA PITINARI**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**Perizia di stima immobiliare**

**Lotto 001 - Abitazione con scoperto esclusivo**

**Esperto alla stima:** Arch. Sonia Adami  
**Codice fiscale:** DMASNO65A64Z600T  
**Studio in:** via Orsa Maggiore 38/12 - 30028 San Michele al  
Tagliamento  
**Telefono:** +39 329 1055566  
**Email:** architettoadami@gmail.com  
**Pec:** sonia.adami@archiworldpec.it



## Indice

<b>Riassunto perizia con avvertenze</b> .....	3
<b>Identificativo Lotto: 001 – Fog.71 particella 6, sub.7_cat. A/3</b> .....	3
<b>Sommario</b> .....	4
<b>Premessa</b> .....	6
<b>Lotto: 001</b>	
<b>1. Risposta al primo punto del quesito</b> .....	8
<b>2. Risposta al secondo punto del quesito</b> .....	8
Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale	
<b>3. Risposta al terzo punto del quesito</b> .....	8
Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari	
<b>4. Risposta al quarto punto del quesito</b> .....	10
Regolarità urbanistica	
4.1. Pratiche edilizie:	
4.1.1. Conformità edilizia	
4.1.2. Conformità urbanistica	
Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A – Casa a schiera con area scoperta esclusiva	
<b>5. Risposta al quinto punto del quesito</b> .....	13
Stato di possesso e atto di provenienza	
<b>6. Risposta al sesto punto del quesito</b> .....	14
Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	
6.1. Vincoli ed oneri giuridici	
6.2. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	
6.3. Misure Penali	
<b>7. Risposta al settimo punto del quesito</b> .....	15
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	
<b>8. Risposta all'ottavo punto del quesito</b> .....	15
Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati	
8.1.1. Criterio di stima	
8.2.2. Fonti di informazione	
8.3.3. Valutazioni corpi	
8.4.4. Adeguamenti e correzioni della stima	
8.5.5. Prezzo base d'asta del lotto 1	
8bis Classamento energetico dell'immobile	
<b>9. Risposta al nono punto del quesito</b> .....	21
Valutazione della sola quota indivisi31	
<b>10. Risposta al decimo punto del quesito</b> .....	21
Elenco allegati	
<b>11. Risposta all'undicesimo punto del quesito</b> .....	21
Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro	
<b>12. Risposta all'undicesimo punto del quesito</b> .....	22
Schema identificativo dei beni da porre all'asta	



## Riassunto Perizia

**Bene:** via Passarella n.7/2 - Passarella - San Dona' Di Piave (VE) - 30027

**Descrizione generica:** Porzione di fabbricato plurifamiliare a schiera con scoperto esclusivo

**Identificativo Lotto:** 001 - Abitazione con scoperto esclusivo

**Corpo A - Abitazione su due livelli con scoperto esclusivo:** frazione: Passarella, via Passarella n.7/2

### Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] - Piena proprietà [REDACTED]

### Eventuali comproprietari:

Nessuno

### Gravami e Oneri

- Pignoramento [REDACTED]

- Ipoteca volontaria attiva [REDACTED]

- Ipoteca CAUTELARE [REDACTED]

- Ipoteca CAUTELARE [REDACTED]

### Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 89.228,75**



## Sommario

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

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

### Quesiti

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

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari** - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
6. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
  1. **per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:**
    - domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
    - atti di asservimento urbanistici
    - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
    - altri pesi e limiti d'uso
  2. **per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**
    - iscrizioni
    - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli



7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolite, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

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 maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. allegghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
  1. lotto;
  2. diritto reale staggito
  3. quota di proprietà
  4. identificativo catastale
  5. valore attribuito.

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

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

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

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

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

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

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.



## Premessa

Udienza di conferimento dell'incarico: 13/02/2024  
 Termini concessi per il deposito: 30 gg prima dell'udienza  
 Prima Udienza fissata: 21/05/2024

Giuramento C.T.U. : 13/02/2024  
 Richiesta proroga in data 20/04/2024

### Il Giudice autorizza e rinvia per i medesimi incumbenti al 29.10.2024 alle ore 10.00

In data 20.01.2010 la "BANCA [REDACTED]  
 [REDACTED] concedeva a titolo di mutuo fondiario [REDACTED] la somma di €90.000,00=

La Banca a garanzia del puntuale rimborso ed esatto adempimento delle obbligazioni tutte derivanti dal contratto di mutuo, [REDACTED] iscriveva, presso l'ufficio provinciale di Venezia, servizio di pubblicità immobiliare, all'agenzia del territorio, [REDACTED] di registro generale e [REDACTED] di registro particolare, ipoteca volontaria per la somma di euro 180.000,00, sui beni oggetto di perizia.

In data 09.10.2023, in ragione del mancato regolare ammortamento del suddetto mutuo, [REDACTED]  
 [REDACTED] ha notificato formale atto di precetto con cui ha intimato [REDACTED] di pagare, entro 10 giorni, la somma complessiva di Euro 85.685,37= oltre accessori di legge, ulteriori interessi, con il duplice avvertimento che, in difetto di integrale pagamento dell'anzidetto termine, avrebbe proceduto ad esecuzione forzata.

Rimanendo inevasa la suddetta richiesta, la creditrice procedeva ad emettere atto giudiziario di pignoramento con atto notificato in data [REDACTED] e trascritto in data [REDACTED] presso la direzione provinciale di Venezia [REDACTED] registro generale e [REDACTED] registro particolare; ed in seguito istanza di vendita dei beni immobiliari di cui trattasi.

Il bene immobile oggetto della presente perizia è ubicato in Comune di San Donà di Piave (VE) e precisamente in Via Passarella n.7 int.2. Si tratta di porzione di fabbricato residenziale plurifamiliare a schiera realizzato ante 1967, interessata da Concessione in sanatoria n.56 del 19.02.1992 ai sensi degli art. 97 e 93 L.R. 61/85 a cui ha fatto seguito il rilascio di Autorizzazione di Abitabilità prot. n. 11857/13098 del 17.4.1997.

Trattasi di unità immobiliare di tipo residenziale, priva di garage e dotata di cortile scoperto in uso esclusivo, che si sviluppa su due piani collegati da una scala interna, composto dai seguenti locali:

- al piano terra: ripostiglio accessibile dal cortile, ingresso e vano scala, cucina, soggiorno, disimpegno e bagno da cui si accede in un'area scoperta interclusa, ripostiglio;
- al piano primo, accessibile solo internamente: ballatoio, disbrigo e n.4 stanze e un poggiolo accessibile da una delle suddette stanze.

Il tutto catastalmente censito al N.C.E.U. del Comune di San Donà di Piave (VE) al Foglio 71, particella 6, sub 7 cat. A/3. Detta unità risulta collegata al sub 5 BCNC ai sub 6, 7, 8 e 9 (area scoperta).



## Svolgimento operazioni peritali

Le operazioni peritali, previa presa visione degli atti e dei documenti di causa e formalizzate nell'insieme dai verbali allegati alla presente, unitamente agli altri atti richiamati nel seguito, si sono svolte come segue.

**In data 20.02.2024**, il CTU estrae dal portale dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale – Territorio visura storica per immobile, copia della planimetria catastale dei beni immobili pignorati ed elaborato planimetrico con elenco subalterni (cfr. allegato 01, 02 e 03).

**In data 21/02/2024**, il CTU unitamente alla Dott.ssa Corradazzo Benedtta in rappresentanza del nominato custode, Dott. Scibilla Dante, si reca presso i luoghi di causa effettuando il sopralluogo degli stessi nel corso del quale è stato redatto verbale, rilievo fotografico (cfr. allegato 04 e 05).

**In data 24/02/2024**, il CTU compie accesso agli atti del Comune di San Donà di Piave presso l'Ufficio Anagrafe al fine di accertare la residenza e richiedere estratto di matrimonio con annotazioni di parte esecutata. L'Ufficio invia al CTU la richiesta documentazione in data 26/02/2024 e in data 11/04/2024 (cfr. allegato 06 e 07).

**In data 24/02/2024**, si esegue accesso online all'Agenzia delle Entrate\_Direzione Provinciale di Venezia\_Ufficio provinciale Territorio, al fine di accertare tramite visura l'esistenza di eventuali iscrizioni e trascrizioni relative ai beni oggetto di perizia (cfr. allegato 08).

**In data 28/02/2024**, il CTU compie accesso agli atti del Comune di San Donà di Piave presso l'Ufficio Tecnico-Edilizia Privata al fine di accertare la legittimità urbanistico-edilizia dei beni in perizia estraendo i titoli edilizi rilasciati e in data 25/03/2024 l'Ufficio invia la richiesta documentazione (cfr. allegato 09).

**In data 28/02/2024**, il CTU richiede copia dell'atto di compravendita al Notaio Rogante con contestuale riscontro (cfr. allegato 10).

**In data 29/05/2024**, si esegue l'accesso online all'Agenzia delle Entrate\_Banca dati delle quotazioni immobiliari reperendo i dati necessari al fine della determinazione del valore di mercato del bene immobile in perizia (cfr. allegato 11).

Il CTU, in seguito alla suddetta attività, redige l'elaborato peritale che provvede a depositare telematicamente presso la cancelleria delle esecuzioni del Tribunale di Venezia, inviandone copia telematica all'indirizzo di posta elettronica certificata al legale di parte precedente e al custode; mentre a parte esecutata è stata inviata una copia cartacea a mezzo raccomandata.



**Beni in San Dona' Di Piave (VE)**  
**Località/Frazione Passarella**  
 via Passarella n.7/2

### **Lotto: 001 - Abitazione con scoperto esclusivo**

#### **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**

#### **Risposta al secondo punto del quesito**

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

**Esecutato/i:**



#### **Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

### **3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Il bene immobile oggetto di perizia si trova in Comune di San Donà di Piave (VE), comune di 41 883 abitanti della città metropolitana di Venezia, situato nella Pianura Veneto-Friulana, lungo la riva sinistra del fiume Piave ed è il capoluogo storico del Basso Piave, territorio che insieme ad alcuni comuni e all'area del Portogruarese costituisce il Veneto Orientale.

Nello specifico il fabbricato si trova in località Passarella, frazione di San Donà di Piave a cinque chilometri a sud del centro cittadino, in cui risiedono circa 706 abitanti. La frazione è circondata da campagna coltivata a seminativo e vigneto la cui coltivazione iniziò a diffondersi nell'intero territorio comunale fin dalla prima metà degli anni trenta, incidendo fortemente sulla produzione di vino, settore in seguito diventato di rilevanza in tutta l'area del Basso Piave. Anche l'artigianato svolge un ruolo molto importante nell'economia locale, incidendo per il 28% circa sul totale delle imprese del comune, tanto che San Donà risulta essere il primo comune veneto non capoluogo per numero di imprese artigiane, che sono più di mille.

Dal punto di vista del mercato immobiliare, la richiesta è condizionata dalle caratteristiche della zona in cui sono ubicati i beni oggetto di stima non essendo centrale.

**Caratteristiche zona:** Extraurbana normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

**Servizi presenti nella zona:** /

**Servizi offerti dalla zona:** Farmacia a circa 240 mt, Scuola secondaria a circa 6,5 Km, Scuola primaria a circa 600 mt, Scuola dell'infanzia a circa 700 mt, Municipio Sede a circa 5,7 Km, Biblioteca cvica a circa 5,7 km, Servizio di medicina generale a circa 250 mt, Ospedale di San Donà di Piave a circa 9 km,





Ambulatorio veterinario a circa 8,6 Km, la Parrocchia è a circa 280 mt.

A circa 50 mt è ubicato un forno artigianale, mentre un supermercato dista a circa 8 km e un Ufficio postale a circa 160 mt.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Venezia a circa 37 km e Treviso a circa 35 km.

**Attrazioni paesaggistiche:** /

**Attrazioni storiche:** /

**Principali collegamenti pubblici:** Aereoporto di Venezia "Marco Polo" a circa 25 km, Fermata autobus ATVO (Via Armellina) a circa 450 mt, Stazione ferroviaria di San Donà di Piave-Jesolo a circa 7,5 Km.

**Identificativo corpo:** A - Abitazione su due livelli con scoperto esclusivo.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Passarella, via Passarella n.7/2

**Quota e tipologia del diritto**

1/1

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione:

Diritto di: Proprieta' per 1/1 foglio 71, particella 6, subalterno 7, scheda catastale prot.n.000227713 del 04/11/2002, indirizzo Via Passarella n.7, interno 2, piano T-1, comune San Donà di Piave, categoria A/3, classe 3, consistenza 8 vani, superficie Totale 147mq - Totale escluse aree scoperte 131 mq, rendita Euro 363,59

Ulteriori informazioni: VARIAZIONE del 04/11/2002 Pratica n. 227713 in atti dal 04/11/2002 DIVISIONE DELLE SCOPERTO COMUNE (n. 8732.1/2002) Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/01/2004 Pratica n. VE0014291 in atti dal 26/01/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5273.1/2004) Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Derivante da: Atto del 20/01/2010 Pubblico ufficiale ACCONCIA OLEG NICOLA Sede TREVISO (TV) Repertorio n. 108131 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2491.1/2010 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 05/02/2010

Confini: con scoperto ed unità sub 8, area scoperta sub 5, scoperto ed unità sub 6

Note: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 04/11/2002, prot. n. 000227713

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



**Risposta al quarto punto del quesito**

Regolarità urbanistica

**4.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: Concessione in sanatoria pn.56/92

Intestazione: PASQUAL BRUNO e GUIDO

Tipo pratica: Concessione in sanatoria art.97 L.R.61/85 per opere realizzate in variante al titolo abilitativo

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 29/07/1991 al n. di prot.

Rilascio in data 19/02/1992 al n. di prot. 20670

Abitabilità/agibilità in data 17/04/1997 al n. di prot. 11857/13098

**4.1.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**4.1.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]**

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	Piano Governo del Territorio
<b>Zona omogenea:</b>	Zone "B" (art. 37)
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	La zona B è regolamentata dall'art.26 e 27 delle NTO alle quali si rinvia. Aree vincolate ai sensi del DLgs 42/2004 (art. 34)
<b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b>	NO
<b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</b>	NO
<b>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?</b>	NO

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;



**Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A - Abitazione su due livelli con scoperto esclusivo**

Trattasi di unità abitativa che si sviluppa su due piani:

- piano terra (altezza dei locali 2,60 ml) composto da ripostiglio accessibile direttamente dallo scoperto esclusivo, ingresso comprensivo di vano scala, cucina, soggiorno, disbrigo, bagno e ripostiglio;
- piano primo (altezza dei locali 2,65 ml ad eccezione di una stanza la cui altezza è di 2,83 ml) composto da ballatoio, disbrigo, n.4 camere e un poggiolo direttamente accessibile da una delle camere.

L'unità è dotata di scoperto esclusivo ripartito in tre zone. Si rinvia alla planimetria catastale per la distribuzione dei locali e dell'area scoperta (cfr. Allegato 02).

L'unità abitativa sopra descritta ha una superficie utile calpestabile di mq. 108,27, escluso il poggiolo la cui superficie utile è di mq. 3,57 e dell'area scoperta esclusiva di circa 248,68 mq. Il tutto per una superficie commerciale, o convenzionale, che dovrà poi essere inserita nelle formule utilizzate nei paragrafi che seguono, al fine della determinazione del valore di mercato, di circa mq. 167,96 comprensiva della superficie dello scoperto, per le cui modalità di calcolo si rinvia al punto "Informazioni relative al calcolo della consistenza".

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **167,96**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1992

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 7; ha un'altezza utile interna di circa m. ml 2,60 il P.T. e di ml 2,63 e 2,83 il P1

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: degradato

Condizioni generali dell'immobile: La costruzione si inserisce nell'ambito della produzione edilizia degli anni '50 del precedente secolo, realizzata con metodologia tecnologica e finiture conformi all'epoca di costruzione. L'immobile nonostante sia stato interessato da interventi edilizi all'inizio degli anni '90 del precedente secolo, risulta degradato e necessita di un intervento generale di ristrutturazione comprensivo della messa a norma degli impianti.

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

Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro zincato</b> condizioni: <b>pessime</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>oscuri</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>scadenti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>mediocre</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>non rilevate in quanto non accessibile essendo privo delle protezioni anti-caduta</b>
Pareti esterne	materiale: <b>laterizio</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco tinteggiato</b> condizioni: <b>pessime</b>



Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>scarse</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>pessime</b>
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<b>Impianti:</b>	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>all'epoca di costruzione</b>

**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	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Superficie utile netta calpestabile	<b>100%</b>	
Muri perimetrali	<b>100%</b>	Calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	<b>50%</b>	Calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	<b>75%</b>	Altezza media minima mt 2,40
Taverne e Locali seminterrati abitabili <i>* collegati ai vani principali</i>	<b>60%</b>	Altezza media minima mt 2,40

SUPERFICI DI ORNAMENTO		
DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Balconi e Lastrici solari	<b>25%</b>	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	<b>35%</b>	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Giardini e aree di pertinenza di "Ville e Villini"	<b>10%</b>	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 <i>* non collegati ai vani principali</i>	<b>20%</b>	Altezza minima di mt 1,50
Locali accessori <i>* collegati ai vani principali</i>	<b>35%</b>	Altezza minima 2,40
Locali tecnici	<b>15%</b>	Altezza minima di mt 1,50
Box <i>* collegato ai vani principali</i>	<b>60%</b>	Dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq



Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale	sup lorda di pavimento	0	167,96	1,00	167,96	€ 481,00
			<b>167,96</b>		<b>167,96</b>	

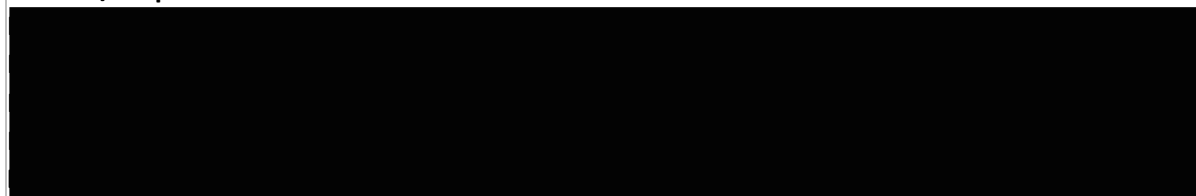
**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

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:****Titolare/Proprietario:****Titolare/Proprietario:****Identificativo corpo: A - Abitazione su due livelli con scoperto esclusivo**Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Dona' Di Piave (VE), via Passarella n.7/2 **Libero**

## 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

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

Nessuna.

#### 6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

#### 6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

#### 6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva

- Ipoteca CAUTELARE

- Ipoteca CAUTELARE

#### 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:** Trattasi di fabbricato unifamiliare.

**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 - Sono accessibili i locali al piano terra mentre i locali al piano primo non sono accessibili se non previa installazione di un 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

### 8.1.1 Criterio di stima:

Si osserva come la formulazione di un giudizio di stima richieda, 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 simili, 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) Ricercare 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 all'Anno 2023- 2° semestre (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:** sono state svolte esaminando i siti immobiliari più noti e considerati di riferimento quale: *immobiliare.it*, *casa.it*, *trovacasa.net*, *mercato-immobiliare.it* e il *borsinoimmobiliare.it*.

Sulla base di quanto rilevato dall'osservatorio immobiliare, dalle indagini generali, è emerso che a San Donà di Piave, in totale, sono presenti circa 688 annunci immobiliari tra tutte le categorie, di cui 637 in vendita e 51 in affitto, con un indice complessivo di 16 annunci per mille abitanti. Gli annunci relativi a villette a schiera sono circa 50.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.805 €/m<sup>2</sup>) è di circa il 13% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 2.085 €/m<sup>2</sup> ed è anche di circa il 35% inferiore alla quotazione media provinciale (2.785 €/m<sup>2</sup>). Il prezzo degli appartamenti è relativamente disomogeneo in tutta la città, anche se nel 60% dei casi è compreso tra 1.130 €/m<sup>2</sup> e 2.495 €/m<sup>2</sup>.





Il prezzo medio al metro quadro per villette a schiera, dedotto dagli annunci immobiliari in vendita presenti su Caasa.it, aggiornato a martedì 28 maggio 2024, per stato di conservazione buono è di 1.900 €/m<sup>2</sup>. (fonte di rif. Mercato-Immobiliare.info)

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

Dall'esame della Banca Dati dell'OMI è emerso che il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare in perizia, ricade in zona classificata dall' OMI come ZONA RURALE E LOCALITA` con Codice zona R1, con destinazione Residenziale. Il prezzo mediamente richiesto in vendita, che si tratti di Ville/Villini o di Abitazioni civili è pari a 950 €/m<sup>2</sup> se in normale stato di conservazione e di 1.250 €/mq se in ottime condizioni, non è prevista la quotazione per Abitazioni di tipo economico (A/3).

Il prezzo medio di mercato, sia che si tratti di indagine diretta o indiretta, viene espresso in Euro/mq riferito alla superficie Lorda (L).

**In conclusione**, lo scrivente CTU facendo riferimento a tutti i dati tecnici ed economici a disposizione, che sono stati attinti con meticolosità e diligenza, redige la stima dei beni in perizia, determinando il valore degli stessi immobili allo stato libero come di seguito specificato, assumendo come valori unitari le quotazioni pubblicate dall'OMI perché hanno la peculiarità di essere certi e di data certa, altresì riconducibili alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in perizia.

Nello specifico si assume come valore di riferimento il valore medio di Euro/mq 1250, calcolato tra Valore OMI min (€/mq 1100) e Valore OMI max (€/mq 1.400) espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato, per la destinazione residenziale e la tipologia di riferimento quella di Abitazioni di tipo civile in **ottimo stato di conservazione** (cfr. all. 11), dove 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. L'applicazione dei coefficienti di merito alle quotazioni di riferimento si rende necessaria poiché, per quanto queste quotazioni possano dirsi precise dacché già comprensive di valutazioni e osservazioni inerenti le due principali condizioni valutative che sono la zona e la destinazione, occorre tuttavia evidenziare la necessità di plasmare ulteriormente il valore medio assunto come base di calcolo aggiustandolo con tutte le considerazioni e riflessioni che il bene oggetto di valutazione merita, date le sue particolari caratteristiche intrinseche 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<sub>i</sub> 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) K1 = coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione;  
b) K3 = coefficiente di posizione ed esposizione.

#### INDIVIDUAZIONE DEI COEFFICIENTI DI MERITO UNITÀ ABITATIVE:

##### 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 alloggi			
	ottimo	buono	mediocre	pessimo
<b>Immobile di 10 - 20 anni</b>				
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	-	-	-	-
<b>Immobile di 21 - 40 anni</b>				
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	-	-	-	-
<b>Immobile di anni 41 – 60 anni</b>				
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 la data di rilascio dell'autorizzazione di abitabilità rilasciata dal Comune in data 17/4/1997 (domanda presentata in data 14/4/1997). Dopo tale data fabbricato e unità in perizia non sono stati più interessati da un intervento di ristrutturazione.

Nel complesso lo stato conservativo e manutentivo è pessimo (inteso come degradato) così come si evince dal rilievo fotografico allegato a cui si rinvia (cfr. all. 05). Difatti al momento del sopralluogo più di quattro 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 di posizione ed esposizione (K3)**

Fonte : D.M. 16/03/2011 pubblicato in Gazzetta Ufficiale n.122/2011

Per immobili dotati di posizione ed esposizione particolarmente sfavorevole o favorevole, qualora diverse da quelle mediamente rilevate dall'OMI nella microzona di riferimento, si potrà adottare un coefficiente, all'interno dell'intervallo 0,9 - 1,10 ed in particolare:

Coefficiente di posizione ed esposizione	Descrizione
1,10	quando l'unità gode di particolari caratteristiche di panoramicità, rispetto a elementi paesaggistici (mare, fiumi, parchi, altro) o di interesse storico-artistico (monumenti, piazze, altro) ovvero quando il fabbricato si trovi in posizione di particolare pregio o valore (su strade, piazze, di particolare interesse commerciale o immobiliare)
1,00	quando le caratteristiche di posizione ed esposizione non si discostano da quelle mediamente rilevate dall'OMI nella microzona di riferimento
0,90	quando l'unità risente di elementi negativi connessi alla posizione quali l'ubicazione all'interno del perimetro militare, in prossimità di attività industriali o artigianali che arrecano disagio o in punti di particolare degrado sociale

▪ **Determinazione coefficiente correttivo globale Unità abitativa**

Unità	K1	K3	K
Sub 5	0,50	1,00	<b>0,50</b>

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

$$V_m \text{ di stima} = \text{€/mq} (1100 + 1400) \times 1/2 \times 0,50 = 625 \text{ €/mq}$$

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 **625 €/mq**.

**8.2.2 Fonti di informazione:**

Catasto di VENEZIA;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di VENEZIA;  
 Uffici del registro di VENEZIA;  
 Ufficio tecnico di SAN DONA' DI PIAVE;

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, caasa.it, casavenezia.it, trovacasa.net, osservatorio-immobiliare.it e il borsinoimmobiliare.it

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

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): A. Attraverso le indagini dirette per vendite nella zona in cui ricadono i beni in perizia, sono attribuiti i seguenti valori unitari:

Appartamenti: Valore medio 1.100 Euro/mq

B. Dall'esame della Banca Dati dell'OMI è emerso che il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare in perizia, ubicato in Via Passarella n.7, ricade in zona classificata come Extraurbana/ZONA RURALE E LOCALITA' - Codice zona R1, con destinazione Residenziale. I dati



pubblicati non considerano e Abitazioni di tipo economico - A/3 e fanno riferimento all'Anno 2023 - Semestre 2. Si riporta la valutazione per Abitazioni civili in ottimo stato di conservazione il cui Valore medio è di 1250 Euro/mq (1100-1400 Euro/mq).  
Il prezzo medio di mercato, sia che si tratti di indagine diretta o indiretta, è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Lorda (L)..

### 8.3.3 Valutazione corpi:

#### A - Abitazione su due livelli con scoperto esclusivo. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 104.975,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	167,96	€ 625,00	€ 104.975,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 104.975,00
Valore corpo			€ 104.975,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 104.975,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 104.975,00
Valore di stima			€ 104.975,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Abitazione su due livelli con scoperto esclusivo	Abitazione di tipo economico [A3]	167,96	€ 104.975,00	€ 104.975,00

### 8.4.4 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. € 15.746,25

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Considerata la disposizione dei locali e le caratteristiche costruttive e tecnologiche dell'immobile si ritiene che lo stesso non risulti comodamente divisibile se non a seguito ad un intervento di ristrutturazione globale.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

#### A - Abitazione su due livelli con scoperto esclusivo

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	Da definire
Iscrizione di ipoteca - Cautelare	Da definire
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	Da definire
Iscrizione di ipoteca - Cautelare	Da definire

**Totale costi di cancellazione:** Da definire



**8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

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

€ 89.228,75

**8bis Classamento energetico dell'immobile:**

**Identificativo corpo: A - Abitazione su due livelli con scoperto esclusivo**

**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 disposizione dei locali e le caratteristiche costruttive e tecnologiche dell'immobile si ritiene che lo stesso non risulti comodamente divisibile se non a seguito ad un intervento di ristrutturazione globale.

### Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegato 01\_Visura storica catastale  
 Allegato 02\_Planimetria catastale  
 Allegato 03\_Elaborato planimetrico con elenco subalterni  
 Allegato 04\_Verbale sopralluogo  
 Allegato 05\_Rilievo fotografico  
 Allegato 06\_Estratto matrimonio con annotazioni  
 Allegato 07\_Certificato residenza-stato famiglia  
 Allegato 08\_Ispezione ipotecaria  
 Allegato 09\_Accesso atti Ufficio Tecnico  
 Allegato 10\_Copia atto di compravendita  
 Allegato 11\_Visura Banca Dati OMI

### Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

**Regime fiscale della vendita:** Imposta di registro.



**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Abitazione con scoperto esclusivo
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<b>Corpo A - Abitazione su due livelli con scoperto esclusivo:</b> [REDACTED]
Identificativo catastale	<b>Corpo A - Abitazione su due livelli con scoperto esclusivo:</b> <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> [REDACTED] foglio 71, particella 6, subalterno 7, scheda catastale prot.n.000227713 del 04/11/2002, indirizzo Via Passarella n.7, interno 2, piano T-1, comune San Donà di Piave, categoria A/3, classe 3, consistenza 8 vani, superficie Totale 147mq - Totale escluse aree scoperte 131 mq, rendita Euro 363,59
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>89.228,75 €</b>

Data generazione:  
29-05-2024 23:05

