



TRIBUNALE DI VENEZIA  
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N.185/2011

---

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA MARTINA GASPARINI

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

LOTTO UNICO  
ABITAZIONE A ZELARINO

## PREMESSA

Il Dott. Rubin Giovanni, curatore del Fallimento n.185/2011 ITALSAVER SAS di Penzo Severino & C. e dei soci limitatamente responsabili, del Tribunale di Venezia, dichiarato con sentenza n.190 del 2011, nominava perito, con incarico di effettuare perizia estimativa dei beni immobili intestati alla Ditta, dichiarata fallita, e ai soci, il sottoscritto Arch. Raiano Alessandro, residente a Cavallino-Treporti (Ve), iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Venezia al n.3472, con studio in Via Fausta, n.97/e – 30013, Cavallino-Treporti (Ve), nello specifico per rispondere ai seguenti quesiti:

1. Provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni di proprietà della fallita - evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono di proprietà 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 millesimo di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
2. 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;
3. 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;
4. indichi lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed a che titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto 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;
5. 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 - senza tuttavia detrarre l'importo di tali spese dal prezzo di stima - ,  
le eventuali cause in corso.

6. 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 di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto;
7. verifichi se l'immobile è dotato di certificato di classamento energetico. In caso di assenza dica l'esperto quale sia il costo necessario al relativo ottenimento;
8. nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita delle quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile, indicando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; qualora si tratti di terreni che non configurano un unico appezzamento, l'esperto valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
9. alleghi 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.
10. 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;
11. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:  
lotto;  
diritto reale staggito;  
quota di proprietà;  
identificativo catastale;  
valore attribuito.

## RISPOSTA AL PRIMO PUNTO DEL QUESITO

### Individuazione e caratteristiche sommarie del bene

#### 1.1 INDIVIDUAZIONE BENI

All'Ufficio Tecnico Erariale di Venezia. Agenzia del territorio Ufficio Provinciale di Venezia, con intestazione n. 100/2015, sono identificate le seguenti unità immobiliari oggetto di perizia:

#### Comune Censuario di Venezia (L736), Catasto dei Fabbricati – vicolo Marzenego, 6:

SEZ	FG	PARTICELLA	SUB	ZONA CENS.	CATEG.	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CAT.	RENDITA
Urb.	121	388	1	9	A/3	3	6,5 vani	118 mq.	€ 551,89
Urb.	121	388	3	9	C/6	5	22 mq.	24 mq.	€ 143,16
Urb.	121	388	5	9	C/6	2	26 mq.	26 mq.	€ 106,08

Proviene per variazione territoriale dal Foglio ZE/13 del Comune di Venezia sezione Mestre  
Mappali Terreni Correlati: Codice Comune L736 – Sezione I – Foglio 121 – Particella 226

#### Comune Censuario di Venezia (L736), Sezione di Zelarino – Catasto dei Terreni:

FG	PARTICELLA	SUB	PORZ.	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )			DEDUZ.	REDDITO	
					ha	are	ca		Dominicale	Agrario
121	226			Ente Urbano		09	80			

COST. IL MAPP. 992 – Proviene per variazione territoriale dal Foglio 13 sezione Zelarino  
Mappali Fabbricati Correlati: Codice Comune L736 – Sezione Urbana – Foglio 121 – Particella 388

Il beni appartengono al soggetto fallito per la quota del 100%.

#### 1.2 UBICAZIONE E CONFINI

Comune di Venezia (Ve), località Zelarino, vicolo Marzenego, 6. Il lotto in cui si trovano i beni confina con: mappale 993 (di altra ditta) a nord-est; mappali 96 e 97 ovvero vicolo Marzenego (strada di accesso in servitù di passaggio su mappali di altra ditta) a sud-est; mappale 44 (di altra ditta) a sud-ovest; mappale 1502 del Foglio 119 (di altra ditta) a nord-ovest.

#### 1.3 CARATTERISTICHE SOMMARIE

Il complesso di beni oggetto di Perizia si compone di n.1 abitazione al piano terra, con annesso magazzino, in edificio a carattere residenziale di 2 piani fuoriterza senza interrato e scoperto pertinenziale.

#### 1.4 PERTINENZE E SERVITU'

Per il mappale in oggetto risulta esserci una servitù di condotta, stipulata dal Notaio Giulio FRANCESCONI al punto n.9 del rogito n.9027 di Rep. del 20.03.1891, tra il Municipio di Venezia e l'allora proprietario del fondo l. 100/2015, nel quale è fatto divieto alla messa a dimora di piante perenni sulla predetta servitù e pertanto, si desume, anche la non edificazione di manufatti di alcun tipo. Questa servitù fa riferimento alla linea dell'acquedotto, posizionata a ridosso del lato Nord del lotto pertinenziale, stante una fascia di rispetto di ml. 8,00 (ml. 4 per parte dall'asse della tubazione), interessata dalla presenza di manufatti abusivi da demolire (vedi punto 2.3).

#### 1.5 LOTTI DI VENDITA

Il lotto è unico.

**- LOTTO UNICO: abitazione, al piano terra con magazzino e scoperto pertinenziale.**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONS. / SUP. CAT	RENDITA
121	388	1	A/3	3	6,5 vani / 118 mq.	€ 551,89
121	388	3	C/6	5	24 mq.	€ 143,16
121	388	5	C/6	2	26 mq.	€ 106,08

Il SUB 5 risulta demolito senza autorizzazione (vedasi Punto 2.3).

## 1.6 DESCRIZIONE DELLA ZONA

La zona di ubicazione risulta essere la parte sud-est del centro del Paese, adiacente alla strada principale, via Castellana, lungo la quale si e' sviluppato l'edificato di Zelarino. Dotato di tutti i servizi (scuole dell'infanzia, primarie e secondarie, centri sportivi) ed attività commerciali (di vicinato e supermercati) in un raggio di 1.000 metri, racchiuso a sud-est dalla Tangenziale di Mestre, a sud-ovest dal canale Marzenego e a nord dalla linea ferroviaria. Il lotto, si raggiunge svoltando su vicolo Marzenego, strada chiusa di larghezza ridotta che permette il transito di una sola macchina alla volta, direttamente dalla via Castellana; strada che collega l'abitato con il centro di Mestre, a sud-est, e Martellago a nord-ovest; si evidenzia inoltre la prossimità all'Ospedale All'Angelo, al Centro Polisportivo comunale e al Centro Commerciale le Porte di Mestre, tutti raggiungibili comodamente anche a piedi. Risulta quindi essere strategicamente vicino a centri di dimensioni maggiori, come Mestre, Treviso e Venezia, ma consente anche di imboccare l'autostrada in tempi brevi tramite tangenziale, che si trova a poche centinaia di metri.

## RISPOSTA AL SECONDO PUNTO DEL QUESITO

### Regolarità urbanistica ed edilizia

#### 2.1 DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA

L'area contraddistinta in Catasto del Comune di Venezia, località Zelarino, al foglio 121, mappale 226, individuata dal P.R.G. - Variante per la Terraferma (Delibera di G.R. n.3905 del 03.12.2004 e n.2141 del 29.07.2008) come "Zona territoriale omogenea C – Residenziale di completamento – Sottozona C1.1"; disciplinata dagli articoli 10; 11; 68 delle NTSA integrati dalle NTGA (Delibera di G.R. alle Varianti n.738 del 24.03.2009 e Delibera di C.C. n.6 del 17.01.2011); dalla Variante n.4 al P.I. (Delibera di C.C. n.45 del 02.04.2015); risulta interno alla "Delimitazione di Centro abitato" come da Delibera di G.C. n.115 del 28.03.2013 ai sensi dell'art. n.4 del D.Lgs n.285 del 30.04.1992 "Nuovo Codice della Strada"; e ai sensi della L.14/2017 come da Delibera di C.C. n.6 del 06.02.2020 il mappale rientra in ambito di urbanizzazione consolidata.

Il terreno è ricompreso: nel "Vincolo Sismico" di cui l'O.P.C.M. n.3274 del 20.03.2003 e ss.mm.ii.; nella "Carta delle Fragilità" del P.A.T. per Compatibilità Geologica di cui agli art.15 e 16 (Tavola 3); Codice della Navigazione Aerea (Dlgs.151/06 2006) per limitazione alla realizzazione di impianti eolici (E.N.A.C. art.711), per limitazione alla navigazione aerea superficiale orizzontale esterna quota limite 146,65 metri s.l.m. (art.707 c.1,2,3,4), per limitazione alla realizzazione di discariche o fonti attrattive di fauna selvatica (art.711); nel Vincolo per "Beni Paesaggistici Fascia di rispetto dei fiumi pari a 150 metri (art.142 del D.Lgs n.42/2004); classe III "Area di tipo misto" nel piano di Classificazione Acustica (Delibera di C.C. n.39 del 10.02.2005).

#### 2.2 PRATICA EDILIZIA

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Venezia, Archivio sezione Mestre-terraferma, si riscontrano le seguenti Autorizzazioni Edilizie rispetto gli immobili oggetto di Perizia:

- Concessione Edilizia n.2044 presentata il 08.02.1950 e rilasciata il 25.02.1950, con oggetto Costruzione di una casa di abitazione a Zelarino. Dichiarazione di abitabilità Protocollo n.41949 del 10.10.1952.
- Concessione Edilizia Protocollo n.08120/2147 presentata il 03.05.1955 e rilasciata il 17.05.1955, con oggetto Sopraelevazione fabbricato in Zelarino.

- Concessione Edilizia Protocollo n.14255/3927 presentata il 01.08.1955 e rilasciata il 09.08.1955, con oggetto Sopraelevazione fabbricato in Zelarino. Dichiarazione di abitabilità Protocollo n.51264 del 13.10.1955.
- Autorizzazione Prot. Int. 1529/86 del 25.09.1986 per lavori di manutenzione consistenti nella "ripassatura completa del tetto di copertura in coppi, previa posa in opera di una guaina di asfaltoidi di mm. 3".

Due istanze di Condono Edilizio, ai sensi della Legge 47/85:

- In data 19/09/1985 prot. n. 8/20841 / 202, per sanare la costruzione di due verande e di un garage in lamiera e la recinzione e relativi cancelli come rilevabile dall'atto notorio allegato alla domanda di condono in allegato 4. Su tale istanza risulta un diniego parziale dei BBAA.
- In data 19/09/1985 prot.n. 8/20842 / 201, per sanare l'ampliamento abusivamente realizzato per la costruzione di due garage e la trasformazione dell'originaria abitazione in due appartamenti con modifiche interne ed esterne. Su tale istanza risulta un parere favorevole dei BBAA.

### 2.3 REGOLARITA' EDILIZIA

Dal confronto tra la situazione esistente, rilevata durante il sopralluogo effettuato, le tavole di Condono Edilizio reperite e le planimetrie catastali, presenti al Catasto Edilizio Urbano, sono emerse le seguenti difformità:

- sub 1: risultano alcune lievi difformità al distributivo ed alle forometrie interne ed esterne. Il locale a cucinino presenta spallette laterali della porta di accesso che non risultano nella scheda catastale, ovvero una differenza nelle dimensioni del foro porta. La porta di accesso al bagno, dal vano soggiorno, è stata murata. Nel locale bagno è stata eliminata una paretina divisoria ed è diverso per dimensioni il vano finestra. La parete divisoria tra bagno e camera è traslata verso quest'ultima, determinando una superficie maggiore per il bagno e minore per la camera. Non è stata demolita la veranda a nord, adiacente a vano camera e di connessione col garage (sub 3), come espressamente stabilito nel Parere BBAA dell'istanza di Condono.
- sub 3: risulta una lieve difformità nella posizione della forometria di accesso; inoltre è stata eliminata la paretina che delimitava il ripostiglio, creando così un unico vano. E' presente un annesso, adibito a magazzino, in pannelli prefabbricati tipo sandwich, costruito in aderenza al garage, privo di qualsiasi titolo edilizio.
- sub 5: risulta attualmente demolito a seguito di diniego di pratica di Sanatoria, ma senza far eliminare la relativa scheda catastale; al suo posto è presente una copertura posti auto in legno, priva di qualsiasi titolo edilizio.

Inoltre le planimetrie catastali di tutti i sub (1, 3 e 5) presentano una incongruenza con la reale dimensione dello scoperto, che risulta invece corretta nell'estratto di mappa, comprendendo a nord-est parte del mappale 993 di altra ditta.

Per la regolarizzazione delle difformità, è necessario portare a termine l'iter della Sanatoria del 1985 ancora in corso, poiché ad oggi la pratica non risulta "definita" dall'Ufficio Condoni del Comune di Venezia, mancando ancora di documentazione integrativa, chiesta a suo tempo dallo stesso Ufficio. Pertanto non essendo possibile stimarne i costi amministrativi in maniera puntuale, si ipotizza una spesa di circa euro 10.000,00; mentre per la demolizione dei volumi in assenza di titolo edilizio e già diniegati, si stimano spese per circa euro 3.000,00. Quindi per procedere con la definizione del Condono, la correzione e l'aggiornamento tramite pratica catastale del tipo mappale e delle schede catastali dei sub 1, 3 e 5 (da eliminare) si stimano ulteriori euro 3.000,00.

Per quanto sopra NON si può dichiarare la conformità edilizia e catastale.

## RISPOSTA AL TERZO PUNTO DEL QUESITO

### Vincoli ed oneri giuridici

### 3.1 PROVENIENZA

I beni, oggetto dell'esecuzione, sono pervenuti in proprietà

- **certificato di denunciata successione**, del 03.10.2002, Registro Generale n.32672, Registro Particolare n.14028, Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro, Rep.79/571 del 01.12.1999
- **atto di ordinanza divisionale**, del 10.03.2020, Registro Generale n.7586, Registro Particolare n.5241, Pubblico Ufficiale Tribunale di Venezia, Rep.5519 del 06.07.2018

### 3.2 FORMALITA' E VINCOLI CHE RESTANO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

I beni descritti risultano liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli che restano a carico dell'acquirente, ad eccezione di:

- **trascrizione** del 12/07/2012 - Registro Particolare n.14028 Registro Generale n.19809 Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 0 del 16/06/2012 - Domanda Giudiziale – Ordinanza Introduttiva Giudizio di Divisione Ex Art.600 CPC. Immobili siti in Venezia (VE).
- e fatta eccezione per le formalità al punto 3.3.

### 3.3 FORMALITA' DA CANCELLARE

Le formalità da cancellare, sono le seguenti, tutte risultanti dall'interrogazione presso i Pubblici Registri Immobiliari di Venezia:

- **iscrizione** del 28.03.2013, Registro Generale n.9015, Registro Particolare n.1208 di Pubblico ufficiale Tribunale di Brescia Repertorio 1551/2013 del 18.02.2013 per Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo. Immobili siti in Venezia (VE) – Soggetto debitore.
- **trascrizione** del 19/12/2014 - Registro Particolare n.22806 Registro Generale n.31835 Pubblico ufficiale Ufficio Giudiziario Repertorio 8397/2014 del 10/11/2014 – Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di pignoramento immobili. Immobili siti in Venezia (VE).

Non risulta da cancellare la trascrizione della sentenza di fallimento.

## RISPOSTA AL QUARTO PUNTO DEL QUESITO

### Stato di possesso

### 4. STATO DI POSSESSO E CONTRATTI

L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

Pertanto si può dichiarare che il lotto risulta essere LIBERO ai fini della valutazione.

## RISPOSTA AL QUINTO PUNTO DEL QUESITO

### Spese

### 5. SPESE

Dall'esame della documentazione inerente i beni risulta che:

- sono previste spese di gestione degli immobili e dei tributi imposti dalla normativa in vigore (possesso, rifiuti, etc.);
- non sono previste spese condominiali in quanto edificio di 2 sole unità.

## RISPOSTA AL SESTO PUNTO DEL QUESITO

### Descrizione analitica dei beni e valutazione economica

### 6.1 VALUTAZIONI ED APPREZZAMENTI GENERALI

L'edificio si sviluppa complessivamente su due livelli fuoriterza senza interrato, accessibile mediante accesso pedonale, di fronte al portico su vicolo Marzenego, e sempre sulla stessa via mediante ulteriore accesso carraio situato nella parte a sud-est del lotto; quest'ultimo risulta non

facile a causa della ridotta larghezza della strada pubblica di accesso. Il costruito, di semplice forma parallelepipedica, si posiziona centralmente nella parte più addossata al lato sud del lotto, lasciando gli spazi laterali e posteriori per lo sviluppo di una parte a giardino e una parte di camminamento in piastroni di cls posati a secco; trovano posto inoltre alcuni annessi e sull'area a nord-est una struttura in legno per copertura posti auto (costruita senza autorizzazione edilizia) che sostituisce il garage in lamiera demolito (sub 5). Come da progetto, l'edificio si compone di 2 unità residenziali, una al piano terra oggetto di perizia ed una ulteriore al piano primo.

Sia esternamente che internamente lo stato dei luoghi denota la necessità di interventi di manutenzione a causa di elevata umidità ed infiltrazioni. Più marcati esternamente sui lati est e nord ed internamente nel locale pranzo, ma comunque presenti in tutta l'abitazione; anche a causa di un probabile insufficiente isolamento dal terreno, problema acuito dalla vicinanza del canale Marzenego.

(Vedi documentazione fotografica).

## 6.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Le fondazioni sono di tipo a platea di calcestruzzo; in elevazione le murature in bimattoni da 28cm intonacate su entrambi i lati (interno / esterno), e dipinte esternamente nel colore del giallo pastello. I solai in latero-cemento; il tetto con struttura in latero-cemento a tavelloni e tramezze con manto di copertura in coppi di laterizio. La pavimentazione interna è in piastrelle e/o ceramica sia per la zona giorno che per la zona notte. Il bagno presenta sia doccia che vasca. I serramenti con vetrocamera semplice sono in legno; mentre le porte finestre del cucinino e della camera annessa alla veranda, così come quest'ultima, sono in alluminio anodizzato. Gli elementi oscuranti, solo per le finestre, sono in pvc nella tinta del verde scuro. I fori sono contornati in bianco con soglia in marmo; così come lo zoccolo a terra. Il portico di ingresso è abbellito da particolari in mattoni a vista. Grondaie, scossaline e pluviali sono in metallo, colore testa di moro.

Il garage adibito a magazzino ed il ripostiglio sul lato nord-ovest è in blocchi prefabbricati, intoncati e rivestiti internamente in "perline" di legno; la copertura è in pannelli di eternit (da smaltire).

La recinzione è costituita da elementi prefabbricati, in cemento, dipinti nel colore del bianco, posizionati su zoccolo in muratura dipinto come l'edificio principale in giallo pastello; i cancelli pedonale e carrabile sono in ferro battuto nel colore del grigio antracite.

## 6.3 SUPERFICI UTILI

Abitazione e magazzino-garage.

MAPPAL-SUB	PIANO-LOCALE	SUP.UTILE mq.	ALTEZZA ml.	FINITURA PARETI	FINITURA PAV.
388 - 1	Terra – entrata	4,45	3,12	idropittura	piastrelle
388 - 1	Terra – pranzo	22,95	3,12	Idropittura/piastrelle	piastrelle
388 - 1	Terra – cucinino	4,05	3,12	Idropittura/piastrelle	piastrelle
388 - 1	Terra – bagno	6,66	3,12	Idropittura/piastrelle	piastrelle
388 - 1	Terra – corridoio	4,79	3,12	idropittura	piastrelle
388 - 1	Terra – guardaroba	8,46	3,12	idropittura	piastrelle
388 - 1	Terra – camera 1	18,00	3,12	idropittura	piastrelle
388 - 1	Terra – camera 2	13,60	3,12	idropittura	piastrelle
388 - 1	Terra – camera 3	10,14	3,12	idropittura	piastrelle
388 - 1	Terra – veranda	4,04	2,50	idropittura	piastrelle
388 - 3	Terra – magazzino	20,11	2,50	Idropittura/legno	piastrelle
388 - 3	Terra – ripostiglio	2,07	2,50	Idropittura/legno	piastrelle

Garage al piano terra (demolito).

MAPPAL-Sub	PIANO-LOCALE	SUP.UTILE mq.	ALTEZZA ml.	FINITURA PARETI	FINITURA PAV.
388 - 5	Terra – garage	25,49	2,40 h.media		

La superficie utile totale esistente risulta essere di circa 93,1 mq. per il sub1 (avendo decurtato dalla somma la superficie di 4,04 mq. della veranda a nord da demolire come da punto 2.3) e 22,18 mq. per il sub 3: per un totale di 115,28 mq.

#### 6.4 IMPIANTI

Sono presenti gli impianti, elettrico, termo-idraulico autonomo (gas metano a radiatori) mediante caldaia murale (Vaillant modello VMW 242-S del 2005, regolarmente accatastata ma che non ha subito revisioni dal 2015) e di condizionamento mediante split nella zona giorno e macchina frigorifera posizionata all'esterno senza autorizzazione sulla parete a sud-est. Gli scarichi delle acque reflue avvengono nella condotta Comunale di vicolo Marzenego previo passaggio in vasca biologica, ad uso altresì dell'appartamento al piano primo.

#### 6.5 VALORE DI MERCATO

Viene fatta una stima del più probabile valore attuale dei beni, considerando la loro ubicazione, le caratteristiche costruttive, tipologia, finiture, la vetustà degli elementi, il loro stato di manutenzione, le parti scoperte delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, della sua epoca di costruzione e tutti gli altri aspetti utili descritti precedentemente, non tenendo conto degli arredi e manufatti interni, eventualmente presenti, in quanto esulano dall'oggetto di Perizia.

Adottando il metodo del confronto con valori commerciali scelti, per mq. di superficie utile, tenendo conto delle quotazioni correnti nella zona per immobili simili, nonché delle stime dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) per le zone del Comune di Zelarino e limitrofe, applicando il procedimento sintetico-comparativo. Tenendo conto anche:

- dei beni che risultano ad oggi demoliti e/o da demolire;
- dello stato di possesso (liberi);
- delle spese di regolarizzazione edilizia;

Fatte queste considerazioni:

- la valutazione dei singoli locali, del sub1 residenziale, al mq. è pari ad euro 1.000 ottenuto considerando un prezzo medio per abitazioni simili nuove o ristrutturate in ottimo stato, che si aggira circa a 1.500 euro e scorporando la cifra per la manutenzione straordinaria che l'immobile oggetto di perizia richiede, determinata in circa 500 euro al mq.;

- la valutazione del locale magazzino sub3 al mq. è pari ad euro 400 ottenuto considerando un prezzo medio per beni simili nuovi o ristrutturati in ottimo stato, che si aggira circa a 700 euro e scorporando la cifra per la manutenzione che l'immobile oggetto di perizia richiede, determinata in circa 300 euro al mq.

LOTTO UNICO	MAP. - SUB	SUP. mq.	Quotazione mq.	Valore complessivo
Abitazione	388 - 1	118	1.000	€ 118.000,00
Garage/Magazzino	388 - 3	22	400	€ 8.800,00
Garage (demolito)	388 - 5	---	---	€ 00,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 126.800,00</b>

Lotto unico: € 126.800,00.

#### 6.6 PREZZO BASE D'ASTA

##### LOTTO UNICO

Adegamenti e correzioni della stima
-------------------------------------

1. Spese per regolarizzazione edilizia ed urbanistica (Sanatoria)	€ 10.000,00
2. Spese per demolizione manufatti abusivi	€ 3.000,00
3. Spese per regolarizzazione Condono e Catasto	€ 3.000,00
VALORE AL NETTO DECURTAZIONI (€ 126.800,00 – 16.000,00)	€ 110.800,00
4. Decurtazione per assenza di garanzia su vendita coattiva (10%)	
VALORE FINALE (€ 110.800,00 – 11.080,00)	€ 99.720,00

Avendo proceduto agli opportuni adeguamenti e correzioni il valore finale a base d'asta che ne risulta è il seguente:

**Lotto unico: € 99.720,00.**

### RISPOSTA AL SETTIMO PUNTO DEL QUESITO Certificazione energetica

#### 7. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non risultano essere stati eseguiti Attestati di Qualificazione Energetica, né Attestati di Certificazione Energetica.

### RISPOSTA ALL'OTTAVO PUNTO DEL QUESITO Quote

#### 8. QUOTE

Non sussistono quote indivise.

### RISPOSTA AL NONO PUNTO DEL QUESITO Documentazione

#### 9. DOCUMENTAZIONE

La documentazione richiesta è riportata negli allegati secondo il seguente schema:

Allegato A: fotografie dell'esterno e dell'interno del bene.

Allegato B: documentazione catastale.

Allegato C: documentazione urbanistica.

Allegato D: documentazione edilizia.

Allegato E: formalità.

### RISPOSTA AL DECIMO PUNTO DEL QUESITO Iva ed imposte

#### 10. IVA ED IMPOSTA DI REGISTRO

La vendita degli immobili è soggetta ad imposta di registro.

RISPOSTA ALL'UNDICESIMO PUNTO DEL QUESITO  
Schema lotti di vendita

11. SCHEMA FINALE LOTTI DI VENDITA

Il prezzo base d'asta finale degli immobili del LOTTO UNICO è pari ad Euro: 99.720,00 (novantanovemilasettecentoventi/00).

	Diritto e Quota	Foglio, Mappale e sub.	Valore totale immobile
1. Abitazione	100/100	121 – 388 – Sub. 1	
2. Garage / Magazzino	100/100	121 – 388 – Sub. 3	
3. Garage	100/100	121 – 388 – Sub. 5	
<b>LOTTO UNICO</b>			<b>€ 99.720,00</b>

CONCLUSIONE

Tanto esprime il sottoscritto Perito ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Cavallino-Treporti, novembre 2021

Raiano Arch. Alessandro



