

TRIBUNALE CIVILE DI VENEZIA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

“--- OMISSIS ---”n. 94/2023

Giudice Delagato: Dott. ssa Tania Vettore

Curatore: Dott. ssa Federica Candiotto

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D’UFFICIO

PREMESSO

che la dott.ssa Federico Candiotto, quale curatore della liquidazione giudiziale della società “--- OMISSIS ---”, incaricava il sottoscritto arch. Ruben Csermely, noto all’Ufficio, con studio in Mestre - Venezia via Terraglietto n. 10 quale C.T.U. per la stima dei soli beni immobili appresi alla liquidazione giudiziale in proprietà alla società “--- OMISSIS ---”.

I beni oggetto di valutazione colpiti dalla liquidazione giudiziale sono così identificati al Catasto:

- 1) *Piena proprietà di appartamento posto al piano quarto e dotato di garage al piano terra il tutto facente parte di più ampio edificio in Condominio sito in Comune di Mira (VE), via Corridoni n. 4, identificato al Catasto Fabbricati di Venezia, Comune di Mira, foglio 26, part. 1272, sub. 7 (A/2) e 35 (C/6);*
- 2) *Piena proprietà di abitazione sviluppata sui piani terra e primo e dotata di area scoperta esclusiva, sito in Comune di Rossano Veneto (VI), via della Salute n. 24, identificata al Catasto Fabbricati di Vicenza, Comune di Rossano Veneto, foglio 2, part. 174, sub. 1 (A/4) e 2 (F/2);*

- 3) *Piena proprietà di appartamento sviluppato ai piani terra e primo facente parte di più ampio edificio, sita in Comune di San Giorgio Delle Pertiche (PD), via Olmo n. 3, identificata al Catasto Fabbricati di Padova, Comune di San Giorgio delle Pertiche, foglio 3, part. 938, sub. 19 (A/2);*
- 4) *Piena proprietà di appartamento sviluppato ai piani terra e primo facente parte di più ampio edificio, sita in Comune di San Giorgio Delle Pertiche (PD), via Olmo n. 3, identificata al Catasto Fabbricati di Padova, Comune di San Giorgio delle Pertiche, foglio 3, part. 938, sub. 20 (A/2);*
- 5) *Piena proprietà di appartamento posto al piano terra dotato di garage il tutto facente parte di più ampio edificio, sita in Comune di San Giorgio Delle Pertiche (PD), via Olmo n. 3, identificata al Catasto Fabbricati di Padova, Comune di San Giorgio delle Pertiche, foglio 3, part. 938, sub. 22 (A/2) e 21 (C/6);*

N.B. le unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in via Olmo 3 a San Giorgio delle Pertiche (VE) risultano far parte del medesimo complesso edilizio costituito da un edificio composto dalle quattro unità immobiliari sopra identificate. Risulta presente ampia area scoperta comune identificata con il subalterno 10 quale B.C.N.C. ai sub. 19, 20, 21 e 22;

- 6) *Piena proprietà di appartamento posto al piano terra facente parte di più ampio edificio, sito in Comune di Santa Maria di Sala (VE), via Desman n. 105/b, identificato al Catasto Fabbricati di Venezia, Comune di Santa Maria di Sala, foglio 9, part. 31, sub. 4 (A/2);*
- 7) *Piena proprietà di appartamento sviluppato ai piani primo e secondo facente parte di più ampio edificio, sito in Comune di Santa Maria di Sala (VE), via*

Desman n. 105/b, identificato al Catasto Fabbricati di Venezia, Comune di Santa Maria di Sala, foglio 9, part. 31, sub. 5 (A/2);

- 8) Piena proprietà di appartamento posto al piano primo facente parte di più ampio edificio, sito in Comune di Santa Maria di Sala (VE), via Desman n. 105/b, identificato al Catasto Fabbricati di Venezia, Comune di Santa Maria di Sala, foglio 9, part. 31, sub. 6 (A/2);*
- 9) Piena proprietà di appartamento sviluppato ai piani terra e primo facente parte di più ampio edificio, sito in Comune di Santa Maria di Sala (VE), via Desman n. 105/b, identificato al Catasto Fabbricati di Venezia, Comune di Santa Maria di Sala, foglio 9, part. 31, sub. 7 (A/2);*
- 10) Piena proprietà di edificio cielo terra sviluppato ai piani terra e primo, avente destinazione d'uso quale autorimessa allo stato grezzo, sito in Comune di Santa Maria di Sala (VE), via Desman n. 105/b, identificato al Catasto Fabbricati di Venezia, Comune di Santa Maria di Sala, foglio 9, part. 31, sub. 8 (C/6);*

N.B. le unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in via Desman 105/b a Santa Maria di Sala (VE) risultano far parte del medesimo complesso edilizio costituito da un edificio principale, ove sono presenti le abitazioni, e un edificio secondario, ove è presente l'autorimessa al grezzo, il tutto dotato di ampia area scoperta comune a tutte le unità immobiliari identificata con il subalterno 1 quale B.C.N.C. ai sub. 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8.

Risultano presenti, inoltre, il sub. 2 quale B.C.N.C. ai sub. 1, 3, 4, 5, 6, 7 che forma dei ripostigli comuni posti al piano terra, il sub. 3 quale B.C.N.C. ai sub. 2, 5, 6 e 7 che forma l'ingresso e il vano scala che consente l'accesso agli appartamenti di cui trattasi, il sub. 9 quale B.C.N.C. ai sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7 che forma il portico comune posto al piano terra.

11) Piena proprietà di appartamento posto al piano primo dotato di magazzino al piano sottotetto e di garage al piano interrato il tutto facente parte di più ampio edificio in condominio sito, sito in Comune di Scorzè (VE), località "Peseggia", via Ponte Nuovo n. 13, identificato al Catasto Fabbricati di Venezia, Comune di Scorzè, foglio 26, part. 393, sub. 7 (A/3) e sub. 18 (C/6);

12) Piena proprietà di appartamento posto al piano terzo dotato di magazzino al piano terra il tutto facente parte di più ampio edificio in condominio sito, sito in Comune di Spinea (VE), via XX settembre n. 26, identificato al Catasto Fabbricati di Venezia, Comune di Spinea, foglio 6, part. 431, sub. 21 (A/3);

In adempimento all'incarico ricevuto lo scrivente CTU provvedeva ad ispezionare tutti i beni descritti, ed effettuava accertamenti presso i Pubblici Uffici, in particolare,

L'Agenzia delle Entrate di Venezia, Padova e Vicenza, l'Agenzia del Territorio – servizi Catastali di Venezia, Padova e Vicenza, l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei RR.II.) di Venezia, Chioggia, Padova e Bassano del Grappa, l'Ufficio Tecnico dei Comuni di Mira (VE), Rossano Veneto (VI), San Giorgio delle Pertiche (PD), Santa Maria di Sala (VE), Scorzè (VE) e Spinea (VE).

Veniva altresì effettuato il sopralluogo degli immobili oggetto di procedura e venivano eseguite tutte le necessarie ricerche di mercato che il C.T.U. riteneva idonee al caso al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dei beni.

Essendo i beni fisicamente e fiscalmente distinti per una migliore analisi e relativa vendita si è proceduto con la creazione dei sotto elencati 12 lotti.

LOTTO 1 Piena proprietà di appartamento posto al piano quarto e dotato di garage al piano terra il tutto facente parte di più ampio edificio in Condominio sito in

Comune di Mira (VE), via Corridoni n. 4, identificato al Catasto Fabbricati di Venezia, Comune di Mira, foglio 26, part. 1272, sub. 7 (A/2) e 35 (C/6);

LOTTO 2 Piena proprietà di abitazione sviluppata sui piani terra e primo e dotata di area scoperta esclusiva, sito in Comune di Rossano Veneto (VI), via della Salute n. 24, identificata al Catasto Fabbricati di Vicenza, Comune di Rossano Veneto, foglio 2, part. 174, sub. 1 (A/4) e 2 (F/2);

LOTTO 3 Piena proprietà di appartamento sviluppato ai piani terra e primo facente parte di più ampio edificio, sita in Comune di San Giorgio Delle Pertiche (PD), via Olmo n. 3, identificata al Catasto Fabbricati di Padova, Comune di San Giorgio delle Pertiche, foglio 3, part. 938, sub. 19 (A/2);

LOTTO 4 Piena proprietà di appartamento sviluppato ai piani terra e primo facente parte di più ampio edificio, sita in Comune di San Giorgio Delle Pertiche (PD), via Olmo n. 3, identificata al Catasto Fabbricati di Padova, Comune di San Giorgio delle Pertiche, foglio 3, part. 938, sub. 20 (A/2);

LOTTO 5 Piena proprietà di appartamento posto al piano terra dotato di garage il tutto facente parte di più ampio edificio, sita in Comune di San Giorgio Delle Pertiche (PD), via Olmo n. 3, identificata al Catasto Fabbricati di Padova, Comune di San Giorgio delle Pertiche, foglio 3, part. 938, sub. 22 (A/2) e 21 (C/6);

N.B. le unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in via Olmo 3 a San Giorgio delle Pertiche (VE) risultano far parte del medesimo complesso edilizio costituito da un edificio composto dalle quattro unità immobiliari sopra identificate. Risulta presente ampia area scoperta comune identificata con il subalterno 10 quale B.C.N.C. ai sub. 19, 20, 21 e 22;

LOTTO 6 Piena proprietà di appartamento posto al piano terra facente parte di più ampio edificio, sito in Comune di Santa Maria di Sala (VE), via Desman n. 105/b, identificato al Catasto Fabbricati di Venezia, Comune di Santa Maria di Sala, foglio 9, part. 31, sub. 4 (A/2);

LOTTO 7 Piena proprietà di appartamento sviluppato ai piani primo e secondo facente parte di più ampio edificio, sito in Comune di Santa Maria di Sala (VE), via Desman n. 105/b, identificato al Catasto Fabbricati di Venezia, Comune di Santa Maria di Sala, foglio 9, part. 31, sub. 5 (A/2);

LOTTO 8 Piena proprietà di appartamento posto al piano primo facente parte di più ampio edificio, sito in Comune di Santa Maria di Sala (VE), via Desman n. 105/b, identificato al Catasto Fabbricati di Venezia, Comune di Santa Maria di Sala, foglio 9, part. 31, sub. 6 (A/2);

LOTTO 9 Piena proprietà di appartamento sviluppato ai piani terra e primo facente parte di più ampio edificio, sito in Comune di Santa Maria di Sala (VE), via Desman n. 105/b, identificato al Catasto Fabbricati di Venezia, Comune di Santa Maria di Sala, foglio 9, part. 31, sub. 7 (A/2);

LOTTO 10 Piena proprietà di edificio cielo terra sviluppato ai piani terra e primo, avente destinazione d'uso quale autorimessa allo stato grezzo, sito in Comune di Santa Maria di Sala (VE), via Desman n. 105/b, identificato al Catasto Fabbricati di Venezia, Comune di Santa Maria di Sala, foglio 9, part. 31, sub. 8 (C/6);

N.B. le unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in via Desman 105/b a Santa Maria di Sala (VE) risultano far parte del medesimo complesso edilizio costituito da un edificio principale, ove sono presenti le abitazioni, e un edificio secondario, ove è presente l'autorimessa al grezzo, il tutto dotato di ampia area scoperta comune a tutte le

unità immobiliari identificata con il subalterno 1 quale B.C.N.C. ai sub. 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8.

Risultano presenti, inoltre, il sub. 2 quale B.C.N.C. ai sub. 1, 3, 4, 5, 6, 7 che forma dei ripostigli comuni posti al piano terra, il sub. 3 quale B.C.N.C. ai sub. 2, 5, 6 e 7 che forma l'ingresso e il vano scala che consente l'accesso agli appartamenti di cui trattasi, il sub. 9 quale B.C.N.C. ai sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7 che forma il portico comune posto al piano terra.

LOTTO 11 Piena proprietà di appartamento posto al piano primo dotato di magazzino al piano sottotetto e di garage al piano interrato il tutto facente parte di più ampio edificio in condominio sito, sito in Comune di Scorzè (VE), località "Peseggia", via Ponte Nuovo n. 13, identificato al Catasto Fabbricati di Venezia, Comune di Scorzè, foglio 26, part. 393, sub. 7 (A/3) e sub. 18 (C/6);

LOTTO 12 Piena proprietà di appartamento posto al piano terzo dotato di magazzino al piano terra il tutto facente parte di più ampio edificio in condominio sito, sito in Comune di Spinea (VE), via XX settembre n. 26, identificato al Catasto Fabbricati di Venezia, Comune di Spinea, foglio 6, part. 431, sub. 21 (A/3);

La perizia viene strutturata nel seguente modo:

1.0 - Oggetto della consulenza e identificazione della proprietà pag. 12

LOTTO 1

1.1 - Dati catastali pag. 15

1.2 - Formalità e pregiudizievoli pag. 17

1.3 - Costo cancellazione formalità pag. 18

1.4 - Regolarità edilizia pag. 19

| | |
|---|---------|
| 1.5 - Consistenza e caratteristiche | pag. 20 |
| 1.6 - Disponibilità del bene | pag. 22 |
| 1.7 - Importo annuo delle spese fisse di gestione | pag. 23 |
| 1.8 - Valutazione dell'unità | pag. 23 |
| LOTTO 2 | |
| 2.1 - Dati catastali | pag. 28 |
| 2.2 - Formalità e pregiudizievoli | pag. 29 |
| 2.3 - Costo cancellazione formalità | pag. 31 |
| 2.4 - Regolarità edilizia | pag. 31 |
| 2.5 - Consistenza e caratteristiche | pag. 32 |
| 2.6 - Disponibilità del bene | pag. 34 |
| 2.7 - Importo annuo delle spese fisse di gestione | pag. 34 |
| 2.8 - Valutazione dell'unità | pag. 34 |
| LOTTO 3 | |
| 3.1 - Dati catastali | pag. 38 |
| 3.2 - Formalità e pregiudizievoli | pag. 40 |
| 3.3 - Costo cancellazione formalità | pag. 42 |
| 3.4 - Regolarità edilizia | pag. 42 |
| 3.5 - Consistenza e caratteristiche | pag. 43 |
| 3.6 - Disponibilità del bene | pag. 45 |
| 3.7 - Importo annuo delle spese fisse di gestione | pag. 45 |
| 3.8 - Valutazione dell'unità | pag. 45 |
| LOTTO 4 | |
| 4.1 - Dati catastali | pag. 49 |
| 4.2 - Formalità e pregiudizievoli | pag. 51 |

| | |
|---|---------|
| 4.3 - Costo cancellazione formalità | pag. 53 |
| 4.4 - Regolarità edilizia | pag. 53 |
| 4.5 - Consistenza e caratteristiche | pag. 53 |
| 4.6 - Disponibilità del bene | pag. 57 |
| 4.7 - Importo annuo delle spese fisse di gestione | pag. 57 |
| 4.8 - Valutazione dell'unità | pag. 57 |
| LOTTO 5 | |
| 5.1 - Dati catastali | pag. 62 |
| 5.2 - Formalità e pregiudizievoli | pag. 63 |
| 5.3 - Costo cancellazione formalità | pag. 65 |
| 5.4 - Regolarità edilizia | pag. 66 |
| 5.5 - Consistenza e caratteristiche | pag. 67 |
| 5.6 - Disponibilità del bene | pag. 69 |
| 5.7 - Importo annuo delle spese fisse di gestione | pag. 69 |
| 5.8 - Valutazione dell'unità | pag. 69 |
| LOTTO 6 | |
| 6.1 - Dati catastali | pag. 73 |
| 6.2 - Formalità e pregiudizievoli | pag. 75 |
| 6.3 - Costo cancellazione formalità | pag. 77 |
| 6.4 - Regolarità edilizia | pag. 77 |
| 6.5 - Consistenza e caratteristiche | pag. 78 |
| 6.6 - Disponibilità del bene | pag. 80 |
| 6.7 - Importo annuo delle spese fisse di gestione | pag. 80 |
| 6.8 - Valutazione dell'unità | pag. 80 |
| LOTTO 7 | |

| | |
|---|----------|
| 7.1 - Dati catastali | pag. 85 |
| 7.2 - Formalità e pregiudizievoli | pag. 86 |
| 7.3 - Costo cancellazione formalità | pag. 88 |
| 7.4 - Regolarità edilizia | pag. 89 |
| 7.5 - Consistenza e caratteristiche | pag. 90 |
| 7.6 - Disponibilità del bene | pag. 91 |
| 7.7 - Importo annuo delle spese fisse di gestione | pag. 92 |
| 7.8 - Valutazione dell'unità | pag. 92 |
| LOTTO 8 | |
| 8.1 - Dati catastali | pag. 96 |
| 8.2 - Formalità e pregiudizievoli | pag. 98 |
| 8.3 - Costo cancellazione formalità | pag. 100 |
| 8.4 - Regolarità edilizia | pag. 101 |
| 8.5 - Consistenza e caratteristiche | pag. 102 |
| 8.6 - Disponibilità del bene | pag. 103 |
| 8.7 - Importo annuo delle spese fisse di gestione | pag. 104 |
| 8.8 - Valutazione dell'unità | pag. 104 |
| LOTTO 9 | |
| 9.1 - Dati catastali | pag. 108 |
| 9.2 - Formalità e pregiudizievoli | pag. 110 |
| 9.3 - Costo cancellazione formalità | pag. 112 |
| 9.4 - Regolarità edilizia | pag. 112 |
| 9.5 - Consistenza e caratteristiche | pag. 114 |
| 9.6 - Disponibilità del bene | pag. 116 |
| 9.7 - Importo annuo delle spese fisse di gestione | pag. 116 |

| | |
|--|----------|
| 9.8 - Valutazione dell'unità | pag. 116 |
| LOTTO 10 | |
| 10.1 - Dati catastali | pag. 121 |
| 10.2 - Formalità e pregiudizievoli | pag. 123 |
| 10.3 - Costo cancellazione formalità | pag. 124 |
| 10.4 - Regolarità edilizia | pag. 125 |
| 10.5 - Consistenza e caratteristiche | pag. 126 |
| 10.6 - Disponibilità del bene | pag. 128 |
| 10.7 - Importo annuo delle spese fisse di gestione | pag. 128 |
| 10.8 - Valutazione dell'unità | pag. 128 |
| LOTTO 11 | |
| 11.1 - Dati catastali | pag. 132 |
| 11.2 - Formalità e pregiudizievoli | pag. 134 |
| 11.3 - Costo cancellazione formalità | pag. 135 |
| 11.4 - Regolarità edilizia | pag. 136 |
| 11.5 - Consistenza e caratteristiche | pag. 137 |
| 11.6 - Disponibilità del bene | pag. 139 |
| 11.7 - Importo annuo delle spese fisse di gestione | pag. 139 |
| 11.8 - Valutazione dell'unità | pag. 140 |
| LOTTO 12 | |
| 12.1 - Dati catastali | pag. 144 |
| 12.2 - Formalità e pregiudizievoli | pag. 145 |
| 12.3 - Costo cancellazione formalità | pag. 147 |
| 12.4 - Regolarità edilizia | pag. 147 |
| 12.5 - Consistenza e caratteristiche | pag. 148 |

| | |
|--|----------|
| 12.6 - Disponibilità del bene | pag. 150 |
| 12.7 - Importo annuo delle spese fisse di gestione | pag. 150 |
| 12.8 - Valutazione dell'unità | pag. 150 |
| 13.0 – valore complessivo beni appresi alla liquidazione giudiziale “IL --- OMISSIS --- | pag. 155 |
| 14.0 – VERBALE DI DEPOSITO | pag. 158 |

- 1 -

OGGETTO DELLA CONSULENZA E IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'

Oggetto della presente relazione sono i beni appresi alla liquidazione giudiziale “--- OMISSIS ---” di cui all’apertura della liquidazione giudiziale dichiarata dal Tribunale C.P. di Venezia con sentenza n. 94/2023 del 21.07.2023 e, precisamente, i seguenti beni individuati in dodici lotti, come di seguito indicato:

- LOTTO 1 Piena proprietà di appartamento posto al piano quarto e dotato di garage al piano terra il tutto facente parte di più ampio edificio in Condominio sito in Comune di Mira (VE), via Corridoni n. 4, identificato al Catasto Fabbricati di Venezia, Comune di Mira, foglio 26, part. 1272, sub. 7 (A/2) e 35 (C/6);
- LOTTO 2 Piena proprietà di abitazione sviluppata sui piani terra e primo e dotata di area scoperta esclusiva, sito in Comune di Rossano Veneto (VI), via della Salute n. 24, identificata al Catasto Fabbricati di Vicenza, Comune di Rossano Veneto, foglio 2, part. 174, sub. 1 (A/4) e 2 (F/2);
- LOTTO 3 Piena proprietà di appartamento sviluppato ai piani terra e primo facente parte di più ampio edificio, sita in Comune di San Giorgio Delle Pertiche

(PD), via Olmo n. 3, identificata al Catasto Fabbricati di Padova, Comune di San Giorgio delle Pertiche, foglio 3, part. 938, sub. 19 (A/2);

LOTTO 4 Piena proprietà di appartamento sviluppato ai piani terra e primo facente parte di più ampio edificio, sita in Comune di San Giorgio Delle Pertiche (PD), via Olmo n. 3, identificata al Catasto Fabbricati di Padova, Comune di San Giorgio delle Pertiche, foglio 3, part. 938, sub. 20 (A/2);

LOTTO 5 Piena proprietà di appartamento posto al piano terra dotato di garage il tutto facente parte di più ampio edificio, sita in Comune di San Giorgio Delle Pertiche (PD), via Olmo n. 3, identificata al Catasto Fabbricati di Padova, Comune di San Giorgio delle Pertiche, foglio 3, part. 938, sub. 22 (A/2) e 21 (C/6);

N.B. le unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in via Olmo 3 a San Giorgio delle Pertiche (VE) risultano far parte del medesimo complesso edilizio costituito da un edificio composto dalle quattro unità immobiliari sopra identificate. Risulta presente ampia area scoperta comune identificata con il subalterno 10 quale B.C.N.C. ai sub. 19, 20, 21 e 22;

LOTTO 6 Piena proprietà di appartamento posto al piano terra facente parte di più ampio edificio, sito in Comune di Santa Maria di Sala (VE), via Desman n. 105/b, identificato al Catasto Fabbricati di Venezia, Comune di Santa Maria di Sala, foglio 9, part. 31, sub. 4 (A/2);

LOTTO 7 Piena proprietà di appartamento sviluppato ai piani primo e secondo facente parte di più ampio edificio, sito in Comune di Santa Maria di Sala (VE), via Desman n. 105/b, identificato al Catasto Fabbricati di Venezia, Comune di Santa Maria di Sala, foglio 9, part. 31, sub. 5 (A/2);

LOTTO 8 Piena proprietà di appartamento posto al piano primo facente parte di più ampio edificio, sito in Comune di Santa Maria di Sala (VE), via Desman n. 105/b, identificato al Catasto Fabbricati di Venezia, Comune di Santa Maria di Sala, foglio 9, part. 31, sub. 6 (A/2);

LOTTO 9 Piena proprietà di appartamento sviluppato ai piani terra e primo facente parte di più ampio edificio, sito in Comune di Santa Maria di Sala (VE), via Desman n. 105/b, identificato al Catasto Fabbricati di Venezia, Comune di Santa Maria di Sala, foglio 9, part. 31, sub. 7 (A/2);

LOTTO 10 Piena proprietà di edificio cielo terra sviluppato ai piani terra e primo, avente destinazione d'uso quale autorimessa allo stato grezzo, sito in Comune di Santa Maria di Sala (VE), via Desman n. 105/b, identificato al Catasto Fabbricati di Venezia, Comune di Santa Maria di Sala, foglio 9, part. 31, sub. 8 (C/6);

N.B. le unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in via Desman 105/b a Santa Maria di Sala (VE) risultano far parte del medesimo complesso edilizio costituito da un edificio principale, ove sono presenti le abitazioni, e un edificio secondario, ove è presente l'autorimessa al grezzo, il tutto dotato di ampia area scoperta comune a tutte le unità immobiliari identificata con il subalterno 1 quale B.C.N.C. ai sub. 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8.

Risultano presenti, inoltre, il sub. 2 quale B.C.N.C. ai sub. 1, 3, 4, 5, 6, 7 che forma dei ripostigli comuni posti al piano terra, il sub. 3 quale B.C.N.C. ai sub. 2, 5, 6 e 7 che forma l'ingresso e il vano scala che consente l'accesso agli appartamenti di cui trattasi, il sub. 9 quale B.C.N.C. ai sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7 che forma il portico comune posto al piano terra.

LOTTO 11 Piena proprietà di appartamento posto al piano primo dotato di magazzino al piano sottotetto e di garage al piano interrato il tutto facente parte di più ampio edificio in condominio sito, sito in Comune di Scorzè (VE), località “Peseggia”, via Ponte Nuovo n. 13, identificato al Catasto Fabbricati di Venezia, Comune di Scorzè, foglio 26, part. 393, sub. 7 (A/3) e sub. 18 (C/6);

LOTTO 12 Piena proprietà di appartamento posto al piano terzo dotato di magazzino al piano terra il tutto facente parte di più ampio edificio in condominio sito, sito in Comune di Spinea (VE), via XX settembre n. 26, identificato al Catasto Fabbricati di Venezia, Comune di Spinea, foglio 6, part. 431, sub. 21 (A/3);

Di seguito si illustrano le generalità del soggetto colpito dall’apertura della liquidazione giudiziale:

--- **OMISSIS** ---,

C.F. e numero iscrizione al Registro delle Imprese di Venezia n. --- OMISSIS

---Con sede in Venezia (VE), via Giurati 16

Si evidenzia che la valutazione di cui alla presente perizia non tiene conto delle eventuali plusvalenze derivanti dall’effettuazione di interventi agevolati con il Superbonus 110%.

LOTTO 1

Piena proprietà di appartamento posto al piano quarto e dotato di garage al piano terra il tutto facente parte di più ampio edificio in Condominio sito in Comune di

Mira (VE), via Corridoni n. 4, identificato al Catasto Fabbricati di Venezia,

Comune di Mira, foglio 26, part. 1272, sub. 7 (A/2) e 35 (C/6);

1.1 – DATI CATASTALI E RENDITA

Le unità immobiliari oggetto di stima, sono attualmente individuate catastalmente come segue:

CATASTO FABBRICATI DI VENEZIA

- Comune censuario: MIRA, foglio 26, part. 1272, sub. 7, cat. A/2, Rendita € 619,75;
- Comune censuario: MIRA, foglio 26, part. 1272, sub. 35, cat. C/6, Rendita € 50,61;

Intestazione:

- --- OMISSIS ---.

con sede in Venezia

C.F. --- OMISSIS --

Proprietà: 1/1

CONSISTENZA:

CATASTO FABBRICATI DI VENEZIA – COMUNE DI MIRA

| Mappa | | | Ubicazione | | | Classamento | | Cons | | | Rendita |
|-------|------|------|---------------------------------|----|----|-------------|-----|------|-----------|----------------------------|---------|
| Fg. | Map. | Sub. | Via | n. | P. | Cat | Cl. | Vani | Sup. Cat. | | € |
| 26 | 1272 | 7 | Via Corridoni n. - p.T - 4-5 | | | A/2 | 3 | 5 | Tot. | Tot. Escluse aree scoperte | 619,75 |
| | | | | | | | | | 103 | 101 | |
| 26 | 1272 | 35 | Via Corridoni n. - p.T - 4-5 | | | C/6 | 7 | 14mq | Tot. | Tot. Escluse aree scoperte | 50,61 |
| | | | | | | | | | 14 | - | |

Da verifica presso gli Archivi dell’Agenzia del Territorio di Venezia si è potuto riscontrare che l’intestazione, così come sopra riportata risulta corretta.

Al fine di verificare la conformità catastale il sottoscritto tecnico procedeva con l'acquisire le planimetrie catastali delle due unità immobiliari accedendo alla banca dati dell'Agenzia del Territorio. Successivamente si procedeva con l'effettuare rilievo metrico dell'abitazione e del garage di cui trattasi. Dal confronto tra quanto di fatto rilevato e quanto rappresentato nelle planimetrie catastali emergeva quanto segue:

- Relativamente all'abitazione sub. 7 si rilevano alcune difformità consistenti nell'aver realizzato un diverso distributivo interno senza aggiornare la planimetria catastale;
- Relativamente al garage sub. 35 si rilevava la conformità tra quanto di fatto in essere e quanto rappresentato nella planimetria catastale a meno di una minima differenza nell'indicazione dell'altezza interna del locale che, nella planimetria catastale veniva indicata pari a ml 2,20 mentre di fatto risulta essere pari a circa ml 2,12;

Alla luce di quanto fin ora scritto, al fine di conformare la situazione catastale, risulterà necessario aggiornare la planimetria catastale dell'abitazione con un costo qui stimato in circa euro 700,00 onnicomprensivo. Non si ritiene necessario aggiornare la planimetria catastale del garage in quanto, a parere del sottoscritto tecnico, la minima variazione rilevata non incide sul classamento dell'unità immobiliare.

1.2 – FORMALITA' - PREGIUDIZIEVOLI – PROVENIENZA

PROVENIENZA NEL VENTENNIO ALLA DATA DEL 07 marzo 2024:

Da quanto rilevato dalla relazione notarile sulla proprietà e libertà degli immobili oggetto della presente perizia a firma del Notaio Dott. Alberto Gasparotti l'immobile di cui al presente lotto risulta avere il seguente quadro sinottico della provenienza nel ventennio:

- 1) Con atto in data 19.12.2000 n. 26478 di rep. Del Notaio Ernesto Marciano di Mestre, trascritto a Venezia in data 27.12.2000 ai n.ri 37233/24277, la società --- OMISSIS --- a r.l., con sede in Venezia codice fiscale --- OMISSIS ---, ha acquistato dai signori --- OMISSIS ---, nato a Mira il --- OMISSIS ---, codice fiscale --- OMISSIS ---, e --- OMISSIS ---, nata a Genova il --- OMISSIS ---, codice fiscale --- OMISSIS --- (coniugi in regime di comunione legale e proprietari da oltre il ventennio), l'intera piena proprietà degli immobili di cui al lotto 1.

TRASCRIZIONI – ISCRIZIONI – PREGIUDIZIEVOLI – GRAVAMI

Sull'unità immobiliare in oggetto sita in Mira (VE), via Corridoni 4, a nome di --- OMISSIS --- risultano gravare le seguenti formalità:

TRASCRIZIONI al 09 febbraio 2024

- CONTRO:

- atto giudiziario – sentenza di apertura liquidazione giudiziale

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Venezia, Repertorio: 94/2023 del 20.07.2023

trascritto a Venezia ai nn. 28001/21109;

ISCRIZIONI al 09 febbraio 2024

per quanto noto, dalle ispezioni ipotecarie acquisite a mezzo del data base dell'Agenzia delle Entrate non risultano presenti iscrizioni contro limitatamente agli immobili oggetto del presente lotto.

1.3 – COSTO CANCELLAZIONE FORMALITA'

Il costo di cancellazione formalità è stato computato in € 294,00 come di seguito illustrato:

| Formalità | Grava su | nn. trascrizione | Spesa Canc. |
|---|-----------------|-------------------------|--------------------|
| Trascrizione Sentenza di apertura liquidazione giudiziale | 1000/1000 | nn.28001/21109 | € 294,00 |
| TOTALE | | | € 294,00 |

1.4 - REGOLARITA' EDILIZIA

Al fine di verificare la conformità edilizia del bene il sottoscritto tecnico procedeva con l'effettuare accesso agli atti presso gli Uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Mira.

In esito all'istanza presentata gli impiegati dell'Ufficio Tecnico fornivano le seguenti pratiche edilizie che hanno avuto ad oggetto le unità immobiliari di cui trattasi ovvero il più ampio condominio di cui sono parte:

- Licenza Edilizia n. 336/63 del 15.11.1963 per costruzione edificio;
- Abitabilità n. 336/63 del 15.10.1964;
- C.I.L.A. prot. n. 14267 del 28.04.2014 (pratica non conclusa e superata);
- C.I.L.A. prot. n. 24911 del 14.07.2014, posizione n. 14/437 per modifiche interne all'appartamento;
- S.C.I.A. prot. n. 0026067 del 24.05.2019, posizione n. 19/401 per sanatoria modifiche prospettiche e comunicazione straordinaria manutenzione per efficientamento energetico;

Al fine di verificare la conformità edilizia delle unità immobiliari si procedeva con il confrontare quanto di fatto rilevato con quanto rappresentato nei grafici allegati alla CILA n. 14/437 in riferimento al solo appartamento e con i grafici allegati alla Licenza Edilizia n. 336/63 in riferimento al garage.

In esito alle verifiche esperite è emerso quanto segue:

In relazione all'appartamento si è rilevata la sostanziale conformità tra quanto di fatto rilevato e quanto rappresentato nei grafici allegati alla CILA 14/437. In relazione al garage non si rileva la conformità tra quanto di fatto rilevato e quanto rappresentato nei grafici allegata alla Licenza Edilizia n. 336/63. Nello specifico la licenza edilizia prevedeva la realizzazione di un portico al posto dei tre garage all'attualità in essere.

In forza della SCIA in sanatoria 19/401 si procedeva con il sanare le difformità rispetto alla Licenza Edilizia del 1963 afferenti alle sole parti comuni escludendo, per quanto noto, la sanatoria dei singoli garage. Alla luce di quanto sopra, a parere dello scrivente tecnico, al fine di conformare la situazione edilizia risulterà necessario procedere con il presentare pratica di sanatoria edilizia afferente al solo garage. Tale pratica avrà un costo onnicomprensivo stimato in circa euro 3.000,00.

Si precisa che il costo sopra indicato comprende anche il costo della sanzione a favore della pubblica amministrazione. La quantificazione dell'importo della sanazione viene effettuato dall'Ufficio preposto e pertanto potrà variare in funzione dell'istruttoria tecnica dell'Ufficio. Inoltre il costo qui stimato si deve intendere indicativo e potrà variare in funzione dell'eventuale necessità di procedere con ulteriori e/o diverse attività tecniche all'attualità non note che potrebbero emergere in sede di più approfondite indagini e verifiche tecniche.

1.5 - CONSISTENZA E CARATTERISTICHE

Oggetto di stima risulta essere un appartamento posto al piano quarto senza ascensore facente di più ampio edificio in condominio sviluppato su cinque livelli fuori terra e dotato di garage al piano terra.

L'edificio è sito in Comune di Mira e precisamente al civico 4 della via Corridoni.

La via Corridoni è posta a circa 350 metri dal centro del Comune di Mira, in zona a prevalente destinazione residenziale, dotata dei servizi di prima e seconda necessità.

Risulta presente viabilità locale dotata di stalli lungo la strada. E' presente il servizio di trasporto pubblico.

L'edificio di cui sono parte le unità immobiliari di cui trattasi è stato edificato a metà degli anni '60 e presenta struttura portante in calcestruzzo e laterizio, solai in laterocemento e copertura piana con manto bituminoso.

Nell'anno 2020 l'edificio ha goduto di un intervento di efficientamento energetico che ha consentito, tra le altre, la realizzazione di una coibentazione esterna a cappotto e del rifacimento delle finiture esterne.

L'appartamento, come detto, è posto al quarto piano e risulta raggiungibile a mezzo di scala comune interna. L'appartamento è composto da corridoio, due bagni, 4 camere, un ripostiglio, un locale pranzo-cottura e un poggiolo.

L'appartamento risulta essere stato oggetto di un intervento di manutenzione straordinaria che ha consentito l'attuale distributivo nell'anno 2014.

In forza di tale intervento sono stati sostituiti i serramenti esterni, sono stati aggiornati gli impianti e solo parzialmente rifatte alcune finiture. Le pavimentazioni, le porte interne e parte degli impianti hanno mantenuto l'originaria fattura.

Nel dettaglio le pavimentazioni risultano essere in palladiana e marmo su tutta l'abitazione a meno dei bagni ove è presente pavimentazione in ceramica, i serramenti esterni sono in pvc con vetro camera, le porte interne sono in legno, le pareti e i soffitti sono tinteggiate al civile a meno delle pareti dei bagni e dell'angolo cottura che presenta rivestimento parietale in ceramica.

Ai fini impiantistici si segnala la presenza di impianto idro termo sanitario centralizzato e impianto elettrico.

Nel complesso l'abitazione versa in sufficiente stato manutentivo.

Il garage posto al piano terra presenta portone d'accesso a due ante, pavimentazione in cemento liscio e pareti in parte rivestite in perline di legno. Il garage è dotato di corrente elettrica e presa d'acqua.

Nel complesso il locale versa in sufficiente stato manutentivo.

L'abitazione posta al piano quarto risulta avere altezza interna pari a circa ml 2,84 mentre il garage risulta avere altezza interna pari a circa ml 2,12.

Ai fini della consistenza le unità immobiliari di cui trattasi risultano avere superficie commerciale complessiva pari a circa mq 107 calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98 il tutto come meglio indicato nella seguente tabella:

| vano | sup. calpestabile | sup. lorda | coef. | sup. commerciale |
|------------------------------|-------------------|------------|-------|------------------|
| APPARTAMENTO sub. 7 | | | | |
| piano quarto | | | | |
| ingresso | 10,90 | 99,00 | 1,00 | 99,00 |
| bagno | 3,86 | | | |
| bagno | 5,39 | | | |
| camera | 9,06 | | | |
| camera | 9,02 | | | |
| camera | 9,27 | | | |
| ripostiglio | 1,31 | | | |
| pranzo cottura | 21,19 | | | |
| camera | 14,43 | | | |
| terrazzino | 5,24 | 5,24 | 0,30 | 1,57 |
| tot. Parz | 89,67 | 104,24 | - | 100,57 |
| GARAGE sub. 35 | | | | |
| piano terra | | | | |
| garage | 12,3 | 13,53 | 0,5 | 6,765 |
| tot. Parz | 12,30 | 13,53 | - | 6,77 |
| TOTALE COMPLESSIVO mq | | | | 107,34 |

1.6 – DISPONIBILITA' DEL BENE

Ai fini della disponibilità del bene si indica come al momento del sopralluogo l'appartamento risultava occupato da soggetti terzi quali utilizzatori dell'unità immobiliare.

Da quanto riferito dalla Curatrice, tali soggetti usufruivano dell'immobile su concessione della cooperativa “--- OMISSIS ---”, allo stato attuale, per quanto noto, tali soggetti sono seguiti da altra cooperativa denominata “Il Lievito” che ha in disponibilità provvisoria l'utilizzo dell'immobile salvo rilasciare lo stesso non appena si arriverà al rogito.

1.7 - IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE

Trattandosi di unità immobiliari facenti parte di un condominio denominato “Condominio Mimosa”, al fine di apprendere le spese fisse di gestione e eventuali spese insolute, il sottoscritto tecnico procedeva con il contattare, mezzo mail, l'amministratore del Condominio Mimosa, geom. Bonato Pietro, il quale riscontrava comunicando che “--- OMISSIS ---” è moroso nei confronti del condominio per quanto segue:

- Gestione ordinaria € 3.940,55;
- Spesa straordinaria per allacciamento nuove tubazioni idriche € 1.165,67;
- Rateizzazione finanziamento con banca BPER per opere di efficientamento energetico € 2.953,24

L'amministratore indicava quindi un totale delle morosità, salvo conguaglio, in euro € 8.059,46, indicava inoltre la presenza di vertenze legali per il recupero dei crediti per le quali le spese legali non sono ancora state quantificate.

La gestione ordinaria, da quanto rilevato dalla documentazione fornita dall'amministratore condominiale, ammonta a circa euro/anno 1.500,00.

1.8 - VALUTAZIONE UNITA' IMMOBILIARE

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello preso in esame.

Il procedimento si basa sul metodo diretto sintetico-comparativo che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (mq. commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene stesso maggiori analogie ed utilizzando come parametro di valutazione la superficie commerciale ragguagliata ai vani principali dell'immobile.

Si è proceduto dunque con il reperire i prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche, consistenza, destinazione, ecc.

Atteso il particolare scopo delle stime, il cui criterio rispondente si identifica nella ricerca del valore di mercato dei beni all'attualità allo scopo, si è reso necessario esperire indagini preliminari e si è tenuto opportunamente conto nella perizia:

a) - delle caratteristiche intrinseche degli immobili con particolare riguardo a:

- il tipo di costruzione;
- il grado delle rifiniture;
- le caratteristiche architettoniche e funzionali;
- il posizionamento rispetto agli altri immobili limitrofi;
- la dimensione e l'altezza degli ambienti in rapporto a quelle normalmente

riscontrabili per tale tipo di edifici;

- la destinazione d'uso;
- la rispondenza allo scopo cui i fabbricati sono destinati;
- la consistenza complessiva;

- b) - delle caratteristiche estrinseche degli immobili, quali:
- l'ubicazione, la prossimità ed il collegamento o meno col centro, dei mercati;
 - l'efficienza dei servizi pubblici nella zona;
 - l'urbanizzazione della zona a particolari esigenze residenziali e direzionali;
- c) - delle condizioni attuali del mercato, dell'andamento dei prezzi in generale nonché di ogni altra circostanza più o meno influente sull'aspetto economico degli immobili.

In considerazione del fatto che trattasi di immobile con caratteristiche tipologiche ordinarie, nella individuazione delle condizioni generali del mercato si è tenuto conto in particolare di immobili aventi analoga destinazione, ubicati in zone limitrofe o paragonabili.

Completate le indagini preliminari, si è proceduto alla valutazione richiesta.

La ricerca è stata effettuata stima sintetico comparativa.

Nel caso in esame si è assunto come parametro di comparazione la superficie commerciale calcolata ai sensi del DPR 138/98 che prevede la somma delle singole superfici dei locali componenti l'unità immobiliare comprensiva dei muri perimetrali, considerati al 50% se in comune con altre unità immobiliari.

Si è quindi passati alla fase di calcolo vero e proprio:

1) - In merito alla stima sintetico comparativa si è impostata la seguente espressione:

$$\sum \text{val.} : \sum p = \text{val.x} : p_x$$

da cui :

$$\text{val.x} = \frac{\sum \text{val} p_x}{\sum p}$$

$$\sum p$$

dove :

$\sum \text{val}$ = somma dei recenti e normali valori unitari di fabbricati simili presi a confronto.

$\sum p$ = somma delle superfici commerciali degli stessi fabbricati simili.

$\text{val} \cdot x$ = il più probabile valore unitario dei locali oggetto di stima.

$p \cdot x$ = superficie dei oggetto di stima.

I dati OMI di riferimento per la zona propongono i seguenti valori:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: **VENEZIA**

Comune: **MIRA**

Fascia/zona:

Centrale/MIRA E ORIAGO

Codice zona: **B1**

Microzona: **1**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | Normale | 1050 | 1250 | L | | | |
| Abitazioni civili | Ottimo | 1400 | 1700 | L | | | |
| Abitazioni di tipo economico | Ottimo | 1200 | 1650 | L | | | |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | 950 | 1200 | L | | | |

| | | | | | | | |
|-----------------|---------|------|------|---|--|--|--|
| Box | Normale | 750 | 900 | L | | | |
| Ville e Villini | Ottimo | 1400 | 1750 | L | | | |
| Ville e Villini | Normale | 1150 | 1400 | L | | | |

Stima sintetico comparativa:

Eseguite le opportune indagini si è ritenuto corretto considerare il rapporto $\Sigma val./ \Sigma p$, tenuto conto delle aggiunte e detrazioni del caso, pari al seguente valore considerando i locali liberi da persone e cose.

Valore unitario unità immobiliare ad uso residenziale €/mq 1.100,00.

Il valore dei 1000/1000 dell'unità immobiliare sarà quindi:

$$\begin{aligned} &\text{Superficie commerciale Unità immobiliare x Valore unitario =} \\ &\text{mq. } 107 \times \text{€/mq. } 1.100,00 = \text{€ } 117.700,00 \end{aligned}$$

A tale valore si ritiene necessari applicare la riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. Del G.E. (comprese difformità gravanti sulle parti comuni), ottenendo il seguente valore:

$$\begin{aligned} &\text{€ } 117.700,00 - 10\% = \\ &\text{€ } 105.930,00 \end{aligned}$$

Tale valore dovrà essere ridotto nel tener conto della necessità di adeguare la situazione edilizia e catastale nonché per la cancellazione delle formalità e pregiudizievoli, il tutto come di seguito indicato:

| | |
|---|--------------|
| Valore quota 1000/1000 al netto delle spese | € 105.930,00 |
|---|--------------|

| | |
|---|---------------------|
| Aggiornamento planimetria catastale sub. 7 | - € 700,00 |
| Sanatoria edilizia sub. 35 | - € 3.000,00 |
| Spese per cancellazione formalità | - € 294,00 |
| Valore quota di 1000/1000 (libero da persone e cose) | € 101.936,00 |

che viene approssimato in € **101.900,00**

in lettere: (centounomilanovecentoeuro/00)

LOTTO 2

Piena proprietà di abitazione sviluppata sui piani terra e primo e dotata di area scoperta esclusiva, sito in Comune di Rossano Veneto (VI), via della Salute n. 24, identificata al Catasto Fabbricati di Vicenza, Comune di Rossano Veneto, foglio 2, part. 174, sub. 1 (A/4) e 2 (F/2)

2.1 – DATI CATASTALI E RENDITA

Le unità immobiliari oggetto di stima, sono attualmente individuate catastalmente come segue:

CATASTO FABBRICATI DI VICENZA

- Comune censuario: ROSSANO VENETO, foglio 2, part. 174, sub. 1, cat. A/4, Rendita € 219,49;
- Comune censuario: ROSSANO VENETO, foglio 2, part. 174, sub. 2, cat. F/2;

Intestazione:

- --- OMISSIS ---

con sede in Venezia

C.F. --- OMISSIS --

Proprietà: 1/1

CONSISTENZA:

CATASTO FABBRICATI DI VICENZA – COMUNE DI ROSSANO VENETO

| Mappa | | | Ubicazione | | | Classamento | | Cons | | Rendita | |
|-------|------|------|-------------------------|----|----|-------------|-----|------|-----------|----------------------------|--------|
| Fg. | Map. | Sub. | Via | n. | P. | Cat | Cl. | Vani | Sup. Cat. | € | |
| 2 | 174 | 1 | Via Salute 24 piano T-1 | | | A/4 | 3 | 5 | Tot. | Tot. Escluse aree scoperte | 219,49 |
| | | | | | | | | | 114 | 103 | |
| 2 | 174 | 2 | Via Salute 24 piano T-1 | | | F/2 | - | - | Tot. | Tot. Escluse aree scoperte | - |
| | | | | | | | | | - | - | |

Da verifica presso gli Archivi dell’Agenzia del Territorio di Venezia si è potuto riscontrare che l’intestazione, così come sopra riportata risulta corretta.

Al fine di verificare la conformità catastale il sottoscritto tecnico procedeva con l’acquisire la planimetria catastale dell’unità immobiliare sub. 1 non avendo, l’unità immobiliare sub. 2, planimetria catastale essendo categoria F/2.

Successivamente si procedeva con l’effettuare rilievo metrico dell’immobile di cui trattasi per quanto accessibile. Nello specifico la porzione distaccata e censita con il sub. 2 nonché il piano primo dell’unità sub. 1 non risultavano completamente accessibili in sicurezza e pertanto non è stato possibile effettuare il rilievo metrico totale di dette porzioni.

Dal confronto tra quanto di fatto rilevato, per quanto accessibile, e quanto rappresentato nella planimetria catastale si rileva la sostanziale conformità tra quanto di fatto rilevato e quanto rappresentato nella planimetria catastale stessa.

2.2 – FORMALITA’ - PREGIUDIZIEVOLI – PROVENIENZA

PROVENIENZA NEL VENTENNIO ALLA DATA DEL 07 marzo 2024:

Da quanto rilevato dalla relazione notarile sulla proprietà e libertà degli immobili oggetto della presente perizia a firma del Notaio Dott. Alberto Gasparotti l’immobile di

cui al presente lotto risulta avere il seguente quadro sinottico della provenienza nel ventennio:

- 1) Da oltre il ventennio la signora --- OMISSIS ---, nata a Rossano Veneto il --- OMISSIS ---, risultava proprietaria degli immobili descritti sub. "B", nella loro originaria consistenza.
- 2) Il giorno 2 agosto 1987 è deceduta la predetta signora --- OMISSIS --- lasciando quali eredi per testamento, in quote paritetiche, le signore --- OMISSIS ---, nata a Bassano del Grappa il --- OMISSIS ---, codice fiscale --- OMISSIS ---, e --- OMISSIS ---, nata a Rossano Veneto il --- OMISSIS ---, codice fiscale --- OMISSIS ---, rispettivamente pronipote e nipote; il testamento olografo è stato pubblicato con verbale ricevuto dal notaio Alessandro Todescan di Bassano del Grappa in data 16.12.1987 ai n.ri 7164/5504; la relativa denuncia di successione è stata registrata al n. 28 vol. 434 e trascritta a Bassano del Grappa in data 07.03.1988 ai n.ri 1452/1173.

Si precisa che non risulta trascritta (né in forma espressa né in forma tacita) l'accettazione della suddetta eredità;
- 3) Con atto in data 19.06.1995 n. 111523 di rep. Del notaio Alessandro Todescan di Bassano del Grappa, trascritto a Bassano del Grappa in data 05.07.1995 ai n.ri 4720/3536, la suddetta signora --- OMISSIS --- ha donato la sua quota di un mezzo sugli immobili medesimi alla suddetta signora --- OMISSIS ---;
- 4) Con atto in data 30.06.2016 n. 606 di rep. Del notaio Silvia Artoni di Rosà, trascritto a Bassano del Grappa in data 01.08.2016 ai n.ri 6499/4584, la suddetta signora --- OMISSIS --- ha venduto l'intera piena proprietà degli immobili descritti al lotto 2 della presente perizia alla società --- OMISSIS ---, con sede in Venezia, codice fiscale --- OMISSIS ---.

TRASCRIZIONI – ISCRIZIONI – PREGIUDIZIEVOLI – GRAVAMI

Sull'unità immobiliare in oggetto sita in Rossano Veneto (VI), via Salute 24, a nome di

--- OMISSIS --- risultano gravare le seguenti formalità:

TRASCRIZIONI al 09 febbraio 2024

- CONTRO:

- atto giudiziario – sentenza di apertura liquidazione giudiziale

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Venezia, Repertorio: 94/2023 del 20.07.2023

trascritto a Bassano del Grappa ai nn. 8031/5895 in data 04.08.2023;

ISCRIZIONI al 09 febbraio 2024

per quanto noto, dalle ispezioni ipotecarie acquisite a mezzo del data base dell'Agenzia delle Entrate non risultano presenti iscrizioni contro limitatamente agli immobili oggetto del presente lotto.

2.3 – COSTO CANCELLAZIONE FORMALITA'

Il costo per la cancellazione delle formalità è stato computato in € 294,00 come di seguito illustrato:

| Formalità | Grava su | nn. trascrizione | Spesa Canc. |
|---|-----------------|-------------------------|--------------------|
| Trascrizione Sentenza di apertura liquidazione giudiziale | 1000/1000 | nn.8031/5895 | € 294,00 |
| TOTALE | | | € 294,00 |

2.4 - REGOLARITA' EDILIZIA

Al fine di verificare la conformità edilizia del bene il sottoscritto tecnico procedeva con l'effettuare accesso agli atti presso gli Uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Rossano Veneto.

In esito all'istanza presentata gli impiegati dell'Ufficio Tecnico comunicavano l'assenza di qualsivoglia titolo edilizio afferente all'immobile. Gli impiegati dell'Ufficio consigliavano di contattare il tecnico di zona al fine di verificare se negli anni avesse trattato l'immobile in questione.

Si procedeva quindi con il contattare telefonicamente il geom. Zonta di Rossano Veneto che confermava, per quanto noto, l'assenza di titoli edilizi e forniva la planimetria catastale d'impianto datata 27.01.1940.

Per quanto noto tale planimetria catastale costituisce la legittimità dell'immobile.

Al fine di verificare la conformità edilizia si procedeva con l'effettuare rilievo metrico dei luoghi rilevando la sostanziale conformità, per quanto accessibile e visibile, tra quanto rilevato e quanto rappresentato nella scheda catastale del 1940 a meno del fatto che, in corrispondenza della zona indicata quale "portico" sulla planimetria catastale del 1940 risulta in essere un serramento a chiusura del portico stesso. Non è chiaro se tale serramento vi fosse fin dalla costruzione del fabbricato. Ai fini della stima e in via cautelativa, si indica la necessità di rimuovere tale serramento e ripristinare lo stato rappresentato nella planimetria catastale. Per tale attività viene qui indicato un costo onnicomprensivo pari a circa euro 3.000,00.

Si precisa che il costo qui stimato si deve intendere indicativo e potrà variare in funzione dell'eventuale necessità di procedere con ulteriori e/o diverse attività tecniche/di ripristino all'attualità non note che potrebbero emergere in sede di più approfondite indagini e verifiche tecniche.

2.5 - CONSISTENZA E CARATTERISTICHE

Oggetto di stima risulta essere un appartamento sviluppato su due livelli fuori terra e dotato di scoperto esclusivo e di annesso magazzino sito in via Salute 24 a Rossano Veneto (VI).

L'unità immobiliare pur avendo ingresso autonomo risulta fare parte di più ampio complesso edilizio sviluppato in linea. L'edificio risulta posto a circa 90 metri dal centro del Comune, in una zona centrale e dotata dei servizi di prima e seconda necessità.

Il fabbricato di cui trattasi risulta essere stato edificato in data antecedente al 1940 e presenta struttura verticale in laterizio, solai in legno e copertura in coppi.

La porzione accessoria posta a ovest non risultava accessibile al momento del sopralluogo e, per quanto noto, risulta pericolante.

Nel corso del sopralluogo non si è effettuato accesso al piano primo in quanto lo stesso non si presentava in sufficienti condizioni di sicurezza.

Per quanto visionato l'unità immobiliare presenta pareti e soffitti intonacati e tinteggiati al civile, pavimentazione in marmette e in legno e serramenti in legno con vetro singolo a meno del serramento che forma la chiusura del portico realizzato in pvc e dotato di vetrocamera.

Ai fini impiantistici si segnala la presenza di impianto elettrico, impianto idro termo sanitario autonomo. Stante le condizioni di manutenzione rilevate è probabile che tali impianti non siano al momento funzionanti.

L'unità immobiliare versa in cattive condizioni di manutenzione e necessita di importanti interventi di manutenzione.

Il piano terra dell'unità immobiliare risulta avere altezza pari a circa ml 2.10.

Ai fini della consistenza le unità immobiliari di cui trattasi risultano avere superficie commerciale complessiva pari a circa mq 102 calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98 il

tutto come meglio indicato nella seguente tabella, si precisa che non è stata quantificata la superficie dei locali accessori censiti al sub. 2 in quanto pericolanti e privi di valore:

| vano | sup. calpestabile | sup. lorda | coef. | sup. commerciale |
|----------------------------|-------------------|------------|-------|------------------|
| APPARTAMENTO sub. 2 | | | | |
| soggiorno | 15,00 | 92,18 | 1,00 | 92,18 |
| cucina | 15,30 | | | |
| veranda | 17,99 | | | |
| camera | 15,00 | | | |
| camera | 15,30 | | | |
| bagno | 5,21 | | | |
| tot. Parz | 83,80 | 92,18 | - | 92,18 |
| Area scoperta | | | | |
| scoperto | 131 | 92,18 | 0,1 | 9,218 |
| | | 38,82 | 0,02 | 0,7764 |
| tot. Parz | 131,00 | 131,00 | - | 9,99 |
| TOTALE COMPLESSIVO | | | | 102,17 |

2.6 – DISPONIBILITA' DEL BENE

Ai fini della disponibilità del bene si indica come al momento del sopralluogo l'appartamento risultava libero da persone e cose.

2.7 - IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE

Per quanto noto l'unità immobiliare non risulta fare parte di un condominio pertanto non si è a conoscenza di spese fisse di gestione annua.

2.8 - VALUTAZIONE UNITA' IMMOBILIARE

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello preso in esame.

Il procedimento si basa sul metodo diretto sintetico-comparativo che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (mq. commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene stesso maggiori analogie ed utilizzando

come parametro di valutazione la superficie commerciale ragguagliata ai vani principali dell'immobile.

Si è proceduto dunque con il reperire i prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche, consistenza, destinazione, ecc.

Atteso il particolare scopo delle stime, il cui criterio rispondente si identifica nella ricerca del valore di mercato dei beni all'attualità allo scopo, si è reso necessario esperire indagini preliminari e si è tenuto opportunamente conto nella perizia:

a) - delle caratteristiche intrinseche degli immobili con particolare riguardo a:

- il tipo di costruzione;
- il grado delle rifiniture;
- le caratteristiche architettoniche e funzionali;
- il posizionamento rispetto agli altri immobili limitrofi ;
- la dimensione e l'altezza degli ambienti in rapporto a quelle normalmente riscontrabili per tale tipo di edifici;
- la destinazione d'uso;
- la rispondenza allo scopo cui i fabbricati sono destinati;
- la consistenza complessiva;

b) - delle caratteristiche estrinseche degli immobili, quali:

- l'ubicazione, la prossimità ed il collegamento o meno col centro, dei mercati;
- l'efficienza dei servizi pubblici nella zona;
- l'urbanizzazione della zona a particolari esigenze residenziali e direzionali;

c) - delle condizioni attuali del mercato, dell'andamento dei prezzi in generale nonché di ogni altra circostanza più o meno influente sull'aspetto

economico degli immobili.

In considerazione del fatto che trattasi di immobile con caratteristiche tipologiche ordinarie, nella individuazione delle condizioni generali del mercato si è tenuto conto in particolare di immobili aventi analoga destinazione, ubicati in zone limitrofe o paragonabili.

Completate le indagini preliminari, si è proceduto alla valutazione richiesta.

La ricerca è stata effettuata stima sintetica comparativa.

Nel caso in esame si è assunto come parametro di comparazione la superficie commerciale calcolata ai sensi del DPR 138/98 che prevede la somma delle singole superfici dei locali componenti l'unità immobiliare comprensiva dei muri perimetrali, considerati al 50% se in comune con altre unità immobiliari.

Si è quindi passati alla fase di calcolo vero e proprio:

1) - In merito alla stima sintetica comparativa si è impostata la seguente espressione:

$$\sum \text{val.} : \sum p = \text{val.x} : px$$

da cui :

$$\text{val.x} = \frac{\sum \text{val } p}{\sum p} x$$

dove :

$\sum \text{val}$ = somma dei recenti e normali valori unitari di fabbricati simili presi a confronto.

$\sum p$ = somma delle superfici commerciali degli stessi fabbricati simili.

val .x = il più probabile valore unitario dei locali oggetto di stima.

px = superficie dei oggetto di stima.

I dati OMI di riferimento per la zona propongono i seguenti valori:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: **VICENZA**

Comune: **ROSSANO VENETO**

Fascia/zona:

Centrale/NUCLEO CITTADINO STORICO

Codice zona: **B1**

Microzona: **0**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|-------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | Normale | 800 | 1050 | L | 4 | 6,1 | L |
| Abitazioni civili | Ottimo | 1200 | 1500 | L | | | |
| Ville e Villini | Ottimo | 1200 | 1600 | L | | | |

Stima sintetico comparativa:

Eseguite le opportune indagini si è ritenuto corretto considerare il rapporto $\Sigma \text{val.} / \Sigma p$, tenuto conto delle aggiunte e detrazioni del caso, pari al seguente valore considerando i locali liberi da persone e cose.

Valore unitario unità immobiliare ad uso residenziale €/mq 500,00.

Il valore dei 1000/1000 dell'unità immobiliare sarà quindi:

Superficie commerciale Unità immobiliare x Valore unitario =

$$\text{mq. } 102 \times \text{€}/\text{mq. } 500,00 = \text{€ } 51.000,00$$

A tale valore si ritiene necessari applicare la riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. Del G.E. (comprese difformità gravanti sulle parti comuni), ottenendo il seguente valore:

$$\text{€ } 51.000,00 - 10\% =$$

$$\text{€ } 45.900,00$$

Tale valore dovrà essere ridotto nel tener conto della necessità di adeguare la situazione edilizia nonché per la cancellazione delle formalità e pregiudizievoli, il tutto come di seguito indicato:

| | |
|---|--------------------|
| Valore quota 1000/1000 al netto delle spese | € 45.900,00 |
| Ripristino stato come da planimetria catastale del 1940 (rimozione serramento) | - € 3.000,00 |
| Spese per cancellazione formalità | - € 294,00 |
| Valore quota di 1000/1000 (libero da persone e cose) | € 42.606,00 |

che viene approssimato in **€ 42.600,00**

in lettere: (quarantaduemilaseicentoeuro/00)

LOTTO 3

Piena proprietà di appartamento sviluppato ai piani terra e primo facente parte di più ampio edificio, sita in Comune di San Giorgio Delle Pertiche (PD), via Olmo n.

3, identificata al Catasto Fabbricati di Padova, Comune di San Giorgio delle

Pertiche, foglio 3, part. 938, sub. 19 (A/2)

3.1 – DATI CATASTALI E RENDITA

L'unità immobiliare oggetto di stima è individuata catastalmente come segue:

CATASTO FABBRICATI DI PADOVA

- Comune censuario: SAN GIORGIO DELLE PERTICHE, foglio 3, part. 938, sub. 19, cat. A/2, Rendita € 553,90;

Intestazione:

- --- OMISSIS ---

con sede in Venezia

C.F. --- OMISSIS --

-

Proprietà: 1/1

Si precisa che l'unità immobiliare sopra descritta risulta far parte di più ampio complesso edilizio costituito da un edificio composto da quattro unità immobiliari tutte oggetto della presente procedura.

Il più ampio edificio risulta dotato di ampia area scoperta comune identificata con il subalterno 10 quale B.C.N.C. ai sub. 19, 20, 21 e 22

CONSISTENZA:

CATASTO FABBRICATI DI PADOVA – COMUNE DI SAN GIORGIO DELLE
PERTICHE

| Mappa | | | Ubicazione | | | Classamento | | Cons | | Rendita | |
|-------|------|------|----------------------|----|----|-------------|-----|------|-----------|----------------------------|--------|
| Fg. | Map. | Sub. | Via | n. | P. | Cat | Cl. | Vani | Sup. Cat. | € | |
| 3 | 938 | 19 | Via Olmo 3 piano T-1 | | | A/2 | 1 | 6,5 | Tot. | Tot. Escluse aree scoperte | 553,90 |
| | | | | | | | | | 126 | 126 | |

Da verifica presso gli Archivi dell’Agenzia del Territorio di Padova si è potuto riscontrare che l’intestazione, così come sopra riportata risulta corretta.

Al fine di verificare la conformità catastale il sottoscritto tecnico procedeva con l’acquisire la planimetria catastale dell’unità immobiliare sub. 19.

Successivamente si procedeva con l’effettuare rilievo metrico dell’immobile di cui trattasi e con il confrontare quanto rilevato con quanto rappresentato nella planimetria catastale. In esito alle verifiche esperite si è rilevata la sostanziale conformità tra quanto rilevato e quanto rappresentato nella planimetria catastale.

3.2 – FORMALITA’ - PREGIUDIZIEVOLI – PROVENIENZA

PROVENIENZA NEL VENTENNIO ALLA DATA DEL 07 marzo 2024:

Da quanto rilevato dalla relazione notarile sulla proprietà e libertà degli immobili oggetto della presente perizia a firma del Notaio Dott. Alberto Gasparotti l’immobile di cui al presente lotto risulta avere il seguente quadro sinottico della provenienza nel ventennio:

- 1) Da oltre il ventennio il signor --- OMISSIS ---, nato a San Giorgio Delle Pertiche il --- OMISSIS ---, codice fiscale --- OMISSIS ---, risultava proprietario degli immobili descritti ai lotti 3, 4 e 5 della presente perizia, nella loro originaria consistenza.
- 2) Con decreto emesso dal Tribunale Civile e Penale di Padova in data 23.09.2005 rep. N. 20903, trascritto a Padova in data 04.10.2005 ai n.ri 47007/25198, gli immobili di cui ai lotti 3, 4 e 5 della presente perizia, nella loro originaria consistenza, sono stati trasferiti alla società --- OMISSIS ---, con sede in Campodarsego, codice fiscale --- OMISSIS ---.

- 3) Con atto di fusione per incorporazione in data 20.12.2006 n. 10831 di rep. Del notaio Francesco Saverio Diliberto di Campodarsego, trascritto a Padova in data 12.01.2007 ai n.ri 1859/1093, la suddetta società Immobiliare Alta Padovana s.r.l. si è fusa nella Banca di Credito Cooperativo Dell'Alta Padovana – Società Cooperativa a Responsabilità Limitata, con sede in Campodarsego, codice fiscale 00331430280, la cui denominazione è stata poi modificata in Banca Padovana Credito Cooperativo – Società Cooperativa giusta verbale dell'assemblea straordinaria dei soci di detta Banca del 15.05.2009 n. 14158 di rep. Del notaio Francesco Saverio Diliberto di Campodarsego, trascritto a Padova in data 14.07.2009 ai n.ri 26966/15263 e in data 09.06.2010 ai n.ri 22318/13137.
- 4) Con atto in data 04.08.2015 n. 22584 di rep. Del notaio Francesco Saverio Diliberto di Campodarsego, trascritto a Padova in data 05.08.2015 ai n.ri 25267/17028, la suddetta Banca Padovana Credito Cooperativo Società Cooperativa in Amministrazione straordinaria ha venduto l'intera piena proprietà degli immobili alla società --- OMISSIS ---, con sede in Venezia, codice fiscale: --- OMISSIS ---.

TRASCRIZIONI – ISCRIZIONI – PREGIUDIZIEVOLI – GRAVAMI

Sull'unità immobiliare in oggetto sita in San Giorgio delle Pertiche (PD), via Olmo 3, a nome di --- OMISSIS --- risultano gravare le seguenti formalità:

TRASCRIZIONI al 09 febbraio 2024

- CONTRO:

- atto giudiziario – sentenza di apertura liquidazione giudiziale

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Venezia, Repertorio: 94/2023 del 20.07.2023

trascritto a Padova ai nn. 30519/21702 in data 07.08.2023;

ISCRIZIONI al 09 febbraio 2024

- CONTRO

- ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario

Pubblico Ufficiale: Diliberto Francesco Saverio, Repertorio: 22585/11766 del

04.08.2015 trascritta a Padova ai nn. 25268/4463 in data 05.08.2015;

3.3 – COSTO CANCELLAZIONE FORMALITA'

Il costo di cancellazione formalità è stato computato in € 329,00 come di seguito illustrato:

| Formalità | Grava su | nn. trascrizione | Spesa Canc. |
|---|-----------------|-------------------------|--------------------|
| Trascrizione Sentenza di apertura liquidazione giudiziale | 1000/1000 | nn.30519/21702 | € 294,00 |
| Iscrizione Ipoteca volontaria | 1000/1000 | nn.25268/4463 | € 35,00 |
| TOTALE | | | € 329,00 |

3.4 - REGOLARITA' EDILIZIA

Al fine di verificare la conformità edilizia del bene il sottoscritto tecnico procedeva con l'effettuare accesso agli atti presso gli Uffici dell'Edilizia Privata del Comune di San Giorgio delle Pertiche.

In esito all'istanza presentata gli impiegati dell'Ufficio Tecnico fornivano le seguenti pratiche edilizie che hanno avuto ad oggetto l'unità immobiliare di cui trattasi ovvero il più ampio edificio di cui è parte:

- pratica P107/14 – Permesso di Costruire per ristrutturazione e ricavo n. 3 unità abitative;
- pratica SCIA 107/14/1 – SCIA in variante alla pratica P107/14;

Al fine di verificare la conformità edilizia dell'unità immobiliare si procedeva con il confrontare quanto di fatto rilevato con quanto rappresentato nei grafici allegati alla SCIA n. 107/14/1 e alla pratica P107/14.

Dal confronto si rilevava la sostanziale conformità tra quanto di fatto in essere e quanto rappresentato nei grafici sopra richiamati salvo eventuali situazioni all'attualità non note che potrebbero emergere in sede di più approfondite indagini e verifiche tecniche.

3.5 - CONSISTENZA E CARATTERISTICHE

Oggetto di stima risulta essere un appartamento sviluppato su due livelli fuori terra facente parte di più ampio edificio sito in via Olmo 3 a San Giorgio delle Pertiche (PD).

L'unità immobiliare pur avendo ingresso autonomo risulta fare parte di più ampio complesso edilizio sviluppato su due livelli fuori terra. L'edificio risulta posto nella periferia di San Giorgio delle Pertiche e precisamente nella zona di "Villarappa" posta più a nord-ovest di San Giorgio delle Pertiche.

L'immobile dista circa 4 km dal centro del Comune e risulta inserito in un contesto per lo più agricolo caratterizzato da una scarsa presenza di abitazioni civili. La via Olmo si collega, in direzione est, alla via Villarappa che consente il collegamento con Santa Giustina in Colle a nord e Arsego a sud.

La zona ove è ubicato il bene risulta pressoché dotata dei servizi di sola prima necessità.

Per quanto noto non vi è garantito un importante servizio di trasporto pubblico.

L'appartamento di cui trattasi, come detto, risulta far parte di più ampio edificio sviluppato su due livelli fuori terra e composto da tre abitazioni e un garage.

Il più ampio edificio è anche dotato di area scoperta comune a tutte le unità immobiliari che lo compongono.

Il fabbricato presenta struttura verticale in laterizio e calcestruzzo armato, solai in latero cemento e copertura con manto in coppi. Esternamente i prospetti risultano intonacati e tinteggiati al civile.

Il fabbricato risulta essere stato oggetto di un intervento di ristrutturazione edilizia nell'anno 2014.

L'abitazione di cui trattasi presenta accesso da nord dall'area scoperta comune alle altre unità immobiliari.

Dal piano terra composto da cucina, soggiorno, camera e bagno è possibile accedere al piano primo a mezzo di scala interna esclusiva. Il piano primo risulta composto da disimpegno, due camere e un bagno.

Ai fini delle caratteristiche intrinseche si evidenzia come l'appartamento presenti pareti e soffitti intonacati e tinteggiati al civile a meno delle pareti dei bagni e della cucina che presentano rivestimento parietale in ceramica, pavimentazione in ceramica, porte interne in legno, serramenti in pvc con vetro camera. Ai fini impiantistici si segnala la presenza di impianto elettrico e impianto idro termo sanitario, per quanto noto, autonomo.

L'unità immobiliare si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione.

Il piano terra dell'unità immobiliare risulta avere altezza pari a circa ml 2,72 mentre il piano primo risulta avere altezza interna pari a circa ml 2,65.

Ai fini della consistenza l'unità immobiliare di cui trattasi risulta avere superficie commerciale complessiva pari a circa mq 112 calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98 il tutto come meglio indicato nella seguente tabella:

| vano | sup. calpestabile | sup. lorda | coef. | sup. commerciale |
|-----------------------------|-------------------|------------|-------|------------------|
| APPARTAMENTO sub. 19 | | | | |
| piano terra | | | | |
| cucina | 15,22 | 78,71 | 1,00 | 78,71 |
| soggiorno | 23,60 | | | |
| camera | 16,32 | | | |
| bagno | 4,99 | | | |
| disimpegno | 1,90 | | | |
| scala | 9,52 | | | |
| piano primo | | | | |
| disimpegno | 1,90 | 33,73 | 1,00 | 33,73 |
| wc | 2,78 | | | |
| camera | 12,27 | | | |
| camera | 16,78 | | | |
| tot. Parz | 105,28 | 112,44 | - | 112,44 |
| TOTALE COMPLESSIVO | | | | 112,44 |

3.6 – DISPONIBILITA' DEL BENE

Ai fini della disponibilità del bene si indica come al momento del sopralluogo l'appartamento risultava occupato da soggetti terzi quali utilizzatori dell'unità immobiliare.

Da quanto riferito dalla Curatrice, tali soggetti usufruivano dell'immobile su concessione della cooperativa “--- OMISSIS ---”, allo stato attuale, per quanto noto, tali soggetti sono seguiti da altra cooperativa denominata “Il Lievito” che ha in disponibilità provvisoria l'utilizzo dell'immobile salvo rilasciare lo stesso non appena si arriverà al rogito.

3.7 - IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE

Per quanto noto l'unità immobiliare non risulta fare parte di un condominio pertanto non si è a conoscenza di spese fisse di gestione annua.

3.8 - VALUTAZIONE UNITA' IMMOBILIARE

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello preso in esame.

Il procedimento si basa sul metodo diretto sintetico-comparativo che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (mq. commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene stesso maggiori analogie ed utilizzando come parametro di valutazione la superficie commerciale ragguagliata ai vani principali dell'immobile.

Si è proceduto dunque con il reperire i prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche, consistenza, destinazione, ecc.

Atteso il particolare scopo delle stime, il cui criterio rispondente si identifica nella ricerca del valore di mercato dei beni all'attualità allo scopo, si è reso necessario esperire indagini preliminari e si è tenuto opportunamente conto nella perizia:

a) - delle caratteristiche intrinseche degli immobili con particolare riguardo a:

- il tipo di costruzione;
- il grado delle rifiniture;
- le caratteristiche architettoniche e funzionali;
- il posizionamento rispetto agli altri immobili limitrofi ;
- la dimensione e l'altezza degli ambienti in rapporto a quelle normalmente

riscontrabili per tale tipo di edifici;

- la destinazione d'uso;
- la rispondenza allo scopo cui i fabbricati sono destinati;

- la consistenza complessiva;
- b) - delle caratteristiche estrinseche degli immobili, quali:
- l'ubicazione, la prossimità ed il collegamento o meno col centro, dei mercati;
 - l'efficienza dei servizi pubblici nella zona;
 - l'urbanizzazione della zona a particolari esigenze residenziali e direzionali;
- c) - delle condizioni attuali del mercato, dell'andamento dei prezzi in generale nonché di ogni altra circostanza più o meno influente sull'aspetto economico degli immobili.

In considerazione del fatto che trattasi di immobile con caratteristiche tipologiche ordinarie, nella individuazione delle condizioni generali del mercato si è tenuto conto in particolare di immobili aventi analoga destinazione, ubicati in zone limitrofe o paragonabili.

Completate le indagini preliminari, si è proceduto alla valutazione richiesta.

La ricerca è stata effettuata stima sintetico comparativa.

Nel caso in esame si è assunto come parametro di comparazione la superficie commerciale calcolata ai sensi del DPR 138/98 che prevede la somma delle singole superfici dei locali componenti l'unità immobiliare comprensiva dei muri perimetrali, considerati al 50% se in comune con altre unità immobiliari.

Si è quindi passati alla fase di calcolo vero e proprio:

1) - In merito alla stima sintetico comparativa si è impostata la seguente espressione:

$$\sum \text{val.} : \sum p = \text{val.x} : px$$

da cui :

$$\text{val.}x = \frac{\sum \text{val } p \times}{\sum p}$$

dove :

$\sum \text{val}$ = somma dei recenti e normali valori unitari di fabbricati simili presi a confronto.

$\sum p$ = somma delle superfici commerciali degli stessi fabbricati simili.

$\text{val.}x$ = il più probabile valore unitario dei locali oggetto di stima.

$p \times$ = superficie dei oggetto di stima.

I dati OMI di riferimento per la zona propongono i seguenti valori:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: PADOVA

Comune: SAN GIORGIO D PERTICHE

Fascia/zona:

Extraurbana/ZONA RURALE

Codice zona: R1

Microzona: 1

Tipologia prevalente:

Destinazione:

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|-------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | Normale | 900 | 1150 | L | 4,2 | 5 | L |

Stima sintetico comparativa:

Eseguite le opportune indagini si è ritenuto corretto considerare il rapporto $\Sigma \text{val.} / \Sigma p$, tenuto conto delle aggiunte e detrazioni del caso, pari al seguente valore considerando i locali liberi da persone e cose.

Valore unitario unità immobiliare ad uso residenziale € /mq 1.100,00.

Il valore dei 1000/1000 dell'unità immobiliare sarà quindi:

Superficie commerciale Unità immobiliare x Valore unitario =

$$\text{mq. } 112 \times \text{€}/\text{mq. } 1.100,00 = \text{€ } 123.200,00$$

A tale valore si ritiene necessari applicare la riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. Del G.E. (comprese difformità gravanti sulle parti comuni), ottenendo il seguente valore:

$$\text{€ } 123.200,00 - 10\% =$$

$$\text{€ } 110.880,00$$

Tale valore dovrà essere ridotto nel tener conto della necessità di procedere con la cancellazione delle formalità e pregiudizievoli, il tutto come di seguito indicato:

| | |
|---|---------------------|
| Valore quota 1000/1000 al netto delle spese | € 110.880,00 |
| Spese per cancellazione formalità | - € 329,00 |
| Valore quota di 1000/1000 (libero da persone e cose) | € 110.551,00 |

che viene approssimato in € **110.600,00**

in lettere: (centodiecimilaseicentoeuro/00)

LOTTO 4

Piena proprietà di appartamento sviluppato ai piani terra e primo facente parte di più ampio edificio, sita in Comune di San Giorgio Delle Pertiche (PD), via Olmo n. 3, identificata al Catasto Fabbricati di Padova, Comune di San Giorgio delle Pertiche, foglio 3, part. 938, sub. 20 (A/2);

4.1 – DATI CATASTALI E RENDITA

L'unità immobiliare oggetto di stima è individuata catastalmente come segue:

CATASTO FABBRICATI DI PADOVA

- Comune censuario: SAN GIORGIO DELLE PERTICHE, foglio 3, part. 938, sub. 20, cat. A/2, Rendita € 553,90;

Intestazione:

- --- OMISSIS ---

con sede in Venezia

C.F. --- OMISSIS --

-

Proprietà: 1/1

Si precisa che l'unità immobiliare sopra descritta risulta far parte di più ampio complesso edilizio costituito da un edificio composto da quattro unità immobiliari tutte oggetto della presente procedura.

Il più ampio edificio risulta dotato di ampia area scoperta comune identificata con il subalterno 10 quale B.C.N.C. ai sub. 19, 20, 21 e 22

CONSISTENZA:

CATASTO FABBRICATI DI PADOVA – COMUNE DI SAN GIORGIO DELLE
PERTICHE

| Mappa | Ubicazione | Classamento | Cons | Rendita |
|--------------|-------------------|--------------------|-------------|----------------|
|--------------|-------------------|--------------------|-------------|----------------|

| Fg. | Map. | Sub. | Via | n. | P. | Cat | Cl. | Vani | Sup. Cat. | | € |
|------------|-------------|-------------|----------------------|-----------|-----------|------------|------------|-------------|------------------|----------------------------|----------|
| 3 | 938 | 20 | Via Olmo 3 piano T-1 | | | A/2 | 1 | 6,5 | Tot. | Tot. Escluse aree scoperte | 553,90 |
| | | | | | | | | | 137 | 132 | |

Da verifica presso gli Archivi dell’Agenzia del Territorio di Padova si è potuto riscontrare che l’intestazione, così come sopra riportata risulta corretta.

Al fine di verificare la conformità catastale il sottoscritto tecnico procedeva con l’acquisire la planimetria catastale dell’unità immobiliare sub. 20.

Successivamente si procedeva con l’effettuare rilievo metrico dell’immobile di cui trattasi e con il confrontare quanto rilevato con quanto rappresentato nella planimetria catastale. In esito alle verifiche esperite si rileva una discrepanza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi consistente nel non aver rappresentato la parete che divide i locali cucina e soggiorno. Inoltre al fine di conformare la situazione edilizia risulterà necessario procedere con l’attività di sanatoria edilizia che trasformerà il locale camera posta ed est in locale accessorio non avendo, quest’ultimo, altezza utile per essere un locale abitabile.

Anche in forza di tale attività e stante la difformità sopra rilevata si dovrà procedere con l’aggiornare la planimetria catastale con un costo qui indicato in circa euro 600,00 onnicomprensivi.

4.2 – FORMALITA’ - PREGIUDIZIEVOLI – PROVENIENZA

PROVENIENZA NEL VENTENNIO ALLA DATA DEL 07 marzo 2024:

Da quanto rilevato dalla relazione notarile sulla proprietà e libertà degli immobili oggetto della presente perizia a firma del Notaio Dott. Alberto Gasparotti l’immobile di cui al presente lotto risulta avere il seguente quadro sinottico della provenienza nel ventennio:

- 1) Da oltre il ventennio il signor --- OMISSIS ---, nato a San Giorgio Delle Pertiche il --- OMISSIS ---, codice fiscale --- OMISSIS ---, risultava proprietario degli immobili descritti ai lotti 3, 4 e 5 della presente perizia, nella loro originaria consistenza.
- 2) Con decreto emesso dal Tribunale Civile e Penale di Padova in data 23.09.2005 rep. N. 20903, trascritto a Padova in data 04.10.2005 ai n.ri 47007/25198, gli immobili di cui ai lotti 3, 4 e 5 della presente perizia, nella loro originaria consistenza, sono stati trasferiti alla società --- OMISSIS ---, con sede in Campodarsego, codice fiscale --- OMISSIS ---.
- 3) Con atto di fusione per incorporazione in data 20.12.2006 n. 10831 di rep. Del notaio Francesco Saverio Diliberto di Campodarsego, trascritto a Padova in data 12.01.2007 ai n.ri 1859/1093, la suddetta società Immobiliare Alta Padovana s.r.l. si è fusa nella Banca di Credito Cooperativo Dell'Alta Padovana – Società Cooperativa a Responsabilità Limitata, con sede in Campodarsego, codice fiscale 00331430280, la cui denominazione è stata poi modificata in Banca Padovana Credito Cooperativo – Società Cooperativa giusta verbale dell'assemblea straordinaria dei soci di detta Banca del 15.05.2009 n. 14158 di rep. Del notaio Francesco Saverio Diliberto di Campodarsego, trascritto a Padova in data 14.07.2009 ai n.ri 26966/15263 e in data 09.06.2010 ai n.ri 22318/13137.
- 4) Con atto in data 04.08.2015 n. 22584 di rep. Del notaio Francesco Saverio Diliberto di Campodarsego, trascritto a Padova in data 05.08.2015 ai n.ri 25267/17028, la suddetta Banca Padovana Credito Cooperativo Società Cooperativa in Amministrazione straordinaria ha venduto l'intera piena

proprietà degli immobili alla società --- OMISSIS ---, con sede in Venezia,
codice fiscale: --- OMISSIS ---.

TRASCRIZIONI – ISCRIZIONI – PREGIUDIZIEVOLI – GRAVAMI

Sull'unità immobiliare in oggetto sita in San Giorgio delle Pertiche (PD), via Olmo 3, a nome di --- OMISSIS --- risultano gravare le seguenti formalità:

TRASCRIZIONI al 09 febbraio 2024

- CONTRO:

- atto giudiziario – sentenza di apertura liquidazione giudiziale

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Venezia, Repertorio: 94/2023 del 20.07.2023

trascritto a Padova ai nn. 30519/21702 in data 07.08.2023;

ISCRIZIONI al 09 febbraio 2024

- CONTRO

- ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario

Pubblico Ufficiale: Diliberto Francesco Saverio, Repertorio: 22585/11766 del

04.08.2015 trascritta a Padova ai nn. 25268/4463 in data 05.08.2015;

4.3 – COSTO CANCELLAZIONE FORMALITÀ

Il costo di cancellazione formalità è stato computato in € 329,00 come di seguito illustrato:

| Formalità | Grava su | nn. trascrizione | Spesa Canc. |
|---|-----------------|-------------------------|--------------------|
| Trascrizione Sentenza di apertura liquidazione giudiziale | 1000/1000 | nn.30519/21702 | € 294,00 |

| | | | |
|--------------------|-----------|---------------|-----------------|
| Iscrizione | 1000/1000 | nn.25268/4463 | € 35,00 |
| Ipoteca volontaria | | | |
| TOTALE | | | € 329,00 |

4.4 - REGOLARITA' EDILIZIA

Al fine di verificare la conformità edilizia del bene il sottoscritto tecnico procedeva con l'effettuare accesso agli atti presso gli Uffici dell'Edilizia Privata del Comune di San Giorgio delle Pertiche.

In esito all'istanza presentata gli impiegati dell'Ufficio Tecnico fornivano le seguenti pratiche edilizie che hanno avuto ad oggetto l'unità immobiliare di cui trattasi ovvero il più ampio edificio di cui è parte:

- pratica P107/14 – Permesso di Costruire per ristrutturazione e ricavo n. 3 unità abitative;
- pratica SCIA 107/14/1 – SCIA in variante alla pratica P107/14;

Al fine di verificare la conformità edilizia dell'unità immobiliare si procedeva con il confrontare quanto di fatto rilevato con quanto rappresentato nei grafici allegati alla SCIA n. 107/14/1 e alla pratica P107/14.

Dal confronto emergeva un'anomalia nell'altezza dei vani wc-lavanderia, camera e ripostiglio posti al piano primo. Nello specifico l'altezza interna rilevata in tali vani è pari a circa ml 2,61 mentre sul grafico allegato al titolo edilizio veniva proposta l'altezza interna di ml 2,75. Tale differenza determina una difformità in particolar modo per il vano "camera" che, avendo altezza interna inferiore a ml 2,70, non ha le caratteristiche per essere un vano abitabile.

Tale fattore determina che, ai fini di conformare la situazione edilizia, risulterà necessario sanare il diverso utilizzo del vano legittimandolo quale locale accessorio.

In forza di quanto sopra, a parere dello scrivente, risulterà necessario procedere con il presentare pratica di sanatoria atta a rappresentare lo stato di fatto in essere.

Per tale attività viene qui indicato un costo onnicomprensivo pari a circa euro 3.000,00.

Si evidenzia che una volta ottenuta la sanatoria dei locali si dovrà procedere con l'aggiornare la planimetria catastale il tutto come già indicato al precedente paragrafo 4.1.

Si precisa che il costo qui stimato si deve intendere indicativo e potrà variare in funzione dell'eventuale necessità di procedere con ulteriori e/o diverse attività tecniche/di ripristino all'attualità non note che potrebbero emergere in sede di più approfondite indagini e verifiche tecniche.

4.5 - CONSISTENZA E CARATTERISTICHE

Oggetto di stima risulta essere un appartamento sviluppato su due livelli fuori terra facente parte di più ampio edificio sito in via Olmo 3 a San Giorgio delle Pertiche (PD).

L'unità immobiliare pur avendo ingresso autonomo risulta fare parte di più ampio complesso edilizio sviluppato su due livelli fuori terra. L'edificio risulta posto nella periferia di San Giorgio delle Pertiche e precisamente nella zona di "Villarappa" posta più a nord-ovest di San Giorgio delle Pertiche.

L'immobile dista circa 4 km dal centro del Comune e risulta inserito in un contesto per lo più agricolo caratterizzato da una scarsa presenza di abitazioni civili. La via Olmo si collega, in direzione est, alla via Villarappa che consente il collegamento con Santa Giustina in Colle a nord e Arsego a sud.

La zona ove è ubicato il bene risulta pressoché dotata dei servizi di sola prima necessità.

Per quanto noto non vi è garantito un importante servizio di trasporto pubblico.

L'appartamento di cui trattasi, come detto, risulta far parte di più ampio edificio sviluppato su due livelli fuori terra e composto da tre abitazioni e un garage.

Il più ampio edificio è anche dotato di area scoperta comune a tutte le unità immobiliari che lo compongono.

Il fabbricato presente struttura verticale in laterizio e calcestruzzo armato, solai in latero cemento e copertura con manto in coppi. Esternamente i prospetti risultano intonacati e tinteggiati al civile.

Il fabbricato risulta essere stato oggetto di un intervento di ristrutturazione edilizia nell'anno 2014.

L'abitazione di cui trattasi presenta accesso da nord dall'area scoperta comune alle altre unità immobiliari.

Dal piano terra, composto da disimpegno e vano scala, è possibile accedere al piano primo a mezzo di scala interna esclusiva. Il piano primo risulta composto da cucina, soggiorno, disimpegno, bagno, due camere, due logge, un disimpegno, un ripostiglio, un wc-lavanderia e una camera che, da quanto rilevato, non ha l'altezza utile per avere tale destinazione d'uso dovendola quindi considerare quale vano accessorio (guardaroba o simile).

Ai fini delle caratteristiche intrinseche si evidenzia come l'appartamento presenti pareti e soffitti intonacati e tinteggiati al civile a meno delle pareti dei bagni e della cucina che presentano rivestimento parietale in ceramica, pavimentazione in ceramica, porte interne in legno, serramenti in pvc con vetro camera. Ai fini impiantistici si segnala la presenza di impianto elettrico e impianto idro termo sanitario, per quanto noto, autonomo.

L'unità immobiliare si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione.

Il piano primo dell'unità immobiliare risulta avere altezza interna pari a circa ml 2.71 nella zona ovest e pari a circa ml 2,61 nella zona est.

Ai fini della consistenza l'unità immobiliare di cui trattasi risulta avere superficie commerciale complessiva pari a circa mq 134 calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98 il tutto come meglio indicato nella seguente tabella:

| vano | sup. calpestabile | sup. lorda | coef. | sup. commerciale |
|-----------------------------|-------------------|---------------|-------|------------------|
| APPARTAMENTO sub. 20 | | | | |
| piano terra | | | | |
| disimpegno | 2,94 | 3,23 | 1,00 | 3,23 |
| piano primo | | | | |
| scala | 3,80 | 126,96 | 1,00 | 126,96 |
| cucina | 15,42 | | | |
| soggiorno | 22,79 | | | |
| disimpegno | 1,68 | | | |
| bagno | 4,06 | | | |
| camera | 16,17 | | | |
| camera | 17,66 | | | |
| Guardaroba | 9,50 | | | |
| disimpegno | 3,00 | | | |
| wc-lav | 5,18 | | | |
| ripostiglio | 16,16 | | | |
| loggia | 8,02 | | | |
| loggia | 4,81 | 4,81 | 0,30 | 1,44 |
| tot. Parz | 131,19 | 143,03 | - | 134,05 |
| TOTALE COMPLESSIVO | | | | 134,05 |

4.6 – DISPONIBILITA' DEL BENE

Ai fini della disponibilità del bene si indica come al momento del sopralluogo l'appartamento risultava occupato da soggetti terzi quali utilizzatori dell'unità immobiliare.

Da quanto riferito dalla Curatrice, tali soggetti usufruivano dell'immobile su concessione della cooperativa “--- OMISSIS ---”, allo stato attuale, per quanto noto, tali soggetti sono seguiti da altra cooperativa denominata “Il Lievito” che ha in disponibilità provvisoria l'utilizzo dell'immobile salvo rilasciare lo stesso non appena si arriverà al rogito.

4.7 - IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE

Per quanto noto l'unità immobiliare non risulta fare parte di un condominio pertanto non si è a conoscenza di spese fisse di gestione annua.

4.8 - VALUTAZIONE UNITA' IMMOBILIARE

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello preso in esame.

Il procedimento si basa sul metodo diretto sintetico-comparativo che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (mq. commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene stesso maggiori analogie ed utilizzando come parametro di valutazione la superficie commerciale ragguagliata ai vani principali dell'immobile.

Si è proceduto dunque con il reperire i prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche, consistenza, destinazione, ecc.

Atteso il particolare scopo delle stime, il cui criterio rispondente si identifica nella ricerca del valore di mercato dei beni all'attualità allo scopo, si è reso necessario esperire indagini preliminari e si è tenuto opportunamente conto nella perizia:

a) - delle caratteristiche intrinseche degli immobili con particolare riguardo a:

- il tipo di costruzione;
- il grado delle rifiniture;
- le caratteristiche architettoniche e funzionali;
- il posizionamento rispetto agli altri immobili limitrofi ;
- la dimensione e l'altezza degli ambienti in rapporto a quelle normalmente riscontrabili per tale tipo di edifici;
- la destinazione d'uso;

- la rispondenza allo scopo cui i fabbricati sono destinati;
 - la consistenza complessiva;
- b) - delle caratteristiche estrinseche degli immobili, quali:
- l'ubicazione, la prossimità ed il collegamento o meno col centro, dei mercati;
 - l'efficienza dei servizi pubblici nella zona;
 - l'urbanizzazione della zona a particolari esigenze residenziali e direzionali;
- c) - delle condizioni attuali del mercato, dell'andamento dei prezzi in generale nonché di ogni altra circostanza più o meno influente sull'aspetto economico degli immobili.

In considerazione del fatto che trattasi di immobile con caratteristiche tipologiche ordinarie, nella individuazione delle condizioni generali del mercato si è tenuto conto in particolare di immobili aventi analoga destinazione, ubicati in zone limitrofe o paragonabili.

Completate le indagini preliminari, si è proceduto alla valutazione richiesta.

La ricerca è stata effettuata stima sintetico comparativa.

Nel caso in esame si è assunto come parametro di comparazione la superficie commerciale calcolata ai sensi del DPR 138/98 che prevede la somma delle singole superfici dei locali componenti l'unità immobiliare comprensiva dei muri perimetrali, considerati al 50% se in comune con altre unità immobiliari.

Si è quindi passati alla fase di calcolo vero e proprio:

- 1) - In merito alla stima sintetico comparativa si è impostata la seguente espressione:

$$\sum \text{val.} : \sum p = \text{val.x} : p_x$$

da cui :

$$\text{val.x} = \frac{\sum \text{val} p x}{\sum p}$$

dove :

$\sum \text{val}$ = somma dei recenti e normali valori unitari di fabbricati simili presi a confronto.

$\sum p$ = somma delle superfici commerciali degli stessi fabbricati simili.

$\text{val} .x$ = il più probabile valore unitario dei locali oggetto di stima.

p_x = superficie dei oggetto di stima.

I dati OMI di riferimento per la zona propongono i seguenti valori:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: PADOVA

Comune: SAN GIORGIO D PERTICHE

Fascia/zona:

Extraurbana/ZONA RURALE

Codice zona: R1

Microzona: 1

Tipologia prevalente:

Destinazione:

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|-----------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| | | | | | | | |

| | | | | | | | |
|-------------------|---------|-----|------|---|-----|---|---|
| Abitazioni civili | Normale | 900 | 1150 | L | 4,2 | 5 | L |
|-------------------|---------|-----|------|---|-----|---|---|

Stima sintetico comparativa:

Eseguite le opportune indagini si è ritenuto corretto considerare il rapporto $\Sigma val./ \Sigma p$, tenuto conto delle aggiunte e detrazioni del caso, pari al seguente valore considerando i locali liberi da persone e cose.

Valore unitario unità immobiliare ad uso residenziale € /mq 1.100,00.

Il valore dei 1000/1000 dell'unità immobiliare sarà quindi:

$$\begin{aligned} \text{Superficie commerciale Unità immobiliare x Valore unitario} = \\ \text{mq. 134 x € /mq. 1.100,00} = \text{€ 147.400,00} \end{aligned}$$

A tale valore si ritiene necessari applicare la riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. Del G.E. (comprese difformità gravanti sulle parti comuni), ottenendo il seguente valore:

$$\begin{aligned} \text{€ 147.400,00} - 10\% = \\ \text{€ 132.660,00} \end{aligned}$$

Tale valore dovrà essere ridotto nel tener conto della necessità di procedere con la cancellazione delle formalità e pregiudizievoli nonché con la necessità di conformare l'aspetto edilizio e catastale, il tutto come di seguito indicato:

| | |
|---|--------------|
| Valore quota 1000/1000 al netto delle spese | € 132.660,00 |
| Aggiornamento planimetria catastale | - € 600,00 |
| Sanatoria edilizia | - € 3.000,00 |
| Spese per cancellazione formalità | - € 329,00 |

| | |
|--|---------------------|
| Valore quota di 1000/1000 (libero da persone e cose) | € 128.731,00 |
|--|---------------------|

che viene approssimato in € **128.700,00**

in lettere: (centoventottomilasettecentoeuro/00)

LOTTO 5

**Piena proprietà di appartamento posto al piano terra dotato di garage il tutto
facente parte di più ampio edificio, sita in Comune di San Giorgio Delle Pertiche
(PD), via Olmo n. 3, identificata al Catasto Fabbricati di Padova, Comune di San
Giorgio delle Pertiche, foglio 3, part. 938, sub. 22 (A/2) e 21 (C/6)**

5.1 – DATI CATASTALI E RENDITA

Le unità immobiliari oggetto di stima sono individuate catastalmente come segue:

CATASTO FABBRICATI DI PADOVA

- Comune censuario: SAN GIORGIO DELLE PERTICHE, foglio 3, part. 938, sub. 21, cat. C/6, Rendita € 58,41;
- Comune censuario: SAN GIORGIO DELLE PERTICHE, foglio 3, part. 938, sub. 22, cat. A/2, Rendita € 340,86;

Intestazione:

- --- OMISSIS ---

con sede in Venezia

C.F. --- OMISSIS --

-

Proprietà: 1/1

Si precisa che l'unità immobiliare sopra descritta risulta far parte di più ampio complesso edilizio costituito da un edificio composto da quattro unità immobiliari tutte oggetto della presente procedura.

Il più ampio edificio risulta dotato di ampia area scoperta comune identificata con il subalterno 10 quale B.C.N.C. ai sub. 19, 20, 21 e 22

CONSISTENZA:

CATASTO FABBRICATI DI PADOVA – COMUNE DI SAN GIORGIO DELLE
PERTICHE

| Mappa | | | Ubicazione | | | Classamento | | Cons | | | Rendita |
|-------|------|------|--------------------|----|----|-------------|-----|------|-----------|----------------------------|---------|
| Fg. | Map. | Sub. | Via | n. | P. | Cat | Cl. | Vani | Sup. Cat. | | € |
| 3 | 938 | 21 | Via Olmo 3 piano T | | | C/6 | 1 | 29 | Tot. | Tot. Escluse aree scoperte | 58,41 |
| | | | | | | | | | 34 | - | |
| 3 | 938 | 22 | Via Olmo 3 piano T | | | A/2 | 1 | 4 | Tot. | Tot. Escluse aree scoperte | 340,86 |
| | | | | | | | | | 71 | 71 | |

Da verifica presso gli Archivi dell'Agenzia del Territorio di Padova si è potuto riscontrare che l'intestazione, così come sopra riportata risulta corretta.

Al fine di verificare la conformità catastale il sottoscritto tecnico procedeva con l'acquisire le planimetrie catastali delle unità immobiliare sub. 21 e 22.

Successivamente si procedeva con l'effettuare rilievo metrico dell'immobile di cui trattasi e con il confrontare quanto rilevato con quanto rappresentato nella planimetria catastale. In esito alle verifiche esperite si rileva una discrepanza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi consistente nell'aver realizzato due pareti in cartongesso, di ridotte dimensioni, nel locale soggiorno.

Al fine di conformare la situazione catastale si renderà necessario rimuovere tali pareti ripristino lo stato legittimato. In forza di ciò non sarà necessario aggiornare la planimetria catastale.

Il costo per la rimozione delle pareti viene indicato al successivo paragrafo 5.4.

5.2 – FORMALITA' - PREGIUDIZIEVOLI – PROVENIENZA

PROVENIENZA NEL VENTENNIO ALLA DATA DEL 07 marzo 2024:

Da quanto rilevato dalla relazione notarile sulla proprietà e libertà degli immobili oggetto della presente perizia a firma del Notaio Dott. Alberto Gasparotti l'immobile di cui al presente lotto risulta avere il seguente quadro sinottico della provenienza nel ventennio:

- 1) Da oltre il ventennio il signor --- OMISSIS ---, nato a San Giorgio Delle Pertiche il --- OMISSIS ---, codice fiscale --- OMISSIS ---, risultava proprietario degli immobili descritti ai lotti 3, 4 e 5 della presente perizia, nella loro originaria consistenza.
- 2) Con decreto emesso dal Tribunale Civile e Penale di Padova in data 23.09.2005 rep. N. 20903, trascritto a Padova in data 04.10.2005 ai n.ri 47007/25198, gli immobili di cui ai lotti 3, 4 e 5 della presente perizia, nella loro originaria consistenza, sono stati trasferiti alla società --- OMISSIS ---, con sede in Campodarsego, codice fiscale --- OMISSIS ---.
- 3) Con atto di fusione per incorporazione in data 20.12.2006 n. 10831 di rep. Del notaio Francesco Saverio Diliberto di Campodarsego, trascritto a Padova in data 12.01.2007 ai n.ri 1859/1093, la suddetta società Immobiliare Alta Padovana s.r.l. si è fusa nella Banca di Credito Cooperativo Dell'Alta Padovana – Società Cooperativa a Responsabilità Limitata, con sede in Campodarsego, codice

fiscale 00331430280, la cui denominazione è stata poi modificata in Banca Padovana Credito Cooperativo – Società Cooperativa giusta verbale dell’assemblea straordinaria dei soci di detta Banca del 15.05.2009 n. 14158 di rep. Del notaio Francesco Saverio Diliberto di Campodarsego, trascritto a Padova in data 14.07.2009 ai n.ri 26966/15263 e in data 09.06.2010 ai n.ri 22318/13137.

- 4) Con atto in data 04.08.2015 n. 22584 di rep. Del notaio Francesco Saverio Diliberto di Campodarsego, trascritto a Padova in data 05.08.2015 ai n.ri 25267/17028, la suddetta Banca Padovana Credito Cooperativo Società Cooperativa in Amministrazione straordinaria ha venduto l’intera piena proprietà degli immobili alla società --- OMISSIS ---, con sede in Venezia, codice fiscale: --- OMISSIS ---.

TRASCRIZIONI – ISCRIZIONI – PREGIUDIZIEVOLI – GRAVAMI

Sull’unità immobiliare in oggetto sita in San Giorgio delle Pertiche (PD), via Olmo 3, a nome di --- OMISSIS --- risultano gravare le seguenti formalità:

TRASCRIZIONI al 09 febbraio 2024

- CONTRO:

- atto giudiziario – sentenza di apertura liquidazione giudiziale

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Venezia, Repertorio: 94/2023 del 20.07.2023

trascritto a Padova ai nn. 30519/21702 in data 07.08.2023;

ISCRIZIONI al 09 febbraio 2024

- CONTRO

- ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario

Pubblico Ufficiale: Diliberto Francesco Saverio, Repertorio: 22585/11766 del
04.08.2015 trascritta a Padova ai nn. 25268/4463 in data 05.08.2015;

5.3 – COSTO CANCELLAZIONE FORMALITA'

Il costo per la cancellazione delle formalità è stato computato in € 329,00 come di seguito illustrato:

| Formalità | Grava su | nn. trascrizione | Spesa Canc. |
|---|-----------------|-------------------------|--------------------|
| Trascrizione Sentenza di apertura liquidazione giudiziale | 1000/1000 | nn.30519/21702 | € 294,00 |
| Iscrizione Ipoteca volontaria | 1000/1000 | nn.25268/4463 | € 35,00 |
| TOTALE | | | € 329,00 |

5.4 - REGOLARITA' EDILIZIA

Al fine di verificare la conformità edilizia del bene il sottoscritto tecnico procedeva con l'effettuare accesso agli atti presso gli Uffici dell'Edilizia Privata del Comune di San Giorgio delle Pertiche.

In esito all'istanza presentata gli impiegati dell'Ufficio Tecnico fornivano le seguenti pratiche edilizie che hanno avuto ad oggetto l'unità immobiliare di cui trattasi ovvero il più ampio edificio di cui è parte:

- pratica P107/14 – Permesso di Costruire per ristrutturazione e ricavo n. 3 unità abitative;
- pratica SCIA 107/14/1 – SCIA in variante alla pratica P107/14;

Al fine di verificare la conformità edilizia dell'unità immobiliare si procedeva con il confronto quanto di fatto rilevato con quanto rappresentato nei grafici allegati alla SCIA n. 107/14/1 e alla pratica P107/14.

Dal confronto si rilevava la presenza di due pareti interne in cartongesso, di ridotte dimensioni, realizzate nel locale soggiorno.

Tali pareti non sono rappresentate nel grafico allegato al titolo edilizio.

Al fine di conformare la situazione edilizia risulterà necessario procedere con la rimozione di tali elementi così da ripristinare i luoghi legittimati.

Per tale attività viene qui indicato un costo onnicomprensivo pari a circa euro 1.000,00.

Si precisa che il costo qui stimato si deve intendere indicativo e potrà variare in funzione dell'eventuale necessità di procedere con ulteriori e/o diverse attività tecniche/di ripristino all'attualità non note che potrebbero emergere in sede di più approfondite indagini e verifiche tecniche.

5.5 - CONSISTENZA E CARATTERISTICHE

Oggetto di stima risulta essere un appartamento posto al piano terra facente parte di più ampio edificio sito in via Olmo 3 a San Giorgio delle Pertiche (PD).

L'unità immobiliare pur avendo ingresso autonomo risulta far parte di più ampio complesso edilizio sviluppato su due livelli fuori terra. L'edificio risulta posto nella periferia di San Giorgio delle Pertiche e precisamente nella zona di "Villarappa" posta più a nord-ovest di San Giorgio delle Pertiche.

L'immobile dista circa 4 km dal centro del Comune e risulta inserito in un contesto per lo più agricolo caratterizzato da una scarsa presenza di abitazioni civili. La via Olmo si collega, in direzione est, alla via Villarappa che consente il collegamento con Santa Giustina in Colle a nord e Arsego a sud.

La zona ove è ubicato il bene risulta pressoché dotata dei servizi di sola prima necessità.

Per quanto noto non vi è garantito un importante servizio di trasporto pubblico.

L'appartamento di cui trattasi, come detto, risulta far parte di più ampio edificio sviluppato su due livelli fuori terra e composto da tre abitazioni e un garage.

Il più ampio edificio è anche dotato di area scoperta comune a tutte le unità immobiliari che lo compongono.

Il fabbricato presenta struttura verticale in laterizio e calcestruzzo armato, solai in latero cemento e copertura con manto in coppi. Esternamente i prospetti risultano intonacati e tinteggiati al civile.

Il fabbricato risulta essere stato oggetto di un intervento di ristrutturazione edilizia nell'anno 2014.

L'abitazione di cui trattasi presenta accesso da sud dall'area scoperta comune alle altre unità immobiliari.

Il piano terra risulta composto da soggiorno/cottura, una camera, due ripostigli, un disimpegno e un bagno.

Risulta essere di pertinenza dell'unità immobiliare anche l'adiacente garage sub. 21 avente accesso da nord.

Ai fini delle caratteristiche intrinseche si evidenzia come l'appartamento presenti pareti e soffitti intonacati e tinteggiati al civile a meno delle pareti dei bagni e della cucina che presentano rivestimento parietale in ceramica, pavimentazione in ceramica, porte interne in legno, serramenti in pvc con vetro camera. Ai fini impiantistici si segnala la presenza di impianto elettrico e impianto idro termo sanitario, per quanto noto, autonomo.

Le unità immobiliari si presentano in sufficienti condizioni di manutenzione.

L'altezza interna dell'abitazione risulta essere pari a circa ml 2,70.

Ai fini della consistenza le unità immobiliari di cui trattasi risultano avere superficie commerciale complessiva pari a circa mq 81 calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98 il tutto come meglio indicato nella seguente tabella:

| vano | sup. calpestabile | sup. lorda | coef. | sup. commerciale |
|-----------------------------|-------------------|------------|-------|------------------|
| APPARTAMENTO sub. 22 | | | | |
| piano terra | | | | |
| soggiorno - cottura | 22,36 | 65,29 | 1,00 | 65,29 |
| disimpegno | 6,96 | | | |
| ripostiglio | 3,29 | | | |
| ripostiglio | 9,13 | | | |
| bagno | 5,25 | | | |
| camera | 12,36 | | | |
| tot. Parz | 59,35 | 65,29 | - | 65,29 |
| GARAGE sub. 21 | | | | |
| piano terra | | | | |
| garage | 28,85 | 31,74 | 0,50 | 15,87 |
| tot. Parz | 28,85 | 31,74 | - | 15,87 |
| TOTALE COMPLESSIVO | | | | 81,15 |

5.6 – DISPONIBILITA' DEL BENE

Ai fini della disponibilità del bene si indica come al momento del sopralluogo l'appartamento risultava occupato da soggetti terzi quali utilizzatori dell'unità immobiliare.

Da quanto riferito dalla Curatrice, tali soggetti usufruivano dell'immobile su concessione della cooperativa “--- OMISSIS ---”, allo stato attuale, per quanto noto, tali soggetti sono seguiti da altra cooperativa denominata “Il Lievito” che ha in disponibilità provvisoria l'utilizzo dell'immobile salvo rilasciare lo stesso non appena si arriverà al rogito.

5.7 - IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE

Per quanto noto l'unità immobiliare non risulta far parte di un condominio pertanto non si è a conoscenza di spese fisse di gestione annua.

5.8 - VALUTAZIONE UNITA' IMMOBILIARE

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello preso in esame.

Il procedimento si basa sul metodo diretto sintetico-comparativo che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (mq. commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene stesso maggiori analogie ed utilizzando come parametro di valutazione la superficie commerciale ragguagliata ai vani principali dell'immobile.

Si è proceduto dunque con il reperire i prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche, consistenza, destinazione, ecc.

Atteso il particolare scopo delle stime, il cui criterio rispondente si identifica nella ricerca del valore di mercato dei beni all'attualità allo scopo, si è reso necessario esperire indagini preliminari e si è tenuto opportunamente conto nella perizia:

a) - delle caratteristiche intrinseche degli immobili con particolare riguardo a:

- il tipo di costruzione;
- il grado delle rifiniture;
- le caratteristiche architettoniche e funzionali;
- il posizionamento rispetto agli altri immobili limitrofi ;
- la dimensione e l'altezza degli ambienti in rapporto a quelle normalmente

riscontrabili per tale tipo di edifici;

- la destinazione d'uso;
- la rispondenza allo scopo cui i fabbricati sono destinati;

- la consistenza complessiva;
- b) - delle caratteristiche estrinseche degli immobili, quali:
- l'ubicazione, la prossimità ed il collegamento o meno col centro, dei mercati;
 - l'efficienza dei servizi pubblici nella zona;
 - l'urbanizzazione della zona a particolari esigenze residenziali e direzionali;
- c) - delle condizioni attuali del mercato, dell'andamento dei prezzi in generale nonché di ogni altra circostanza più o meno influente sull'aspetto economico degli immobili.

In considerazione del fatto che trattasi di immobile con caratteristiche tipologiche ordinarie, nella individuazione delle condizioni generali del mercato si è tenuto conto in particolare di immobili aventi analoga destinazione, ubicati in zone limitrofe o paragonabili.

Completate le indagini preliminari, si è proceduto alla valutazione richiesta.

La ricerca è stata effettuata stima sintetico comparativa.

Nel caso in esame si è assunto come parametro di comparazione la superficie commerciale calcolata ai sensi del DPR 138/98 che prevede la somma delle singole superfici dei locali componenti l'unità immobiliare comprensiva dei muri perimetrali, considerati al 50% se in comune con altre unità immobiliari.

Si è quindi passati alla fase di calcolo vero e proprio:

1) - In merito alla stima sintetico comparativa si è impostata la seguente espressione:

$$\sum \text{val.} : \sum p = \text{val.}x : px$$

da cui :

$$\text{val.}x = \frac{\sum \text{val } p \times}{\sum p}$$

dove :

$\sum \text{val}$ = somma dei recenti e normali valori unitari di fabbricati simili presi a confronto.

$\sum p$ = somma delle superfici commerciali degli stessi fabbricati simili.

$\text{val } .x$ = il più probabile valore unitario dei locali oggetto di stima.

$p \times$ = superficie dei oggetto di stima.

I dati OMI di riferimento per la zona propongono i seguenti valori:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: **PADOVA**

Comune: **SAN GIORGIO D PERTICHE**

Fascia/zona:

Extraurbana/ZONA RURALE

Codice zona: **R1**

Microzona: **1**

Tipologia prevalente:

Destinazione:

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|-------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | Normale | 900 | 1150 | L | 4,2 | 5 | L |

Stima sintetico comparativa:

Eseguite le opportune indagini si è ritenuto corretto considerare il rapporto $\Sigma \text{val.} / \Sigma p$, tenuto conto delle aggiunte e detrazioni del caso, pari al seguente valore considerando i locali liberi da persone e cose.

Valore unitario unità immobiliare ad uso residenziale € /mq 1.100,00.

Il valore dei 1000/1000 dell'unità immobiliare sarà quindi:

Superficie commerciale Unità immobiliare x Valore unitario =

$$\text{mq. } 81 \times \text{€}/\text{mq. } 1.100,00 = \text{€ } 89.100,00$$

A tale valore si ritiene necessari applicare la riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. Del G.E. (comprese difformità gravanti sulle parti comuni), ottenendo il seguente valore:

$$\text{€ } 89.100,00 - 10\% =$$

$$\text{€ } 80.190,00$$

Tale valore dovrà essere ridotto nel tener conto della necessità di procedere con la cancellazione delle formalità e pregiudizievoli nonché con la necessità di ripristinare i luoghi come da titolo edilizio, il tutto come di seguito indicato:

| | |
|---|--------------------|
| Valore quota 1000/1000 al netto delle spese | € 80.190,00 |
| Ripristino luoghi | - € 1.000,00 |
| Spese per cancellazione formalità | - € 329,00 |
| Valore quota di 1000/1000 (libero da persone e cose) | € 78.861,00 |

che viene approssimato in **€ 78.900,00**

in lettere: (settantottomilanovecentoeuro/00)

LOTTO 6

Piena proprietà di appartamento posto al piano terra facente parte di più ampio edificio, sito in Comune di Santa Maria di Sala (VE), via Desman n. 105/b, identificato al Catasto Fabbricati di Venezia, Comune di Santa Maria di Sala, foglio 9, part. 31, sub. 4 (A/2)

6.1 – DATI CATASTALI E RENDITA

Le unità immobiliari oggetto di stima sono individuate catastalmente come segue:

CATASTO FABBRICATI DI VENEZIA

- Comune censuario: SANTA MARIA DI SALA, foglio 9, part. 31, sub. 4, cat. A/2,
Rendita € 225,95;

Intestazione:

- --- OMISSIS ---

con sede in Venezia

C.F. --- OMISSIS --

-

Proprietà: 1/1

Si precisa che le unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in via Desman 105/b a Santa Maria di Sala (VE) risultano far parte del medesimo complesso edilizio costituito da un edificio principale, ove sono presenti le abitazioni, e un edificio secondario, ove è presente l'autorimessa al grezzo, il tutto dotato di ampia area scoperta comune a tutte le unità immobiliari identificata con il subalterno 1 quale B.C.N.C. ai sub. 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8.

Risultano presenti, inoltre, il sub. 2 quale B.C.N.C. ai sub. 1, 3, 4, 5, 6, 7 che forma dei ripostigli comuni posti al piano terra, il sub. 3 quale B.C.N.C. ai sub. 2, 5, 6 e 7 che forma l'ingresso e il vano scala che consente l'accesso agli appartamenti di cui trattasi,

\\csermelyserver\dati\lavori\lavori 2023\fallimenti\--- OMISSIS ---\relazione di stima_rev. 2.doc

il sub. 9 quale B.C.N.C. ai sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7 che forma il portico comune posto al piano terra.

CONSISTENZA:

CATASTO FABBRICATI DI VENEZIA – COMUNE DI SANTA MARIA DI SALA

| Mappa | | | Ubicazione | | | Classamento | | Cons | | | Rendita |
|-------|------|------|---------------------|----|----|-------------|-----|------|-----------|----------------------------|---------|
| Fg. | Map. | Sub. | Via | n. | P. | Cat | Cl. | Vani | Sup. Cat. | | € |
| 9 | 31 | 4 | Via Desman, piano T | | | A/2 | 3 | 3,5 | Tot. | Tot. Escluse aree scoperte | 225,95 |
| | | | | | | | | | 71 | 71 | |

Da verifica presso gli Archivi dell’Agenzia del Territorio di Venezia si è potuto riscontrare che l’intestazione, così come sopra riportata risulta corretta.

Al fine di verificare la conformità catastale il sottoscritto tecnico procedeva con l’acquisire la planimetria catastale dell’unità immobiliare sub. 4.

Successivamente si procedeva con l’effettuare rilievo metrico dell’immobile di cui trattasi e con il confrontare quanto rilevato con quanto rappresentato nella planimetria catastale. In esito alle verifiche esperite si rileva la sostanziale conformità tra quanto di fatto in essere e quanto rappresentato nella planimetria catastale.

6.2 – FORMALITA’ - PREGIUDIZIEVOLI – PROVENIENZA

PROVENIENZA NEL VENTENNIO ALLA DATA DEL 07 marzo 2024:

Da quanto rilevato dalla relazione notarile sulla proprietà e libertà degli immobili oggetto della presente perizia a firma del Notaio Dott. Alberto Gasparotti l’immobile di cui al presente lotto risulta avere il seguente quadro sinottico della provenienza nel ventennio:

- 1) Da oltre il ventennio risultavano proprietari degli immobili di cui ai lotti 6,7,8,9 e 10, nella loro originaria consistenza, i signori --- OMISSIS ---, nata a Santa

Maria di Sala il giorno --- OMISSIS ---, codice fiscale --- OMISSIS ---, --- OMISSIS ---, nato a Santa Maria di Sala il giorno --- OMISSIS ---, codice fiscale --- OMISSIS ---, e --- OMISSIS ---, nata a Frasco (Svizzera) il giorno --- OMISSIS ---, codice fiscale --- OMISSIS ---, rispettivamente per la quota di 6/12 la prima, per la quota di 4/12 il secondo quale bene personale e per la quota di 2/12 il secondo e la terza in regime di comunione legale.

- 2) Il giorno 2 dicembre 1997 è deceduta la predetta signora --- OMISSIS --- lasciando quale erede per testamento il suddetto signor --- OMISSIS ---, fratello, come da testamento notaio Merone, registrato a Padova il 21.05.1998 n. 3134; la relativa denuncia di successione è stata registrata al n. 73 vol. 535 e trascritta a Padova in data 21.03.2002, ai n.ri 10868/7745.

Si precisa che non risulta trascritta (né in forma espressa né in forma tacita) l'accettazione della suddetta eredità.

- 3) Con atto in data 03.10.2001 n. 313638 di rep. Del notaio Roberto Doria di Padova, trascritto a Padova il 16.10.2001 ai n.ri 40283/27262, i suddetti sig.ri -- - OMISSIS --- e --- OMISSIS ---, ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per l'intero, hanno venduto la piena proprietà degli immobili descritti nella loro originaria consistenza, al signor, --- OMISSIS ---, nato a Mirano il --- OMISSIS ---, codice fiscale --- OMISSIS ---.
- 4) Con atto in data 24.04.2018 n. 7285 di rep. Del notaio Chiara Briguglio di Noale, trascritto a Padova in data 07.05.2018 ai n.ri 16998/11125, il suddetto signor --- OMISSIS --- ha venduto l'intera piena proprietà degli immobili descritti alla società --- OMISSIS ---, con sede in Venezia, codice fiscale --- OMISSIS ---.

TRASCRIZIONI – ISCRIZIONI – PREGIUDIZIEVOLI – GRAVAMI

Sull'unità immobiliare in oggetto sita in Santa Maria Di Sala (VE), via Desman 105/b, a nome di --- OMISSIS --- risultano gravare le seguenti formalità:

TRASCRIZIONI al 09 febbraio 2024

- CONTRO:

- atto giudiziario – sentenza di apertura liquidazione giudiziale

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Venezia, Repertorio: 94/2023 del 20.07.2023

trascritto a Padova ai nn. 30519/21702 in data 07.08.2023;

ISCRIZIONI al 09 febbraio 2024

- CONTRO

- ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario

Pubblico Ufficiale: Briguglio Chiara, Repertorio: 7286/4599 del 24.04.2018

trascritta a Padova ai nn. 16999/2900 in data 07.05.2018;

6.3 – COSTO CANCELLAZIONE FORMALITA'

Il costo per la cancellazione delle formalità è stato computato in € 329,00 come di seguito illustrato:

| Formalità | Grava su | nn. trascrizione | Spesa Canc. |
|---|-----------------|-------------------------|--------------------|
| Trascrizione Sentenza di apertura liquidazione giudiziale | 1000/1000 | nn.30519/21702 | € 294,00 |
| Iscrizione Ipoteca volontaria | 1000/1000 | nn.16999/2900 | € 35,00 |

| |
|---------------|
| TOTALE |
|---------------|

| |
|-----------------|
| € 329,00 |
|-----------------|

6.4 - REGOLARITA' EDILIZIA

Al fine di verificare la conformità edilizia del bene il sottoscritto tecnico procedeva con l'effettuare accesso agli atti presso gli Uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Santa Maria di Sala.

In esito all'istanza presentata gli impiegati dell'Ufficio Tecnico fornivano le seguenti pratiche edilizie che hanno avuto ad oggetto l'unità immobiliare di cui trattasi ovvero il più ampio edificio di cui è parte:

- D.I.A. in variante n. di prot. 0007855 del 03.04.2006, registrata il 29.09.2006, n. 8509/3;
- Certificato di agibilità pratica n. 8509 del 26.05.2008;

Al fine di verificare la conformità edilizia dell'unità immobiliare si procedeva con il confrontare quanto di fatto rilevato con quanto rappresentato nei grafici allegati alla D.I.A. in variante n. di prot. 0007855 del 03.04.2006, registrata il 29.09.2006, n. 8509/3.

Dal confronto si rilevava la sostanziale conformità tra quanto di fatto rilevato e quanto rappresentato nei grafici allegati al titolo edilizio.

Si precisa che quanto qui indicato potrà variare in funzione di situazioni, all'attualità, non note che potrebbero emergere in sede di più approfondite indagini e verifiche tecniche.

6.5 - CONSISTENZA E CARATTERISTICHE

Oggetto di stima risulta essere un appartamento posto al piano terra facente parte di più ampio edificio sito in via Desman 105/b a Santa Maria di Sala (VE).

L'unità immobiliare pur avendo ingresso autonomo risulta fare parte di più ampio complesso edilizio sviluppato su tre livelli fuori terra. L'edificio risulta posto nella

periferia di Santa Maria di Sala e precisamente in località “Desman” prospiciente il quartiere di Veternigo, posta più a nord di Santa Maria di Sala.

L’immobile dista circa 1 km dal centro del Comune e risulta inserito in un contesto per lo più agricolo caratterizzato da una scarsa presenza di abitazioni civili. La via Desman si incrocia verso ovest con la via Noalese nota arteria del traffico locale che consente il collegamento a nord con il Comune di Noale e a sud con il comune di Vigonza.

La zona ove è ubicato il bene risulta pressoché dotata dei servizi di sola prima necessità. Per quanto noto non vi è garantito un importante servizio di trasporto pubblico.

L’appartamento di cui trattasi, come detto, risulta far parte di più ampio edificio sviluppato su tre livelli fuori terra e composto da quattro abitazioni e un’autorimessa.

Il più ampio edificio è anche dotato di area scoperta comune a tutte le unità immobiliari che lo compongono nonché di ripostigli, vani scala e portico comuni alle unità immobiliari il tutto come meglio indicato al precedente paragrafo.

Il fabbricato presente struttura verticale in laterizio e calcestruzzo armato, solai in legno e copertura con manto in coppi. Esternamente i prospetti risultano intonacati e tinteggiati al civile.

Il fabbricato risulta essere stato oggetto di un intervento di ristrutturazione edilizia nell’anno 2007.

L’abitazione di cui trattasi presenta accesso da sud dal portico comune alle altre unità immobiliari.

L’appartamento risulta composto da soggiorno/cottura, disimpegno, bagno, camera, ripostiglio.

Ai fini delle caratteristiche intrinseche si evidenzia come l’appartamento presenti pareti intonacati e tinteggiati al civile a meno delle pareti del bagno e della cucina che presentano rivestimento parietale in ceramica, i soffitti presentano travatura in legno a

vista, pavimentazione in ceramica, porte interne in legno, serramenti in legno con vetro camera. Ai fini impiantistici si segnala la presenza di impianto elettrico e impianto idro termo sanitario, per quanto noto, autonomo.

Le unità immobiliari si presentano in buone condizioni di manutenzione.

L'altezza interna dell'abitazione risulta essere pari a circa ml 2,90 sotto tavolato.

Ai fini della consistenza l'unità immobiliare di cui trattasi risulta avere superficie commerciale complessiva pari a circa mq 65 calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98 il tutto come meglio indicato nella seguente tabella:

| vano | sup. calpestabile | sup. lorda | coef. | sup. commerciale |
|----------------------------|-------------------|------------|-------|------------------|
| APPARTAMENTO sub. 4 | | | | |
| piano terra | | | | |
| soggiorno - cottura | 34,53 | 64,98 | 1,00 | 64,98 |
| disimpegno | 2,38 | | | |
| bagno | 4,02 | | | |
| camera | 14,92 | | | |
| ripostiglio | 3,22 | | | |
| tot. Parz | 59,07 | 64,98 | - | 64,98 |
| TOTALE COMPLESSIVO | | | | 64,98 |

6.6 – DISPONIBILITA' DEL BENE

Ai fini della disponibilità del bene si indica come al momento del sopralluogo l'appartamento risultava libero da persone e cose a meno di alcune parti di mobilio in fase di smantellamento.

6.7 - IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE

Per quanto noto l'unità immobiliare non risulta fare parte di un condominio pertanto non si è a conoscenza di spese fisse di gestione annua.

6.8 - VALUTAZIONE UNITA' IMMOBILIARE

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello preso in esame.

Il procedimento si basa sul metodo diretto sintetico-comparativo che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (mq. commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene stesso maggiori analogie ed utilizzando come parametro di valutazione la superficie commerciale ragguagliata ai vani principali dell'immobile.

Si è proceduto dunque con il reperire i prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche, consistenza, destinazione, ecc.

Atteso il particolare scopo delle stime, il cui criterio rispondente si identifica nella ricerca del valore di mercato dei beni all'attualità allo scopo, si è reso necessario esperire indagini preliminari e si è tenuto opportunamente conto nella perizia:

a) - delle caratteristiche intrinseche degli immobili con particolare riguardo a:

- il tipo di costruzione;
- il grado delle rifiniture;
- le caratteristiche architettoniche e funzionali;
- il posizionamento rispetto agli altri immobili limitrofi;
- la dimensione e l'altezza degli ambienti in rapporto a quelle normalmente

riscontrabili per tale tipo di edifici;

- la destinazione d'uso;
- la rispondenza allo scopo cui i fabbricati sono destinati;
- la consistenza complessiva;

b) - delle caratteristiche estrinseche degli immobili, quali:

- l'ubicazione, la prossimità ed il collegamento o meno col centro, dei mercati;
 - l'efficienza dei servizi pubblici nella zona;
 - l'urbanizzazione della zona a particolari esigenze residenziali e direzionali;
- c) - delle condizioni attuali del mercato, dell'andamento dei prezzi in generale nonché di ogni altra circostanza più o meno influente sull'aspetto economico degli immobili.

In considerazione del fatto che trattasi di immobile con caratteristiche tipologiche ordinarie, nella individuazione delle condizioni generali del mercato si è tenuto conto in particolare di immobili aventi analoga destinazione, ubicati in zone limitrofe o paragonabili.

Completate le indagini preliminari, si è proceduto alla valutazione richiesta.

La ricerca è stata effettuata stima sintetico comparativa.

Nel caso in esame si è assunto come parametro di comparazione la superficie commerciale calcolata ai sensi del DPR 138/98 che prevede la somma delle singole superfici dei locali componenti l'unità immobiliare comprensiva dei muri perimetrali, considerati al 50% se in comune con altre unità immobiliari.

Si è quindi passati alla fase di calcolo vero e proprio:

1) - In merito alla stima sintetico comparativa si è impostata la seguente espressione:

$$\sum \text{val.} : \sum p = \text{val.x} : p_x$$

da cui :

$$\text{val.x} = \frac{\sum \text{val} p_x}{\sum p}$$

$$\sum p$$

dove :

$\sum \text{val}$ = somma dei recenti e normali valori unitari di fabbricati simili presi a confronto.

$\sum p$ = somma delle superfici commerciali degli stessi fabbricati simili.

$\text{val } .x$ = il più probabile valore unitario dei locali oggetto di stima.

p_x = superficie dei oggetto di stima.

I dati OMI di riferimento per la zona propongono i seguenti valori:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: **VENEZIA**

Comune: **SANTA MARIA DI SALA**

Fascia/zona:

Centrale/CAPOLUOGO

Codice zona: **B2**

Microzona: **0**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | Normale | 950 | 1300 | L | | | |
| Abitazioni civili | Ottimo | 1300 | 1700 | L | | | |
| Abitazioni di tipo economico | Ottimo | 1150 | 1500 | L | | | |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | 850 | 1150 | L | | | |

| | | | | | | | |
|-----------------|---------|------|------|---|--|--|--|
| Ville e Villini | Ottimo | 1300 | 1700 | L | | | |
| Ville e Villini | Normale | 950 | 1300 | L | | | |

Stima sintetico comparativa:

Eseguite le opportune indagini si è ritenuto corretto considerare il rapporto $\Sigma \text{val.} / \Sigma p$, tenuto conto delle aggiunte e detrazioni del caso, pari al seguente valore considerando i locali liberi da persone e cose.

Valore unitario unità immobiliare ad uso residenziale € /mq 1.700,00.

Il valore dei 1000/1000 dell'unità immobiliare sarà quindi:

Superficie commerciale Unità immobiliare x Valore unitario =

$$\text{mq. } 65 \times \text{€ /mq. } 1.700,00 = \text{€ } 110.500,00$$

A tale valore si ritiene necessari applicare la riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. Del G.E. (comprese difformità gravanti sulle parti comuni), ottenendo il seguente valore:

$$\text{€ } 110.500,00 - 10\% =$$

$$\text{€ } 99.450,00$$

Tale valore dovrà essere ridotto nel tener conto della necessità di procedere con la cancellazione delle formalità e pregiudizievoli, il tutto come di seguito indicato:

| | |
|---|--------------------|
| Valore quota 1000/1000 al netto delle spese | € 99.450,00 |
| Spese per cancellazione formalità | - € 329,00 |
| Valore quota di 1000/1000 (libero da persone e cose) | € 99.121,00 |

che viene approssimato in **€ 99.100,00**

in lettere: (novantanovemilacentoeuro/00)

LOTTO 7

Piena proprietà di appartamento sviluppato ai piani primo e secondo facente parte di più ampio edificio, sito in Comune di Santa Maria di Sala (VE), via Desman n. 105/b, identificato al Catasto Fabbricati di Venezia, Comune di Santa Maria di Sala, foglio 9, part. 31, sub. 5 (A/2);

7.1 – DATI CATASTALI E RENDITA

Le unità immobiliare oggetto di stima è individuata catastalmente come segue:

CATASTO FABBRICATI DI VENEZIA

- Comune censuario: SANTA MARIA DI SALA, foglio 9, part. 31, sub. 5, cat. A/2, Rendita € 193,67;

Intestazione:

- --- OMISSIS ---

con sede in Venezia

C.F. --- OMISSIS --

-

Proprietà: 1/1

Si precisa che le unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in via Desman 105/b a Santa Maria di Sala (VE) risultano far parte del medesimo complesso edilizio costituito da un edificio principale, ove sono presenti le abitazioni, e un edificio secondario, ove è presente l'autorimessa al grezzo, il tutto dotato di ampia area scoperta comune a tutte le unità immobiliari identificata con il subalterno 1 quale B.C.N.C. ai sub. 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8.

Risultano presenti, inoltre, il sub. 2 quale B.C.N.C. ai sub. 1, 3, 4, 5, 6, 7 che forma dei ripostigli comuni posti al piano terra, il sub. 3 quale B.C.N.C. ai sub. 2, 5, 6 e 7 che

\\csermelyserver\dati\lavori\lavori 2023\fallimenti\--- OMISSIS ---\relazione di stima_rev. 2.doc

forma l'ingresso e il vano scala che consente l'accesso agli appartamenti di cui trattasi, il sub. 9 quale B.C.N.C. ai sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7 che forma il portico comune posto al piano terra.

CONSISTENZA:

CATASTO FABBRICATI DI VENEZIA – COMUNE DI SANTA MARIA DI SALA

| Mappa | | | Ubicazione | | | Classamento | | Cons | | Rendita | |
|-------|------|------|---------------------|----|----|-------------|-----|------|-----------|----------------------------|--------|
| Fg. | Map. | Sub. | Via | n. | P. | Cat | Cl. | Vani | Sup. Cat. | € | |
| 9 | 31 | 5 | Via Desman, piano 1 | | | A/2 | 3 | 3 | Tot. | Tot. Escluse aree scoperte | 193,67 |
| | | | | | | | | | 72 | 72 | |

Da verifica presso gli Archivi dell'Agenzia del Territorio di Venezia si è potuto riscontrare che l'intestazione, così come sopra riportata risulta corretta.

Al fine di verificare la conformità catastale il sottoscritto tecnico procedeva con l'acquisire la planimetria catastale dell'unità immobiliare sub. 5.

Successivamente si procedeva con l'effettuare rilievo metrico dell'immobile di cui trattasi e con il confrontare quanto rilevato con quanto rappresentato nella planimetria catastale. In esito alle verifiche esperite si rilevava una minima difformità consistente nella diversa posizione del velux in copertura.

Al fine di conformare la situazione catastale risulterà necessario procedere con l'aggiornamento della planimetria catastale con un costo qui stimato in circa euro 600,00 onnicomprensivi.

7.2 – FORMALITA' - PREGIUDIZIEVOLI – PROVENIENZA

PROVENIENZA NEL VENTENNIO ALLA DATA DEL 07 marzo 2024:

Da quanto rilevato dalla relazione notarile sulla proprietà e libertà degli immobili oggetto della presente perizia a firma del Notaio Dott. Alberto Gasparotti l'immobile di

cui al presente lotto risulta avere il seguente quadro sinottico della provenienza nel ventennio:

- 1) Da oltre il ventennio risultavano proprietari degli immobili di cui ai lotti 6,7,8,9 e 10, nella loro originaria consistenza, i signori --- OMISSIS ---, nata a Santa Maria di Sala il giorno --- OMISSIS ---, codice fiscale --- OMISSIS ---, --- OMISSIS ---, nato a Santa Maria di Sala il giorno --- OMISSIS ---, codice fiscale --- OMISSIS ---, e --- OMISSIS ---, nata a Frasco (Svizzera) il giorno --- OMISSIS ---, codice fiscale --- OMISSIS ---, rispettivamente per la quota di 6/12 la prima, per la quota di 4/12 il secondo quale bene personale e per la quota di 2/12 il secondo e la terza in regime di comunione legale.
- 2) Il giorno 2 dicembre 1997 è deceduta la predetta signora --- OMISSIS --- lasciando quale erede per testamento il suddetto signor --- OMISSIS ---, fratello, come da testamento notaio Merone, registrato a Padova il 21.05.1998 n. 3134; la relativa denuncia di successione è stata registrata al n. 73 vol. 535 e trascritta a Padova in data 21.03.2002, ai n.ri 10868/7745.

Si precisa che non risulta trascritta (né in forma espressa né in forma tacita) l'accettazione della suddetta eredità.
- 3) Con atto in data 03.10.2001 n. 313638 di rep. Del notaio Roberto Doria di Padova, trascritto a Padova il 16.10.2001 ai n.ri 40283/27262, i suddetti sig.ri --
- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---, ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per l'intero, hanno venduto la piena proprietà degli immobili descritti nella loro originaria consistenza, al signor, --- OMISSIS ---, nato a Mirano il --- OMISSIS ---, codice fiscale --- OMISSIS ---.

4) Con atto in data 24.04.2018 n. 7285 di rep. Del notaio Chiara Briguglio di Noale, trascritto a Padova in data 07.05.2018 ai n.ri 16998/11125, il suddetto signor --- OMISSIS --- ha venduto l'intera piena proprietà degli immobili descritti alla società --- OMISSIS ---, con sede in Venezia, codice fiscale --- OMISSIS ---.

TRASCRIZIONI – ISCRIZIONI – PREGIUDIZIEVOLI – GRAVAMI

Sull'unità immobiliare in oggetto sita in Santa Maria Di Sala (VE), via Desman 105/b, a nome di --- OMISSIS --- risultano gravare le seguenti formalità:

TRASCRIZIONI al 09 febbraio 2024

- CONTRO:

- atto giudiziario – sentenza di apertura liquidazione giudiziale

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Venezia, Repertorio: 94/2023 del 20.07.2023

trascritto a Padova ai nn. 30519/21702 in data 07.08.2023;

ISCRIZIONI al 09 febbraio 2024

- CONTRO

- ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario

Pubblico Ufficiale: Briguglio Chiara, Repertorio: 7286/4599 del 24.04.2018

trascritta a Padova ai nn. 16999/2900 in data 07.05.2018;

7.3 – COSTO CANCELLAZIONE FORMALITA'

Il costo per la cancellazione delle formalità è stato computato in € 329,00 come di seguito illustrato:

| Formalità | Grava su | nn. trascrizione | Spesa Canc. |
|------------------|-----------------|-------------------------|--------------------|
|------------------|-----------------|-------------------------|--------------------|

| | | | |
|---|-----------|----------------|-----------------|
| Trascrizione Sentenza di apertura liquidazione giudiziale | 1000/1000 | nn.30519/21702 | € 294,00 |
| Iscrizione Ipoteca volontaria | 1000/1000 | nn.16999/2900 | € 35,00 |
| TOTALE | | | € 329,00 |

7.4 - REGOLARITA' EDILIZIA

Al fine di verificare la conformità edilizia del bene il sottoscritto tecnico procedeva con l'effettuare accesso agli atti presso gli Uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Santa Maria di Sala.

In esito all'istanza presentata gli impiegati dell'Ufficio Tecnico fornivano le seguenti pratiche edilizie che hanno avuto ad oggetto l'unità immobiliare di cui trattasi ovvero il più ampio edificio di cui è parte:

- D.I.A. in variante n. di prot. 0007855 del 03.04.2006, registrata il 29.09.2006, n. 8509/3;
- Certificato di agibilità pratica n. 8509 del 26.05.2008;

Al fine di verificare la conformità edilizia dell'unità immobiliare si procedeva con il confrontare quanto di fatto rilevato con quanto rappresentato nei grafici allegati alla D.I.A. in variante n. di prot. 0007855 del 03.04.2006, registrata il 29.09.2006, n. 8509/3. Dal confronto si rilevava la sostanziale conformità tra quanto di fatto rilevato e quanto rappresentato nei grafici allegati al titolo edilizio a meno della diversa posizione del velux in copertura.

Al fine di conformare la situazione edilizia risulterà necessario procedere con il presentare pratica di sanatoria edilizia previa acquisizione di accertamento di

compatibilità paesaggistica il tutto con un costo stimato in circa euro 4.000,00 onnicomprensivi.

Si precisa che il costo qui stimato si deve intendere indicativo e potrà variare in funzione dell'eventuale necessità di procedere con ulteriori e/o diverse attività tecniche/di ripristino all'attualità non note che potrebbero emergere in sede di più approfondite indagini e verifiche tecniche.

7.5 - CONSISTENZA E CARATTERISTICHE

Oggetto di stima risulta essere un appartamento posto al piano primo e dotato di soppalco, il tutto facente parte di più ampio edificio sito in via Desman 105/b a Santa Maria di Sala (VE).

L'unità immobiliare pur avendo ingresso autonomo risulta fare parte di più ampio complesso edilizio sviluppato su tre livelli fuori terra. L'edificio risulta posto nella periferia di Santa Maria di Sala e precisamente in località "Desman" prospiciente il quartiere di Veternigo, posta più a nord di Santa Maria di Sala.

L'immobile dista circa 1 km dal centro del Comune e risulta inserito in un contesto per lo più agricolo caratterizzato da una scarsa presenza di abitazioni civili. La via Desman si incrocia verso ovest con la via Noalese nota arteria del traffico locale che consente il collegamento a nord con il Comune di Noale e a sud con il comune di Vigonza.

La zona ove è ubicato il bene risulta pressoché dotata dei servizi di sola prima necessità.

Per quanto noto non vi è garantito un importante servizio di trasporto pubblico.

L'appartamento di cui trattasi, come detto, risulta far parte di più ampio edificio sviluppato su tre livelli fuori terra e composto da quattro abitazioni e un'autorimessa.

Il più ampio edificio è anche dotato di area scoperta comune a tutte le unità immobiliari che lo compongono nonché di ripostigli, vani scala e portico comuni alle unità immobiliari il tutto come meglio indicato al precedente paragrafo.

Il fabbricato presenta struttura verticale in laterizio e calcestruzzo armato, solai in legno e copertura con manto in coppi. Esternamente i prospetti risultano intonacati e tinteggiati al civile.

Il fabbricato risulta essere stato oggetto di un intervento di ristrutturazione edilizia nell'anno 2007.

L'abitazione di cui trattasi presenta accesso dal vano scala comune sub. 3.

L'appartamento risulta composto da ampio monolocale, disimpegno, bagno e un sottotetto/ripostiglio non abitabile.

Ai fini delle caratteristiche intrinseche si evidenzia come l'appartamento presenti pareti intonacate e tinteggiate al civile a meno delle pareti del bagno e della cucina che presentano rivestimento parietale in ceramica, i soffitti presentano travatura in legno a vista, pavimentazione in ceramica, porte interne in legno, serramenti in legno con vetro camera. Ai fini impiantistici si segnala la presenza di impianto elettrico e impianto idro termo sanitario, per quanto noto, autonomo.

L'unità immobiliare si presenta in buone condizioni di manutenzione.

L'altezza interna minima sotto tavolato risulta essere pari a circa ml 4,30 mentre l'altezza interna massima dell'abitazione risulta essere pari a circa ml 4,39 sotto tavolato.

Ai fini della consistenza l'unità immobiliare di cui trattasi risulta avere superficie commerciale complessiva pari a circa mq 67 calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98 il tutto come meglio indicato nella seguente tabella:

| vano | sup. calpestabile | sup. lorda | coef. | sup. commerciale |
|-------------|--------------------------|-------------------|--------------|-------------------------|
|-------------|--------------------------|-------------------|--------------|-------------------------|

| APPARTAMENTO sub. 5 | | | | |
|----------------------------|--------------|-------|------|--------------|
| piano primo | | | | |
| monolocale | 51,48 | 62,84 | 1,00 | 62,84 |
| disimpegno | 1,62 | | | |
| bagno | 4,03 | | | |
| tot. Parz | 57,13 | 62,84 | - | 62,84 |
| piano secondo | | | | |
| sottotetto non abitabile | 7,07 | 7,78 | 0,50 | 3,89 |
| tot. Parz | 7,07 | 7,78 | - | 3,89 |
| TOTALE COMPLESSIVO | | | | 66,73 |

7.6 – DISPONIBILITA' DEL BENE

Ai fini della disponibilità del bene si indica come al momento del sopralluogo l'appartamento risultava libero da persone e cose a meno di alcune parti di mobilio in fase di smantellamento.

7.7 - IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE

Per quanto noto l'unità immobiliare non risulta fare parte di un condominio pertanto non si è a conoscenza di spese fisse di gestione annua.

7.8 - VALUTAZIONE UNITA' IMMOBILIARE

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello preso in esame.

Il procedimento si basa sul metodo diretto sintetico-comparativo che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (mq. commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene stesso maggiori analogie ed utilizzando come parametro di valutazione la superficie commerciale ragguagliata ai vani principali dell'immobile.

Si è proceduto dunque con il reperire i prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche, consistenza, destinazione, ecc.

Atteso il particolare scopo delle stime, il cui criterio rispondente si identifica nella ricerca del valore di mercato dei beni all'attualità allo scopo, si è reso necessario esperire indagini preliminari e si è tenuto opportunamente conto nella perizia:

a) - delle caratteristiche intrinseche degli immobili con particolare riguardo a:

- il tipo di costruzione;
- il grado delle rifiniture;
- le caratteristiche architettoniche e funzionali;
- il posizionamento rispetto agli altri immobili limitrofi;
- la dimensione e l'altezza degli ambienti in rapporto a quelle normalmente

riscontrabili per tale tipo di edifici;

- la destinazione d'uso;
- la rispondenza allo scopo cui i fabbricati sono destinati;
- la consistenza complessiva;

b) - delle caratteristiche estrinseche degli immobili, quali:

- l'ubicazione, la prossimità ed il collegamento o meno col centro, dei mercati;
- l'efficienza dei servizi pubblici nella zona;
- l'urbanizzazione della zona a particolari esigenze residenziali e direzionali;

c) - delle condizioni attuali del mercato, dell'andamento dei prezzi in generale

nonché di ogni altra circostanza più o meno influente sull'aspetto

economico degli immobili.

In considerazione del fatto che trattasi di immobile con caratteristiche tipologiche ordinarie, nella individuazione delle condizioni generali del mercato si è tenuto conto in particolare di immobili aventi analoga destinazione, ubicati in zone limitrofe o paragonabili.

Completate le indagini preliminari, si è proceduto alla valutazione richiesta.

La ricerca è stata effettuata stima sintetico comparativa.

Nel caso in esame si è assunto come parametro di comparazione la superficie commerciale calcolata ai sensi del DPR 138/98 che prevede la somma delle singole superfici dei locali componenti l'unità immobiliare comprensiva dei muri perimetrali, considerati al 50% se in comune con altre unità immobiliari.

Si è quindi passati alla fase di calcolo vero e proprio:

1) - In merito alla stima sintetico comparativa si è impostata la seguente espressione:

$$\sum \text{val.} : \sum p = \text{val.x} : px$$

da cui :

$$\text{val.x} = \frac{\sum \text{val} p x}{\sum p}$$

dove :

$\sum \text{val}$ = somma dei recenti e normali valori unitari di fabbricati simili presi a confronto.

$\sum p$ = somma delle superfici commerciali degli stessi fabbricati simili.

$\text{val} .x$ = il più probabile valore unitario dei locali oggetto di stima.

px = superficie dei oggetto di stima.

I dati OMI di riferimento per la zona propongono i seguenti valori:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: **VENEZIA**

Comune: **SANTA MARIA DI SALA**

Fascia/zona:

Centrale/CAPOLUOGO

Codice zona: **B2**

Microzona: **0**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | Normale | 950 | 1300 | L | | | |
| Abitazioni civili | Ottimo | 1300 | 1700 | L | | | |
| Abitazioni di tipo economico | Ottimo | 1150 | 1500 | L | | | |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | 850 | 1150 | L | | | |
| Ville e Villini | Ottimo | 1300 | 1700 | L | | | |
| Ville e Villini | Normale | 950 | 1300 | L | | | |

Stima sintetico comparativa:

Eseguite le opportune indagini si è ritenuto corretto considerare il rapporto $\Sigma \text{val.} / \Sigma p$, tenuto conto delle aggiunte e detrazioni del caso, pari al seguente valore considerando i locali liberi da persone e cose.

Valore unitario unità immobiliare ad uso residenziale €/mq 1.700,00.

Il valore dei 1000/1000 dell'unità immobiliare sarà quindi:

Superficie commerciale Unità immobiliare x Valore unitario =

$$\text{mq. } 67 \times \text{€/mq. } 1.700,00 = \text{€ } 113.900,00$$

A tale valore si ritiene necessari applicare la riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. Del G.E. (comprese difformità gravanti sulle parti comuni), ottenendo il seguente valore:

$$\text{€ } 113.900,00 - 10\% =$$

$$\text{€ } 102.510,00$$

Tale valore dovrà essere ridotto nel tener conto della necessità di procedere con la cancellazione delle formalità e pregiudizievoli nonché con l'attività di sanatoria edilizia e aggiornamento catastale, il tutto come di seguito indicato:

| | |
|---|--------------------|
| Valore quota 1000/1000 al netto delle spese | € 102.510,00 |
| Aggiornamento planimetria catastale | - € 600,00 |
| Conformazione edilizia | - € 4.000,00 |
| Spese per cancellazione formalità | - € 329,00 |
| Valore quota di 1000/1000 (libero da persone e cose) | € 97.581,00 |

che viene approssimato in **€ 97.600,00**

in lettere: (novantasettemilaseicentoeuro/00euro)

LOTTO 8

Piena proprietà di appartamento posto al piano primo facente parte di più ampio edificio, sito in Comune di Santa Maria di Sala (VE), via Desman n. 105/b, identificato al Catasto Fabbricati di Venezia, Comune di Santa Maria di Sala, foglio 9, part. 31, sub. 6 (A/2)

8.1 – DATI CATASTALI E RENDITA

Le unità immobiliari oggetto di stima sono individuate catastalmente come segue:

CATASTO FABBRICATI DI VENEZIA

- Comune censuario: SANTA MARIA DI SALA, foglio 9, part. 31, sub. 6, cat. A/2, Rendita € 161,39;

Intestazione:

- --- OMISSIS ---

con sede in Venezia

C.F. --- OMISSIS --

-

Proprietà: 1/1

Si precisa che le unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in via Desman 105/b a Santa Maria di Sala (VE) risultano far parte del medesimo complesso edilizio costituito da un edificio principale, ove sono presenti le abitazioni, e un edificio secondario, ove è presente l'autorimessa al grezzo, il tutto dotato di ampia area scoperta comune a tutte le unità immobiliari identificata con il subalterno 1 quale B.C.N.C. ai sub. 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8.

Risultano presenti, inoltre, il sub. 2 quale B.C.N.C. ai sub. 1, 3, 4, 5, 6, 7 che forma dei ripostigli comuni posti al piano terra, il sub. 3 quale B.C.N.C. ai sub. 2, 5, 6 e 7 che forma l'ingresso e il vano scala che consente l'accesso agli appartamenti di cui trattasi, il sub. 9 quale B.C.N.C. ai sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7 che forma il portico comune posto al piano terra.

\\csermelyserver\dati\lavori\lavori 2023\fallimenti\--- OMISSIS ---\relazione di stima_rev. 2.doc

CONSISTENZA:

CATASTO FABBRICATI DI VENEZIA – COMUNE DI SANTA MARIA DI SALA

| Mappa | | | Ubicazione | | | Classamento | | Cons | | Rendita | |
|-------|------|------|---------------------|----|----|-------------|-----|------|-----------|----------------------------|--------|
| Fg. | Map. | Sub. | Via | n. | P. | Cat | Cl. | Vani | Sup. Cat. | € | |
| 9 | 31 | 6 | Via Desman, piano 1 | | | A/2 | 3 | 2,5 | Tot. | Tot. Escluse aree scoperte | 161,39 |
| | | | | | | | | | 58 | 58 | |

Da verifica presso gli Archivi dell’Agenzia del Territorio di Venezia si è potuto riscontrare che l’intestazione, così come sopra riportata risulta corretta.

Al fine di verificare la conformità catastale il sottoscritto tecnico procedeva con l’acquisire la planimetria catastale dell’unità immobiliare sub. 6.

Successivamente si procedeva con l’effettuare rilievo metrico dell’immobile di cui trattasi e con il confrontare quanto rilevato con quanto rappresentato nella planimetria catastale. In esito alle verifiche esperite si rilevavano alcune difformità interne consistenti nel non aver realizzato l’anti bagno e nell’aver realizzato una parete divisoria nell’ambiente denominato “monolocale”.

Al fine di conformare la situazione edilizia e catastale risulterà necessario, a parere dello scrivente, ripristinare lo stato dei luoghi come da titolo edilizio realizzando l’antibagno e demolendo la parete divisoria interna.

Una volta ripristinato lo stato dei luoghi, la planimetria catastale attuale sarà conforme.

Alla luce di ciò non risulta necessario aggiornare la planimetria catastale ma si dovrà procedere con le attività di ripristino.

Il costo per tali attività viene indicato al successivo paragrafo 8.4.

8.2 – FORMALITA’ - PREGIUDIZIEVOLI – PROVENIENZA

PROVENIENZA NEL VENTENNIO ALLA DATA DEL 07 marzo 2024:

Da quanto rilevato dalla relazione notarile sulla proprietà e libertà degli immobili oggetto della presente perizia a firma del Notaio Dott. Alberto Gasparotti l'immobile di cui al presente lotto risulta avere il seguente quadro sinottico della provenienza nel ventennio:

- 1) Da oltre il ventennio risultavano proprietari degli immobili di cui ai lotti 6,7,8,9 e 10, nella loro originaria consistenza, i signori --- OMISSIS ---, nata a Santa Maria di Sala il giorno --- OMISSIS ---, codice fiscale --- OMISSIS ---, --- OMISSIS ---, nato a Santa Maria di Sala il giorno --- OMISSIS ---, codice fiscale --- OMISSIS ---, e --- OMISSIS ---, nata a Frasco (Svizzera) il giorno --- OMISSIS ---, codice fiscale --- OMISSIS ---, rispettivamente per la quota di 6/12 la prima, per la quota di 4/12 il secondo quale bene personale e per la quota di 2/12 il secondo e la terza in regime di comunione legale.
- 2) Il giorno 2 dicembre 1997 è deceduta la predetta signora --- OMISSIS --- lasciando quale erede per testamento il suddetto signor --- OMISSIS ---, fratello, come da testamento notaio Merone, registrato a Padova il 21.05.1998 n. 3134; la relativa denuncia di successione è stata registrata al n. 73 vol. 535 e trascritta a Padova in data 21.03.2002, ai n.ri 10868/7745.

Si precisa che non risulta trascritta (né in forma espressa né in forma tacita) l'accettazione della suddetta eredità.
- 3) Con atto in data 03.10.2001 n. 313638 di rep. Del notaio Roberto Doria di Padova, trascritto a Padova il 16.10.2001 ai n.ri 40283/27262, i suddetti sig.ri --
- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---, ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per l'intero, hanno venduto la piena proprietà degli immobili

descritti nella loro originaria consistenza, al signor, --- OMISSIS ---, nato a Mirano il --- OMISSIS ---, codice fiscale --- OMISSIS ---.

- 4) Con atto in data 24.04.2018 n. 7285 di rep. Del notaio Chiara Briguglio di Noale, trascritto a Padova in data 07.05.2018 ai n.ri 16998/11125, il suddetto signor --- OMISSIS --- ha venduto l'intera piena proprietà degli immobili descritti alla società --- OMISSIS ---, con sede in Venezia, codice fiscale --- OMISSIS ---.

TRASCRIZIONI – ISCRIZIONI – PREGIUDIZIEVOLI – GRAVAMI

Sull'unità immobiliare in oggetto sita in Santa Maria Di Sala (VE), via Desman 105/b, a nome di --- OMISSIS --- risultano gravare le seguenti formalità:

TRASCRIZIONI al 09 febbraio 2024

- CONTRO:

- atto giudiziario – sentenza di apertura liquidazione giudiziale

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Venezia, Repertorio: 94/2023 del 20.07.2023

trascritto a Padova ai nn. 30519/21702 in data 07.08.2023;

ISCRIZIONI al 09 febbraio 2024

- CONTRO

- ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario

Pubblico Ufficiale: Briguglio Chiara, Repertorio: 7286/4599 del 24.04.2018

trascritta a Padova ai nn. 16999/2900 in data 07.05.2018;

8.3 – COSTO CANCELLAZIONE FORMALITA'

Il costo per la cancellazione delle formalità è stato computato in € 329,00 come di seguito illustrato:

| Formalità | Grava su | nn. trascrizione | Spesa Canc. |
|---|-----------------|-------------------------|--------------------|
| Trascrizione Sentenza di apertura liquidazione giudiziale | 1000/1000 | nn.30519/21702 | € 294,00 |
| Iscrizione Ipoteca volontaria | 1000/1000 | nn.16999/2900 | € 35,00 |
| TOTALE | | | € 329,00 |

8.4 - REGOLARITA' EDILIZIA

Al fine di verificare la conformità edilizia del bene il sottoscritto tecnico procedeva con l'effettuare accesso agli atti presso gli Uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Santa Maria di Sala.

In esito all'istanza presentata gli impiegati dell'Ufficio Tecnico fornivano le seguenti pratiche edilizie che hanno avuto ad oggetto l'unità immobiliare di cui trattasi ovvero il più ampio edificio di cui è parte:

- D.I.A. in variante n. di prot. 0007855 del 03.04.2006, registrata il 29.09.2006, n. 8509/3;
- Certificato di agibilità pratica n. 8509 del 26.05.2008;

Al fine di verificare la conformità edilizia dell'unità immobiliare si procedeva con il confrontare quanto di fatto rilevato con quanto rappresentato nei grafici allegati alla D.I.A. in variante n. di prot. 0007855 del 03.04.2006, registrata il 29.09.2006, n. 8509/3.

Dal confronto si rileva la sostanziale conformità tra quanto di fatto rilevato e quanto rappresentato nei grafici allegati al titolo edilizio a meno di alcune modifiche al distributivo interno consistenti nel non aver realizzato l'antibagno e nell'aver realizzato una parete divisoria nell'ambiente denominato "monolocale".

Al fine di conformare la situazione edilizia risulterà necessario ripristinare lo stato dei luoghi come da titolo edilizio procedendo con la realizzazione dell'antibagno e con la rimozione della parete interna non legittima.

Il costo per tale attività viene qui indicato in circa euro 3.000,00 onnicomprensivo.

Si precisa che il costo qui stimato si deve intendere indicativo e potrà variare in funzione dell'eventuale necessità di procedere con ulteriori e/o diverse attività tecniche/di ripristino all'attualità non note che potrebbero emergere in sede di più approfondite indagini e verifiche tecniche.

8.5 - CONSISTENZA E CARATTERISTICHE

Oggetto di stima risulta essere un appartamento posto al piano primo facente parte di più ampio edificio sito in via Desman 105/b a Santa Maria di Sala (VE).

L'unità immobiliare risulta fare parte di più ampio complesso edilizio sviluppato su tre livelli fuori terra. L'edificio risulta posto nella periferia di Santa Maria di Sala e precisamente in località "Desman" prospiciente il quartiere di Veternigo, posta più a nord di Santa Maria di Sala.

L'immobile dista circa 1 km dal centro del Comune e risulta inserito in un contesto per lo più agricolo caratterizzato da una scarsa presenza di abitazioni civili. La via Desman si incrocia verso ovest con la via Noalese nota arteria del traffico locale che consente il collegamento a nord con il Comune di Noale e a sud con il comune di Vigonza.

La zona ove è ubicato il bene risulta pressoché dotata dei servizi di sola prima necessità.

Per quanto noto non vi è garantito un importante servizio di trasporto pubblico.

L'appartamento di cui trattasi, come detto, risulta far parte di più ampio edificio sviluppato su tre livelli fuori terra e composto da quattro abitazioni e un'autorimessa.

Il più ampio edificio è anche dotato di area scoperta comune a tutte le unità immobiliari che lo compongono nonché di ripostigli, vani scala e portico comuni alle unità immobiliari il tutto come meglio indicato al precedente paragrafo.

Il fabbricato presenta struttura verticale in laterizio e calcestruzzo armato, solai in legno e copertura con manto in coppi. Esternamente i prospetti risultano intonacati e tinteggiati al civile.

Il fabbricato risulta essere stato oggetto di un intervento di ristrutturazione edilizia nell'anno 2007.

L'abitazione di cui trattasi presenta accesso dal vano scala comune sub. 3.

L'appartamento risulta composto da ampio monolocale, disimpegno e bagno.

Ai fini delle caratteristiche intrinseche si evidenzia come l'appartamento presenti pareti intonacati e tinteggiati al civile a meno delle pareti del bagno e della cucina che presentano rivestimento parietale in ceramica, i soffitti presentano travatura in legno a vista, pavimentazione in ceramica, porte interne in legno, serramenti in legno con vetro camera. Ai fini impiantistici si segnala la presenza di impianto elettrico e impianto idro termo sanitario, per quanto noto, autonomo.

L'unità immobiliare si presenta in buone condizioni di manutenzione.

L'altezza interna sotto tavolato risulta essere pari a circa ml 3,02.

Ai fini della consistenza l'unità immobiliare di cui trattasi risulta avere superficie commerciale complessiva pari a circa mq 56 calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98 il tutto come meglio indicato nella seguente tabella:

| vano | sup. calpestabile | sup. lorda | coef. | sup. commerciale |
|-------------|--------------------------|-------------------|--------------|-------------------------|
|-------------|--------------------------|-------------------|--------------|-------------------------|

| APPARTAMENTO sub. 6 | | | | |
|----------------------------|--------------|-------|------|--------------|
| piano primo | | | | |
| monocale | 42,45 | 55,86 | 1,00 | 55,86 |
| disimpegno | 1,23 | | | |
| bagno | 7,10 | | | |
| tot. Parz | 50,78 | 55,86 | - | 55,86 |
| TOTALE COMPLESSIVO | | | | 55,86 |

8.6 – DISPONIBILITA' DEL BENE

Ai fini della disponibilità del bene si indica come al momento del sopralluogo l'appartamento risultava libero da persone e cose a meno di alcune parti di mobilio in fase di smantellamento.

8.7 - IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE

Per quanto noto l'unità immobiliare non risulta fare parte di un condominio pertanto non si è a conoscenza di spese fisse di gestione annua.

8.8 - VALUTAZIONE UNITA' IMMOBILIARE

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello preso in esame.

Il procedimento si basa sul metodo diretto sintetico-comparativo che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (mq. commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene stesso maggiori analogie ed utilizzando come parametro di valutazione la superficie commerciale ragguagliata ai vani principali dell'immobile.

Si è proceduto dunque con il reperire i prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche, consistenza, destinazione, ecc.

Atteso il particolare scopo delle stime, il cui criterio rispondente si identifica nella ricerca del valore di mercato dei beni all'attualità allo scopo, si è reso necessario esperire indagini preliminari e si è tenuto opportunamente conto nella perizia:

a) - delle caratteristiche intrinseche degli immobili con particolare riguardo a:

- il tipo di costruzione;
- il grado delle rifiniture;
- le caratteristiche architettoniche e funzionali;
- il posizionamento rispetto agli altri immobili limitrofi;
- la dimensione e l'altezza degli ambienti in rapporto a quelle normalmente

riscontrabili per tale tipo di edifici;

- la destinazione d'uso;
- la rispondenza allo scopo cui i fabbricati sono destinati;
- la consistenza complessiva;

b) - delle caratteristiche estrinseche degli immobili, quali:

- l'ubicazione, la prossimità ed il collegamento o meno col centro, dei mercati;
- l'efficienza dei servizi pubblici nella zona;
- l'urbanizzazione della zona a particolari esigenze residenziali e direzionali;

c) - delle condizioni attuali del mercato, dell'andamento dei prezzi in generale nonché di ogni altra circostanza più o meno influente sull'aspetto economico degli immobili.

In considerazione del fatto che trattasi di immobile con caratteristiche tipologiche ordinarie, nella individuazione delle condizioni generali del mercato si è tenuto conto in

particolare di immobili aventi analoga destinazione, ubicati in zone limitrofe o paragonabili.

Completate le indagini preliminari, si è proceduto alla valutazione richiesta.

La ricerca è stata effettuata stima sintetico comparativa.

Nel caso in esame si è assunto come parametro di comparazione la superficie commerciale calcolata ai sensi del DPR 138/98 che prevede la somma delle singole superfici dei locali componenti l'unità immobiliare comprensiva dei muri perimetrali, considerati al 50% se in comune con altre unità immobiliari.

Si è quindi passati alla fase di calcolo vero e proprio:

1) - In merito alla stima sintetico comparativa si è impostata la seguente espressione:

$$\sum \text{val.} : \sum p = \text{val.x} : p_x$$

da cui :

$$\text{val.x} = \frac{\sum \text{val} p_x}{\sum p}$$

dove :

$\sum \text{val}$ = somma dei recenti e normali valori unitari di fabbricati simili presi a confronto.

$\sum p$ = somma delle superfici commerciali degli stessi fabbricati simili.

val .x = il più probabile valore unitario dei locali oggetto di stima.

p_x = superficie dei oggetto di stima.

I dati OMI di riferimento per la zona propongono i seguenti valori:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: VENEZIA

Comune: SANTA MARIA DI SALA

Fascia/zona:

Centrale/CAPOLUOGO

Codice zona: B2

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | Normale | 950 | 1300 | L | | | |
| Abitazioni civili | Ottimo | 1300 | 1700 | L | | | |
| Abitazioni di tipo economico | Ottimo | 1150 | 1500 | L | | | |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | 850 | 1150 | L | | | |
| Ville e Villini | Ottimo | 1300 | 1700 | L | | | |
| Ville e Villini | Normale | 950 | 1300 | L | | | |

Stima sintetico comparativa:

Eseguite le opportune indagini si è ritenuto corretto considerare il rapporto $\Sigma val./ \Sigma p$, tenuto conto delle aggiunte e detrazioni del caso, pari al seguente valore considerando i locali liberi da persone e cose.

Valore unitario unità immobiliare ad uso residenziale € /mq 1.700,00.

Il valore dei 1000/1000 dell'unità immobiliare sarà quindi:

Superficie commerciale Unità immobiliare x Valore unitario =

$$\text{mq. } 56 \times \text{€}/\text{mq. } 1.700,00 = \text{€ } 95.200,00$$

A tale valore si ritiene necessari applicare la riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. Del G.E. (comprese difformità gravanti sulle parti comuni), ottenendo il seguente valore:

$$\text{€ } 95.200,00 - 10\% =$$

$$\text{€ } 85.680,00$$

Tale valore dovrà essere ridotto nel tener conto della necessità di procedere con la cancellazione delle formalità e pregiudizievoli nonché con l'attività di sanatoria edilizia e aggiornamento catastale, il tutto come di seguito indicato:

| | |
|---|--------------------|
| Valore quota 1000/1000 al netto delle spese | € 85.680,00 |
| Conformazione edilizia | - € 3.000,00 |
| Spese per cancellazione formalità | - € 329,00 |
| Valore quota di 1000/1000 (libero da persone e cose) | € 82.351,00 |

che viene approssimato in **€ 82.400,00**

in lettere: (ottantaduemilaquattrocento/00)

LOTTO 9

**Piena proprietà di appartamento sviluppato ai piani terra e primo facente parte di
più ampio edificio, sito in Comune di Santa Maria di Sala (VE), via Desman n.**

105/b, identificato al Catasto Fabbricati di Venezia, Comune di Santa Maria di

Sala, foglio 9, part. 31, sub. 7 (A/2);

9.1 – DATI CATASTALI E RENDITA

Le unità immobiliari oggetto di stima sono individuate catastalmente come segue:

CATASTO FABBRICATI DI VENEZIA

- Comune censuario: SANTA MARIA DI SALA, foglio 9, part. 31, sub. 7, cat. A/2,
Rendita € 548,74;

Intestazione:

- --- OMISSIS ---

con sede in Venezia

C.F. --- OMISSIS --

-

Proprietà: 1/1

Si precisa che le unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in via Desman 105/b a Santa Maria di Sala (VE) risultano far parte del medesimo complesso edilizio costituito da un edificio principale, ove sono presenti le abitazioni, e un edificio secondario, ove è presente l'autorimessa al grezzo, il tutto dotato di ampia area scoperta comune a tutte le unità immobiliari identificata con il subalterno 1 quale B.C.N.C. ai sub. 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8.

Risultano presenti, inoltre, il sub. 2 quale B.C.N.C. ai sub. 1, 3, 4, 5, 6, 7 che forma dei ripostigli comuni posti al piano terra, il sub. 3 quale B.C.N.C. ai sub. 2, 5, 6 e 7 che forma l'ingresso e il vano scala che consente l'accesso agli appartamenti di cui trattasi, il sub. 9 quale B.C.N.C. ai sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7 che forma il portico comune posto al piano terra.

CONSISTENZA:

CATASTO FABBRICATI DI VENEZIA – COMUNE DI SANTA MARIA DI SALA

\\csermelyserver\dati\lavori\lavori 2023\fallimenti\--- OMISSIS ---\relazione di stima_rev. 2.doc

| Mappa | | | Ubicazione | | | Classamento | | Cons | | | Rendita |
|-------|------|------|---------------------|----|----|-------------|-----|------|-----------|----------------------------|---------|
| Fg. | Map. | Sub. | Via | n. | P. | Cat | Cl. | Vani | Sup. Cat. | | € |
| 9 | 31 | 7 | Via Desman, piano 2 | | | A/2 | 3 | 8,5 | Tot. | Tot. Escluse aree scoperte | 548,74 |
| | | | | | | | | | 171 | 171 | |

Da verifica presso gli Archivi dell’Agenzia del Territorio di Venezia si è potuto riscontrare che l’intestazione, così come sopra riportata risulta corretta.

Al fine di verificare la conformità catastale il sottoscritto tecnico procedeva con l’acquisire la planimetria catastale dell’unità immobiliare sub. 7.

Successivamente si procedeva con l’effettuare rilievo metrico dell’immobile di cui trattasi e con il confrontare quanto rilevato con quanto rappresentato nella planimetria catastale. In esito alle verifiche esperite si rilevavano alcune difformità interne consistenti nel non aver realizzato le pareti divisorie previste al fine di realizzare il vano disimpegno in ingresso di ciascuna camera e della cucina.

Al fine di conformare la situazione edilizia e catastale si ritiene necessario procedere con la realizzazione di dette partizioni interne al fine di ripristinare lo stato dei luoghi come da titolo edilizio.

Una volta realizzate tali attività di ripristino la planimetria catastale sarà conforme allo stato dei luoghi.

Il costo per le attività di ripristino viene indicato al successivo paragrafo 9.4.

9.2 – FORMALITA’ - PREGIUDIZIEVOLI – PROVENIENZA

PROVENIENZA NEL VENTENNIO ALLA DATA DEL 07 marzo 2024:

Da quanto rilevato dalla relazione notarile sulla proprietà e libertà degli immobili oggetto della presente perizia a firma del Notaio Dott. Alberto Gasparotti l'immobile di cui al presente lotto risulta avere il seguente quadro sinottico della provenienza nel ventennio:

- 1) Da oltre il ventennio risultavano proprietari degli immobili di cui ai lotti 6,7,8,9 e 10, nella loro originaria consistenza, i signori --- OMISSIS ---, nata a Santa Maria di Sala il giorno --- OMISSIS ---, codice fiscale --- OMISSIS ---, --- OMISSIS ---, nato a Santa Maria di Sala il giorno --- OMISSIS ---, codice fiscale --- OMISSIS ---, e --- OMISSIS ---, nata a Frasco (Svizzera) il giorno --- OMISSIS ---, codice fiscale --- OMISSIS ---, rispettivamente per la quota di 6/12 la prima, per la quota di 4/12 il secondo quale bene personale e per la quota di 2/12 il secondo e la terza in regime di comunione legale.
- 2) Il giorno 2 dicembre 1997 è deceduta la predetta signora --- OMISSIS --- lasciando quale erede per testamento il suddetto signor --- OMISSIS ---, fratello, come da testamento notaio Merone, registrato a Padova il 21.05.1998 n. 3134; la relativa denuncia di successione è stata registrata al n. 73 vol. 535 e trascritta a Padova in data 21.03.2002, ai n.ri 10868/7745.

Si precisa che non risulta trascritta (né in forma espressa né in forma tacita) l'accettazione della suddetta eredità.
- 3) Con atto in data 03.10.2001 n. 313638 di rep. Del notaio Roberto Doria di Padova, trascritto a Padova il 16.10.2001 ai n.ri 40283/27262, i suddetti sig.ri --
- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---, ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per l'intero, hanno venduto la piena proprietà degli immobili

descritti nella loro originaria consistenza, al signor, --- OMISSIS ---, nato a Mirano il --- OMISSIS ---, codice fiscale --- OMISSIS ---.

- 4) Con atto in data 24.04.2018 n. 7285 di rep. Del notaio Chiara Briguglio di Noale, trascritto a Padova in data 07.05.2018 ai n.ri 16998/11125, il suddetto signor --- OMISSIS --- ha venduto l'intera piena proprietà degli immobili descritti alla società --- OMISSIS ---, con sede in Venezia, codice fiscale --- OMISSIS ---.

TRASCRIZIONI – ISCRIZIONI – PREGIUDIZIEVOLI – GRAVAMI

Sull'unità immobiliare in oggetto sita in Santa Maria Di Sala (VE), via Desman 105/b, a nome di --- OMISSIS --- risultano gravare le seguenti formalità:

TRASCRIZIONI al 09 febbraio 2024

- CONTRO:

- atto giudiziario – sentenza di apertura liquidazione giudiziale

 Pubblico Ufficiale: Tribunale di Venezia, Repertorio: 94/2023 del 20.07.2023

 trascritto a Padova ai nn. 30519/21702 in data 07.08.2023;

ISCRIZIONI al 09 febbraio 2024

- CONTRO

- ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario

 Pubblico Ufficiale: Briguglio Chiara, Repertorio: 7286/4599 del 24.04.2018

 trascritta a Padova ai nn. 16999/2900 in data 07.05.2018;

9.3 – COSTO CANCELLAZIONE FORMALITA'

Il costo per la cancellazione delle formalità è stato computato in € 329,00 come di seguito illustrato:

| Formalità | Grava su | nn. trascrizione | Spesa Canc. |
|---|-----------------|-------------------------|--------------------|
| Trascrizione Sentenza di apertura liquidazione giudiziale | 1000/1000 | nn.30519/21702 | € 294,00 |
| Iscrizione Ipoteca volontaria | 1000/1000 | nn.16999/2900 | € 35,00 |
| TOTALE | | | € 329,00 |

9.4 - REGOLARITA' EDILIZIA

Al fine di verificare la conformità edilizia del bene il sottoscritto tecnico procedeva con l'effettuare accesso agli atti presso gli Uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Santa Maria di Sala.

In esito all'istanza presentata gli impiegati dell'Ufficio Tecnico fornivano le seguenti pratiche edilizie che hanno avuto ad oggetto l'unità immobiliare di cui trattasi ovvero il più ampio edificio di cui è parte:

- D.I.A. in variante n. di prot. 0007855 del 03.04.2006, registrata il 29.09.2006, n. 8509/3;
- Certificato di agibilità pratica n. 8509 del 26.05.2008;

Al fine di verificare la conformità edilizia dell'unità immobiliare si procedeva con il confrontare quanto di fatto rilevato con quanto rappresentato nei grafici allegati alla D.I.A. in variante n. di prot. 0007855 del 03.04.2006, registrata il 29.09.2006, n. 8509/3.

Dal confronto si rilevala la sostanziale conformità tra quanto di fatto rilevato e quanto rappresentato nei grafici allegati al titolo edilizio a meno di alcune modifiche al distributivo interno consistenti nel non aver realizzato le divisioni interne atte a creare un locale disimpegno in ingresso di ciascuna camera e della cucina.

Al fine di conformare la situazione edilizia, a parere del sottoscritto tecnico, risulterà necessario procedere con il ripristino dei luoghi come da titolo edilizio.

Per procedere con tale attività viene qui stimato un costo indicativo onnicomprensivo pari a circa euro 3.000,00.

Si precisa che il costo qui stimato si deve intendere indicativo e potrà variare in funzione dell'eventuale necessità di procedere con ulteriori e/o diverse attività tecniche/di ripristino all'attualità non note che potrebbero emergere in sede di più approfondite indagini e verifiche tecniche.

9.5 - CONSISTENZA E CARATTERISTICHE

Oggetto di stima risulta essere un appartamento posto al piano secondo facente parte di più ampio edificio sito in via Desman 105/b a Santa Maria di Sala (VE).

L'unità immobiliare risulta fare parte di più ampio complesso edilizio sviluppato su tre livelli fuori terra. L'edificio risulta posto nella periferia di Santa Maria di Sala e precisamente in località "Desman" prospiciente il quartiere di Veternigo, posta più a nord di Santa Maria di Sala.

L'immobile dista circa 1 km dal centro del Comune e risulta inserito in un contesto per lo più agricolo caratterizzato da una scarsa presenza di abitazioni civili. La via Desman si incrocia verso ovest con la via Noalese nota arteria del traffico locale che consente il collegamento a nord con il Comune di Noale e a sud con il comune di Vigonza.

La zona ove è ubicato il bene risulta pressoché dotata dei servizi di sola prima necessità.

Per quanto noto non vi è garantito un importante servizio di trasporto pubblico.

L'appartamento di cui trattasi, come detto, risulta far parte di più ampio edificio sviluppato su tre livelli fuori terra e composto da quattro abitazioni e un'autorimessa.

Il più ampio edificio è anche dotato di area scoperta comune a tutte le unità immobiliari che lo compongono nonché di ripostigli, vani scala e portico comuni alle unità immobiliari il tutto come meglio indicato al precedente paragrafo.

Il fabbricato presente struttura verticale in laterizio e calcestruzzo armato, solai in legno e copertura con manto in coppi. Esternamente i prospetti risultano intonacati e tinteggiati al civile.

Il fabbricato risulta essere stato oggetto di un intervento di ristrutturazione edilizia nell'anno 2007.

L'abitazione di cui trattasi presenta accesso dal vano scala comune sub. 3.

L'appartamento risulta composto da corridoio, 4 camere, 5 bagni e una cucina/pranzo/soggiorno.

Ai fini delle caratteristiche intrinseche si evidenzia come l'appartamento presenti pareti intonacate e tinteggiate al civile a meno delle pareti del bagno e della cucina che presentano rivestimento parietale in ceramica, i soffitti presentano travatura in legno a vista, pavimentazione in ceramica, porte interne in legno, serramenti in legno con vetro camera. Ai fini impiantistici si segnala la presenza di impianto elettrico e impianto idro termo sanitario, per quanto noto, autonomo.

L'unità immobiliare si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Per la porzione ove hanno sede le camere, l'altezza interna minima sotto tavolato risulta essere pari a circa ml 2,60 mentre l'altezza interna massima sotto tavolato risulta essere pari a circa ml 4,09.

Nella porzione cucina l'altezza interna minima, sotto tavolato, risulta essere pari a circa ml 1,91 mentre l'altezza interna massima, sotto tavolato, risulta essere pari a circa ml 3,92.

Ai fini della consistenza l'unità immobiliare di cui trattasi risulta avere superficie commerciale complessiva pari a circa mq 156 calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98 il tutto come meglio indicato nella seguente tabella:

| vano | sup. calpestabile | sup. lorda | coef. | sup. commerciale |
|----------------------------|-------------------|------------|-------|------------------|
| APPARTAMENTO sub. 7 | | | | |
| piano secondo | | | | |
| disimpegno | 21,72 | 155,716 | 1 | 155,716 |
| disimpegno | 3,42 | | | |
| bagno | 2,67 | | | |
| camera | 14,77 | | | |
| disimpegno | 3,5 | | | |
| bagno | 2,43 | | | |
| camera | 16,28 | | | |
| disimpegno | 4,15 | | | |
| bagno | 2,49 | | | |
| camera | 17,77 | | | |
| disimpegno | 4,26 | | | |
| bagno | 2,49 | | | |
| camera | 17,75 | | | |
| disimpegno | 1,44 | | | |
| bagno | 5,28 | | | |
| cucina-pranzo-soggiorno | 21,14 | | | |
| tot. Parz | 141,56 | 155,72 | - | 155,72 |
| TOTALE COMPLESSIVO | | | | 155,72 |

9.6 – DISPONIBILITA' DEL BENE

Ai fini della disponibilità del bene si indica come al momento del sopralluogo l'appartamento risultava libero da persone e cose a meno di alcune parti di mobilio in fase di smantellamento.

9.7 - IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE

Per quanto noto l'unità immobiliare non risulta fare parte di un condominio pertanto non si è a conoscenza di spese fisse di gestione annua.

9.8 - VALUTAZIONE UNITA' IMMOBILIARE

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello preso in esame.

Il procedimento si basa sul metodo diretto sintetico-comparativo che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (mq. commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene stesso maggiori analogie ed utilizzando come parametro di valutazione la superficie commerciale ragguagliata ai vani principali dell'immobile.

Si è proceduto dunque con il reperire i prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche, consistenza, destinazione, ecc.

Atteso il particolare scopo delle stime, il cui criterio rispondente si identifica nella ricerca del valore di mercato dei beni all'attualità allo scopo, si è reso necessario esperire indagini preliminari e si è tenuto opportunamente conto nella perizia:

- a) - delle caratteristiche intrinseche degli immobili con particolare riguardo a:
- il tipo di costruzione;
 - il grado delle rifiniture;
 - le caratteristiche architettoniche e funzionali;
 - il posizionamento rispetto agli altri immobili limitrofi;
 - la dimensione e l'altezza degli ambienti in rapporto a quelle normalmente riscontrabili per tale tipo di edifici;
 - la destinazione d'uso;

- la rispondenza allo scopo cui i fabbricati sono destinati;
 - la consistenza complessiva;
- b) - delle caratteristiche estrinseche degli immobili, quali:
- l'ubicazione, la prossimità ed il collegamento o meno col centro, dei mercati;
 - l'efficienza dei servizi pubblici nella zona;
 - l'urbanizzazione della zona a particolari esigenze residenziali e direzionali;
- c) - delle condizioni attuali del mercato, dell'andamento dei prezzi in generale nonché di ogni altra circostanza più o meno influente sull'aspetto economico degli immobili.

In considerazione del fatto che trattasi di immobile con caratteristiche tipologiche ordinarie, nella individuazione delle condizioni generali del mercato si è tenuto conto in particolare di immobili aventi analoga destinazione, ubicati in zone limitrofe o paragonabili.

Completate le indagini preliminari, si è proceduto alla valutazione richiesta.

La ricerca è stata effettuata stima sintetico comparativa.

Nel caso in esame si è assunto come parametro di comparazione la superficie commerciale calcolata ai sensi del DPR 138/98 che prevede la somma delle singole superfici dei locali componenti l'unità immobiliare comprensiva dei muri perimetrali, considerati al 50% se in comune con altre unità immobiliari.

Si è quindi passati alla fase di calcolo vero e proprio:

- 1) - In merito alla stima sintetico comparativa si è impostata la seguente espressione:

$$\sum \text{val.} : \sum p = \text{val.x} : p_x$$

da cui :

$$\text{val.x} = \frac{\sum \text{val} \cdot p_x}{\sum p}$$

dove :

$\sum \text{val}$ = somma dei recenti e normali valori unitari di fabbricati simili presi a confronto.

$\sum p$ = somma delle superfici commerciali degli stessi fabbricati simili.

val.x = il più probabile valore unitario dei locali oggetto di stima.

p_x = superficie dei oggetto di stima.

I dati OMI di riferimento per la zona propongono i seguenti valori:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: **VENEZIA**

Comune: **SANTA MARIA DI SALA**

Fascia/zona:

Centrale/CAPOLUOGO

Codice zona: **B2**

Microzona: **0**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|-------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | Normale | 950 | 1300 | L | | | |
| Abitazioni civili | Ottimo | 1300 | 1700 | L | | | |

| | | | | | | | |
|------------------------------|---------|------|------|---|--|--|--|
| Abitazioni di tipo economico | Ottimo | 1150 | 1500 | L | | | |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | 850 | 1150 | L | | | |
| Ville e Villini | Ottimo | 1300 | 1700 | L | | | |
| Ville e Villini | Normale | 950 | 1300 | L | | | |

Stima sintetico comparativa:

Eseguite le opportune indagini si è ritenuto corretto considerare il rapporto $\Sigma val./ \Sigma p$, tenuto conto delle aggiunte e detrazioni del caso, pari al seguente valore considerando i locali liberi da persone e cose.

Valore unitario unità immobiliare ad uso residenziale €/mq 1.700,00.

Il valore dei 1000/1000 dell'unità immobiliare sarà quindi:

Superficie commerciale Unità immobiliare x Valore unitario =

$$\text{mq. } 156 \times \text{€/mq. } 1.700,00 = \text{€ } 265.200,00$$

A tale valore si ritiene necessari applicare la riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. Del G.E. (comprese difformità gravanti sulle parti comuni), ottenendo il seguente valore:

$$\text{€ } 265.200,00 - 10\% =$$

$$\text{€ } 238.680,00$$

Tale valore dovrà essere ridotto nel tener conto della necessità di procedere con la cancellazione delle formalità e pregiudizievoli nonché con l'attività di conformazione edilizia e aggiornamento catastale, il tutto come di seguito indicato:

| | |
|---|---------------------|
| Valore quota 1000/1000 al netto delle spese | € 238.680,00 |
| Conformazione edilizia | - € 3.000,00 |
| Spese per cancellazione formalità | - € 329,00 |
| Valore quota di 1000/1000 (libero da persone e cose) | € 235.351,00 |

che viene approssimato in € **235.400,00**

in lettere: (duecentomilatrecentocinquequattrocentoeuro/00)

LOTTO 10

Piena proprietà di edificio cielo terra sviluppato ai piani terra e primo, avente destinazione d'uso quale autorimessa allo stato grezzo, sito in Comune di Santa Maria di Sala (VE), via Desman n. 105/b, identificato al Catasto Fabbricati di Venezia, Comune di Santa Maria di Sala, foglio 9, part. 31, sub. 8 (C/6);

10.1 – DATI CATASTALI E RENDITA

Le unità immobiliari oggetto di stima sono individuate catastalmente come segue:

CATASTO FABBRICATI DI VENEZIA

- Comune censuario: SANTA MARIA DI SALA, foglio 9, part. 31, sub. 8, cat. C/6,
Rendita € 295,36;

Intestazione:

- --- OMISSIS ---

con sede in Venezia

C.F. --- OMISSIS ---

Proprietà: 1/1

Si precisa che le unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in via Desman 105/b a Santa Maria di Sala (VE) risultano far parte del medesimo complesso edilizio costituito da un edificio principale, ove sono presenti le abitazioni, e un edificio secondario, ove è presente l'autorimessa al grezzo, il tutto dotato di ampia area scoperta comune a tutte le unità immobiliari identificata con il subalterno 1 quale B.C.N.C. ai sub. 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8.

Risultano presenti, inoltre, il sub. 2 quale B.C.N.C. ai sub. 1, 3, 4, 5, 6, 7 che forma dei ripostigli comuni posti al piano terra, il sub. 3 quale B.C.N.C. ai sub. 2, 5, 6 e 7 che forma l'ingresso e il vano scala che consente l'accesso agli appartamenti di cui trattasi, il sub. 9 quale B.C.N.C. ai sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7 che forma il portico comune posto al piano terra.

CONSISTENZA:

CATASTO FABBRICATI DI VENEZIA – COMUNE DI SANTA MARIA DI SALA

| Mappa | | | Ubicazione | | | Classamento | | Cons | | Rendita | |
|-------|------|------|-----------------------|----|----|-------------|-----|--------|-----------|----------------------------|--------|
| Fg. | Map. | Sub. | Via | n. | P. | Cat | Cl. | Vani | Sup. Cat. | € | |
| 9 | 31 | 8 | Via Desman, piano T-1 | | | C/6 | 8 | 133 mq | Tot. | Tot. Escluse aree scoperte | 295,36 |
| | | | | | | | | | 114 | - | |

Da verifica presso gli Archivi dell'Agenzia del Territorio di Venezia si è potuto riscontrare che l'intestazione, così come sopra riportata risulta corretta.

Al fine di verificare la conformità catastale il sottoscritto tecnico procedeva con l'acquisire la planimetria catastale dell'unità immobiliare sub. 8.

Successivamente si procedeva con l'effettuare rilievo metrico dell'immobile di cui trattasi e con il confrontare quanto rilevato con quanto rappresentato nella planimetria

catastale. In esito alle verifiche esperite si rilevava come l'autorimessa, all'attualità, risulta essere allo stato grezzo priva di scala interna e di tamponature perimetrali in legno.

Alla luce di ciò appare esservi discordanza tra la planimetria catastale e lo stato di fatto in essere.

Ai fini della presente stima, la valutazione di seguito proposta tiene già conto del costo necessario per terminare le opere mancanti e rendere l'unità immobiliare finita.

Una volta terminate le opere mancanti e avvenuta la realizzazione della scala interna lo stato dei luoghi coinciderà con quello rappresentato nella planimetria catastale.

Alla luce di quanto sopra non si ritiene necessario aggiornare la planimetria catastale.

10.2 – FORMALITA' - PREGIUDIZIEVOLI – PROVENIENZA

PROVENIENZA NEL VENTENNIO ALLA DATA DEL 07 marzo 2024:

Da quanto rilevato dalla relazione notarile sulla proprietà e libertà degli immobili oggetto della presente perizia a firma del Notaio Dott. Alberto Gasparotti l'immobile di cui al presente lotto risulta avere il seguente quadro sinottico della provenienza nel ventennio:

- 1) Da oltre il ventennio risultavano proprietari degli immobili di cui ai lotti 6,7,8,9 e 10, nella loro originaria consistenza, i signori --- OMISSIS ---, nata a Santa Maria di Sala il giorno --- OMISSIS ---, codice fiscale --- OMISSIS ---, --- OMISSIS ---, nato a Santa Maria di Sala il giorno --- OMISSIS ---, codice fiscale --- OMISSIS ---, e --- OMISSIS ---, nata a Frasco (Svizzera) il giorno --- OMISSIS ---, codice fiscale --- OMISSIS ---, rispettivamente per la quota di 6/12 la prima, per la quota di 4/12 il secondo quale bene

personale e per la quota di 2/12 il secondo e la terza in regime di comunione legale.

- 2) Il giorno 2 dicembre 1997 è deceduta la predetta signora --- OMISSIS --- lasciando quale erede per testamento il suddetto signor --- OMISSIS ---, fratello, come da testamento notaio Merone, registrato a Padova il 21.05.1998 n. 3134; la relativa denuncia di successione è stata registrata al n. 73 vol. 535 e trascritta a Padova in data 21.03.2002, ai n.ri 10868/7745.

Si precisa che non risulta trascritta (né in forma espressa né in forma tacita) l'accettazione della suddetta eredità.

- 3) Con atto in data 03.10.2001 n. 313638 di rep. Del notaio Roberto Doria di Padova, trascritto a Padova il 16.10.2001 ai n.ri 40283/27262, i suddetti sig.ri --
- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---, ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per l'intero, hanno venduto la piena proprietà degli immobili descritti nella loro originaria consistenza, al signor, --- OMISSIS ---, nato a Mirano il --- OMISSIS ---, codice fiscale --- OMISSIS ---.

- 4) Con atto in data 24.04.2018 n. 7285 di rep. Del notaio Chiara Briguglio di Noale, trascritto a Padova in data 07.05.2018 ai n.ri 16998/11125, il suddetto signor --- OMISSIS --- ha venduto l'intera piena proprietà degli immobili descritti alla società --- OMISSIS ---, con sede in Venezia, codice fiscale --- OMISSIS ---.

TRASCRIZIONI – ISCRIZIONI – PREGIUDIZIEVOLI – GRAVAMI

Sull'unità immobiliare in oggetto sita in Santa Maria Di Sala (VE), via Desman 105/b, a nome di --- OMISSIS --- risultano gravare le seguenti formalità:

TRASCRIZIONI al 09 febbraio 2024

- CONTRO:

- atto giudiziario – sentenza di apertura liquidazione giudiziale

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Venezia, Repertorio: 94/2023 del 20.07.2023

trascritto a Padova ai nn. 30519/21702 in data 07.08.2023;

ISCRIZIONI al 09 febbraio 2024

- CONTRO

- ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario

Pubblico Ufficiale: Briguglio Chiara, Repertorio: 7286/4599 del 24.04.2018

trascritta a Padova ai nn. 16999/2900 in data 07.05.2018;

10.3 – COSTO CANCELLAZIONE FORMALITA'

Il costo per la cancellazione delle formalità è stato computato in € 329,00 come di seguito illustrato:

| Formalità | Grava su | nn. trascrizione | Spesa Canc. |
|---|-----------------|-------------------------|--------------------|
| Trascrizione Sentenza di apertura liquidazione giudiziale | 1000/1000 | nn.30519/21702 | € 294,00 |
| Iscrizione Ipoteca volontaria | 1000/1000 | nn.16999/2900 | € 35,00 |
| TOTALE | | | € 329,00 |

10.4 - REGOLARITA' EDILIZIA

Al fine di verificare la conformità edilizia del bene il sottoscritto tecnico procedeva con l'effettuare accesso agli atti presso gli Uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Santa Maria di Sala.

In esito all'istanza presentata gli impiegati dell'Ufficio Tecnico fornivano le seguenti pratiche edilizie che hanno avuto ad oggetto l'unità immobiliare di cui trattasi ovvero il più ampio edificio di cui è parte:

- D.I.A. in variante n. di prot. 0007855 del 03.04.2006, registrata il 29.09.2006, n. 8509/3;
- Certificato di agibilità pratica n. 8509 del 26.05.2008;

Al fine di verificare la conformità edilizia dell'unità immobiliare si procedeva con il confrontare quanto di fatto rilevato con quanto rappresentato nei grafici allegati alla D.I.A. in variante n. di prot. 0007855 del 03.04.2006, registrata il 29.09.2006, n. 8509/3.

Dal confronto si rileva la sostanziale conformità tra quanto di fatto rilevato e quanto rappresentato nei grafici allegati al titolo edilizio a meno del fatto che, allo stato attuale, l'unità immobiliare risulta essere allo stato grezzo priva di intonaci interni, sottofondi, pavimentazioni, impianti e scala interna.

Tale situazione appare in contrasto con lo stato legittimato in quanto il grafico allegato alla DIA in variante prevedeva la realizzazione della scala interna e in quanto, per l'unità immobiliare di cui trattasi, risulta essere stata rilasciata l'agibilità.

Al fine di conformare la situazione edilizia, a parere del sottoscritto tecnico, risulterà necessario procedere con il terminare le opere all'interno dell'unità immobiliare rendendola finita come da progetto.

Il costo per procedere con tale attività viene considerato nell'attribuzione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare. Pertanto, nel presente paragrafo, non si indicano i costi per procedere alle opere necessarie a terminare l'unità

immobiliare essendo il più probabile valore di mercato individuato nella presente stima già contratto in funzione della necessità di procedere con dette attività.

10.5 - CONSISTENZA E CARATTERISTICHE

Oggetto di stima risulta essere l'autorimessa facente parte di più ampio complesso edilizio sito in via Desman 105/b a Santa Maria di Sala (VE).

Il complesso edilizio risulta posto nella periferia di Santa Maria di Sala e precisamente in località "Desman" prospiciente il quartiere di Veternigo, posta più a nord di Santa Maria di Sala.

L'immobile dista circa 1 km dal centro del Comune e risulta inserito in un contesto per lo più agricolo caratterizzato da una scarsa presenza di abitazioni civili. La via Desman si incrocia verso ovest con la via Noalese nota arteria del traffico locale che consente il collegamento a nord con il Comune di Noale e a sud con il comune di Vigonza.

La zona ove è ubicato il bene risulta pressoché dotata dei servizi di sola prima necessità.

Per quanto noto non vi è garantito un importante servizio di trasporto pubblico.

L'autorimessa risulta costituita da un blocco edilizio assestante rispetto al fabbricato principale posto fronte strada e ove sono ubicate le abitazioni. In particolare l'autorimessa è posta più a sud del fabbricato principale. L'accesso all'autorimessa avviene dall'area scoperta comune.

Il fabbricato presenta struttura verticale in laterizio e calcestruzzo armato, solaio in latero cemento e copertura con manto in coppi. Esternamente i prospetti risultano intonacati e tinteggiati al civile.

L'autorimessa allo stato attuale si presenta allo stato grezzo ovvero priva di sottofondi, intonaci, pavimentazioni, impianti e serramenti. Risulta assente anche la scala interna che consente il collegamento al piano primo.

L'altezza interna dell'ambiente al piano terra è pari a circa ml 2,89.

Ai fini della consistenza l'unità immobiliare di cui trattasi risulta avere superficie commerciale complessiva pari a circa mq 58 calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98 il tutto come meglio indicato nella seguente tabella:

| vano | sup. calpestabile | sup. lorda | coef. | sup. commerciale |
|---------------------------|--------------------------|-------------------|--------------|-------------------------|
| AUTORIMESSA sub. 8 | | | | |
| piano terra | | | | |
| autorimessa | 70,33 | 77,36 | 0,5 | 38,68 |
| tot. Parz | 70,33 | 77,36 | - | 38,68 |
| piano primo | | | | |
| vano tecnico | 70,33 | 77,36 | 0,25 | 19,34 |
| tot. Parz | 70,33 | 77,36 | - | 19,34 |
| TOTALE COMPLESSIVO | | | | 58,02 |

10.6 – DISPONIBILITA' DEL BENE

Ai fini della disponibilità del bene si indica come al momento del sopralluogo l'autorimessa risultava libera da persone e cose a meno di alcune parti di mobilio in fase di smantellamento.

10.7 - IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE

Per quanto noto l'unità immobiliare non risulta fare parte di un condominio pertanto non si è a conoscenza di spese fisse di gestione annua.

10.8 - VALUTAZIONE UNITA' IMMOBILIARE

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello preso in esame.

Il procedimento si basa sul metodo diretto sintetico-comparativo che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (mq. commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene stesso maggiori analogie ed utilizzando

come parametro di valutazione la superficie commerciale ragguagliata ai vani principali dell'immobile.

Si è proceduto dunque con il reperire i prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche, consistenza, destinazione, ecc.

Atteso il particolare scopo delle stime, il cui criterio rispondente si identifica nella ricerca del valore di mercato dei beni all'attualità allo scopo, si è reso necessario esperire indagini preliminari e si è tenuto opportunamente conto nella perizia:

a) - delle caratteristiche intrinseche degli immobili con particolare riguardo a:

- il tipo di costruzione;
- il grado delle rifiniture;
- le caratteristiche architettoniche e funzionali;
- il posizionamento rispetto agli altri immobili limitrofi;
- la dimensione e l'altezza degli ambienti in rapporto a quelle normalmente

riscontrabili per tale tipo di edifici;

- la destinazione d'uso;
- la rispondenza allo scopo cui i fabbricati sono destinati;
- la consistenza complessiva;

b) - delle caratteristiche estrinseche degli immobili, quali:

- l'ubicazione, la prossimità ed il collegamento o meno col centro, dei mercati;
- l'efficienza dei servizi pubblici nella zona;
- l'urbanizzazione della zona a particolari esigenze residenziali e direzionali;

c) - delle condizioni attuali del mercato, dell'andamento dei prezzi in generale nonché di ogni altra circostanza più o meno influente sull'aspetto

economico degli immobili.

In considerazione del fatto che trattasi di immobile con caratteristiche tipologiche ordinarie, nella individuazione delle condizioni generali del mercato si è tenuto conto in particolare di immobili aventi analoga destinazione, ubicati in zone limitrofe o paragonabili.

Completate le indagini preliminari, si è proceduto alla valutazione richiesta.

La ricerca è stata effettuata stima sintetica comparativa.

Nel caso in esame si è assunto come parametro di comparazione la superficie commerciale calcolata ai sensi del DPR 138/98 che prevede la somma delle singole superfici dei locali componenti l'unità immobiliare comprensiva dei muri perimetrali, considerati al 50% se in comune con altre unità immobiliari.

Si è quindi passati alla fase di calcolo vero e proprio:

1) - In merito alla stima sintetica comparativa si è impostata la seguente espressione:

$$\sum \text{val.} : \sum p = \text{val.x} : px$$

da cui :

$$\text{val.x} = \frac{\sum \text{val } p \ x}{\sum p}$$

dove :

$\sum \text{val}$ = somma dei recenti e normali valori unitari di fabbricati simili presi a confronto.

$\sum p$ = somma delle superfici commerciali degli stessi fabbricati simili.

val .x = il più probabile valore unitario dei locali oggetto di stima.

px = superficie dei oggetto di stima.

I dati OMI di riferimento per la zona propongono i seguenti valori:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: **VENEZIA**

Comune: **SANTA MARIA DI SALA**

Fascia/zona:

Centrale/CAPOLUOGO

Codice zona: **B2**

Microzona: **0**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | Normale | 950 | 1300 | L | | | |
| Abitazioni civili | Ottimo | 1300 | 1700 | L | | | |
| Abitazioni di tipo economico | Ottimo | 1150 | 1500 | L | | | |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | 850 | 1150 | L | | | |
| Ville e Villini | Ottimo | 1300 | 1700 | L | | | |
| Ville e Villini | Normale | 950 | 1300 | L | | | |

Stima sintetico comparativa:

Eseguite le opportune indagini si è ritenuto corretto considerare il

rapporto $\Sigma val./ \Sigma p$, tenuto conto delle aggiunte e detrazioni del caso, pari al seguente valore considerando i locali liberi da persone e cose.

Valore unitario unità immobiliare ad uso autorimessa €/mq 1.700,00.

Il valore dei 1000/1000 dell'unità immobiliare sarà quindi:

Superficie commerciale Unità immobiliare x Valore unitario =

$$\text{mq. } 58 \times \text{€/mq. } 1.700,00 = \text{€ } 98.600,00$$

A tale valore si ritiene necessari applicare la riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. Del G.E. (comprese difformità gravanti sulle parti comuni), ottenendo il seguente valore:

$$\text{€ } 98.600,00 - 10\% =$$

$$\text{€ } 88.740,00$$

Tale valore dovrà essere ridotto stante la necessità di procedere con il terminare le opere atte a rendere l'unità immobiliare finita per un valore di €/mq 250,00 e dovrà essere ridotto nel tener conto della necessità di procedere con la cancellazione delle formalità e pregiudizievoli, il tutto come di seguito indicato:

| | |
|---|--------------------|
| Valore quota 1000/1000 al netto delle spese | € 88.740,00 |
| Costo per terminare il fabbricato €/mq 250 x mq 58 = | € 14.500,00 |
| Spese per cancellazione formalità | - € 329,00 |
| Valore quota di 1000/1000 (libero da persone e cose) | € 73.911,00 |

che viene approssimato in **€ 73.900,00**

in lettere: (settantatremilanovecentoeuro/00)

LOTTO 11

Piena proprietà di appartamento posto al piano primo dotato di magazzino al piano sottotetto e di garage al piano interrato il tutto facente parte di più ampio edificio in condominio sito, sito in Comune di Scorzè (VE), località "Peseggia", via Ponte Nuovo n. 13, identificato al Catasto Fabbricati di Venezia, Comune di Scorzè, foglio 26, part. 393, sub. 7 (A/3) e sub. 18 (C/6)

11.1 – DATI CATASTALI E RENDITA

Le unità immobiliari oggetto di stima sono individuate catastalmente come segue:

CATASTO FABBRICATI DI VENEZIA

- Comune censuario: SCORZE', foglio 26, part. 393, sub. 7, cat. A/3, Rendita € 291,28;
- Comune censuario: SCORZE', foglio 26, part. 393, sub. 18, cat. C/6, Rendita € 11,98;

Intestazione:

- --- OMISSIS --- COOPERATIVA A.R.L.

con sede in Venezia

C.F. --- OMISSIS --

-

Proprietà: 1/1

CONSISTENZA:

CATASTO FABBRICATI DI VENEZIA – COMUNE DI SCORZE'

| Mappa | | | Ubicazione | | | Classamento | | Cons | | Rendita | |
|-------|------|------|--|----|----|-------------|-----|------|-----------|----------------------------|--------|
| Fg. | Map. | Sub. | Via | n. | P. | Cat | Cl. | Vani | Sup. Cat. | € | |
| 26 | 393 | 7 | Via Ponte Nuovo n. 13 interno 7 piano T-1-2 | | | A/3 | 3 | 6 | Tot. | Tot. Escluse aree scoperte | 291,28 |
| | | | | | | | | | 105 | 103 | |

| | | | | | | | | | |
|----|-----|----|---|-----|---|------|------|----------------------------|-------|
| 26 | 393 | 18 | Via Ponte Nuovo n. 13, interno 7, piano S1 | C/6 | 3 | 8 mq | Tot. | Tot. Escluse aree scoperte | 11,98 |
| | | | | | | | 10 | - | |

Da verifica presso gli Archivi dell’Agenzia del Territorio di Venezia si è potuto riscontrare che l’intestazione, così come sopra riportata risulta corretta.

Al fine di verificare la conformità catastale il sottoscritto tecnico procedeva con l’acquisire le planimetrie catastali delle unità immobiliari sub. 7 e 18.

Successivamente si procedeva con l’effettuare rilievo metrico dell’immobile di cui trattasi nelle sole porzioni accessibili (il magazzino posto all’ultimo piano e il garage non risultavano accessibili in quanto non si disponeva delle chiavi di accesso) e con il confrontare quanto rilevato con quanto rappresentato nelle planimetrie catastali. In esito alle verifiche esperite si rilevava la sostanziale conformità dei luoghi tra quanto rilevato e quanto rappresentato nelle planimetrie catastali (per quanto accessibile) a meno della non avvenuta rappresentazione grafica, sulle planimetrie catastali, della veranda al piano primo e della tamponatura del garage al piano scantinato.

Per tali difformità non si ritiene necessario procedere con l’aggiornare le planimetrie catastali in quanto si indica la necessità di ripristinare i luoghi come da Licenza Edilizia, il tutto come meglio indicato al successivo paragrafo 11.4.

11.2 – FORMALITA’ - PREGIUDIZIEVOLI – PROVENIENZA

PROVENIENZA NEL VENTENNIO ALLA DATA DEL 07 marzo 2024:

Da quanto rilevato dalla relazione notarile sulla proprietà e libertà degli immobili oggetto della presente perizia a firma del Notaio Dott. Alberto Gasparotti l’immobile di cui al presente lotto risulta avere il seguente quadro sinottico della provenienza nel ventennio:

- 1) Da oltre il ventennio l’Azienda Territoriale per l’Edilizia Residenziale della Provincia di Venezia – A.T.E.R. – Venezia, con sede in Venezia, codice fiscale

00181510272, risultava proprietaria degli immobili di cui al lotto 11 della presente perizia.

- 2) Con atto in data 06.10.2009 n. 121660 di rep. Del notaio Francesco Candiani di Mestre, trascritto a Padova in data 26.10.2009 ai n.ri 40663/22795, l'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale della Provincia di Venezia – A.T.E.R. – Venezia a seguito di aggiudicazione definitiva di asta pubblica, ha trasferito l'intera piena proprietà degli immobili descritti alla società --- OMISSIS --- Cooperativa a r.l. , con sede in Venezia, codice fiscale --- OMISSIS ---.

TRASCRIZIONI – ISCRIZIONI – PREGIUDIZIEVOLI – GRAVAMI

Sull'unità immobiliare in oggetto sita in Scorzè (VE), via Ponte Nuovo 13, a nome di --- OMISSIS --- risultano gravare le seguenti formalità:

TRASCRIZIONI al 09 febbraio 2024

- CONTRO:

- atto giudiziario – sentenza di apertura liquidazione giudiziale

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Venezia, Repertorio: 94/2023 del 20.07.2023
trascritto a Padova ai nn. 30519/21702 in data 07.08.2023;

ISCRIZIONI al 09 febbraio 2024

- CONTRO

- ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario

Pubblico Ufficiale: Candiani Francesco, Repertorio: 121812/31927 del 27.10.2009
trascritta a Padova ai nn. 43233/10145 in data 12.11.2009;

11.3 – COSTO CANCELLAZIONE FORMALITA'

Il costo per la cancellazione delle formalità è stato computato in € 329,00 come di seguito illustrato:

| Formalità | Grava su | nn. trascrizione | Spesa Canc. |
|---|-----------------|-------------------------|--------------------|
| Trascrizione Sentenza di apertura liquidazione giudiziale | 1000/1000 | nn.30519/21702 | € 294,00 |
| Iscrizione Ipoteca volontaria | 1000/1000 | nn.43233/10145 | € 35,00 |
| TOTALE | | | € 329,00 |

11.4 - REGOLARITA' EDILIZIA

Al fine di verificare la conformità edilizia del bene il sottoscritto tecnico procedeva con l'effettuare accesso agli atti presso gli Uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Scorzè. In esito all'istanza presentata gli impiegati dell'Ufficio Tecnico fornivano le seguenti pratiche edilizie che hanno avuto ad oggetto l'unità immobiliare di cui trattasi ovvero il più ampio edificio di cui è parte:

- Licenza Edilizia n. 798 del 01.03.1968;
- Autorizzazione di abitabilità del 30.10.1970;

Successivamente si procedeva con l'effettuare rilievo metrico dei luoghi per le sole porzioni accessibili. Nello specifico nel corso del sopralluogo veniva consentito l'accesso al solo appartamento mentre non veniva consentito l'accesso al magazzino posto all'ultimo piano ed al garage posto al piano seminterrato.

Al fine di verificare la conformità edilizia dell'unità immobiliare si procedeva con il confrontare quanto di fatto rilevato con quanto rappresentato nei grafici allegati alla Licenza Edilizia n. 798 del 01.03.1968.

Dal confronto si rilevava la sostanziale conformità tra quanto di fatto rilevato e quanto rappresentato nei grafici allegati al titolo edilizio a meno della presenza di una veranda posta sul terrazzino est dell'abitazione ed a meno della presenza di controfinestre in alluminio sui fori finestra dell'abitazione.

Per quanto indicato dall'Ufficio Tecnico Comunale non risultano presentati titoli amministrativi atti a legittimare la veranda e/o le controfinestre pur rilevando come la planimetria catastale risulti essere stata aggiornata nel 1997 potendo quindi presumere l'esistenza di un titolo edilizio successivo alla Licenza Edilizia. Tuttavia, in assenza di indicazioni dalla P.A., si procede con il considerare la veranda e le controfinestre non legittime.

Ulteriore difformità rilevata consiste nell'aver chiuso a mezzo di pannelli in lamiera il garage posto al piano scantinato. Dal grafico allegato alla L.e. si evince come tale ambiente avrebbe dovuto presentarsi privo di tamponature.

Al fine di conformare la situazione edilizia risulterà necessario procedere con il rimuovere la veranda, le contro finestre e le tamponature del garage, ripristinando lo stato legittimato. Il costo per tale attività viene qui indicato in circa euro 3.000,00 onnicomprensivi.

Si precisa che il costo qui stimato si deve intendere indicativo e potrà variare in funzione dell'eventuale necessità di procedere con ulteriori e/o diverse attività tecniche/di ripristino all'attualità non note che potrebbero emergere in sede di più approfondite indagini e verifiche tecniche.

11.5 - CONSISTENZA E CARATTERISTICHE

Oggetto di stima risulta essere l'appartamento posto al piano primo dotato di magazzino posto al piano sottotetto e di garage posto al piano scantinato il tutto facente parte di più ampio complesso edilizio in condominio sviluppato su tre livelli fuori terra.

L'edificio risulta posto al civico 13 lungo la via Ponte Nuovo in Comune di Scorzè e precisamente nella frazione di Peseggia.

In particolare il condominio è posto più a sud del centro di Peseggia e a circa 7 km dal centro di Scorzè.

La zona ove è ubicato il bene è a prevalente destinazione residenziale, dotata dei servizi di prima necessità.

Il condominio ove è ubicato l'appartamento risulta essere stato costruito alla fine degli anni '70 nell'ambito di un intervento popolare.

L'edificio presenta struttura verticale in calcestruzzo e laterizio, solai in latero cemento e copertura a falde con manto in coppi.

I prospetti dell'edificio sono finiti in mattone a vista.

L'accesso all'appartamento avviene dal vano scala comune.

L'appartamento, posto al piano primo, risulta composto da corridoio, cucina, soggiorno, tre camere, anti bagno e bagno oltreché a due terrazzini.

Ai fini delle caratteristiche intrinseche l'abitazione presenta pareti e soffitti intonacati e tinteggiati al civile, pavimentazione in ceramica, serramenti interni in legno, finestre e porte finestre in legno con vetro singolo, avvolgibili in pvc.

Ai fini impiantistici si segnala la presenza di impianto elettrico e impianto idro termo sanitario centralizzato.

Relativamente al magazzino posto al piano sottotetto si precisa come, tale vano, non sia stato visionato nel corso del sopralluogo in quanto non vi era disponibilità delle chiavi.

Relativamente al garage posto al piano seminterrato, anch'esso non risultava accessibile nel corso del sopralluogo risultando dotato di tamponature laterali in lamiera.

L'altezza interna dell'appartamento risulta essere pari a circa ml 2,76 mentre l'altezza interna del garage risulta essere pari a circa ml 2,10 (verificata sul garage adiacente).

Ai fini della consistenza l'unità immobiliare di cui trattasi risulta avere superficie commerciale complessiva pari a circa mq 95 calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98 il tutto come meglio indicato nella seguente tabella:

| vano | sup. calpestabile | sup. lorda | coef. | sup. commerciale |
|----------------------------|-------------------|-------------|-------|------------------|
| APPARTAMENTO sub. 7 | | | | |
| piano primo | | | | |
| corridoio | 10,56 | 88,352 | 1 | 88,352 |
| cucina | 6,94 | | | |
| camera | 10,92 | | | |
| soggiorno | 19,18 | | | |
| camera | 14,54 | | | |
| camera | 11,16 | | | |
| antibagno | 2,76 | | | |
| bagno | 4,26 | | | |
| veranda | 1,92 | 1,92 | 0,3 | 0,58 |
| terrazzino | 3,4 | 3,40 | 0,3 | 1,02 |
| tot. Parz | 85,64 | 0,00 | - | 89,95 |
| piano sottotetto | | | | |
| Magazzino* | 6,31 | 9,35 | 0,25 | 2,34 |
| tot. Parz | 6,31 | 9,35 | - | 2,34 |
| GARAGE sub. 18 | | | | |
| piano seminterrato | | | | |
| Garage* | 9,16 | 9,62 | 0,25 | 2,40 |
| tot. Parz | 9,16 | 9,62 | - | 2,40 |
| TOTALE COMPLESSIVO | | | | 94,69 |

*le consistenze di tali vani sono state stimate sui grafici di progetto e sulle planimetrie catastali i in quanto, i vani, non erano accessibili in sede di rilievo.

11.6 – DISPONIBILITA' DEL BENE

Ai fini della disponibilità del bene si indica come al momento del sopralluogo l'appartamento risultava occupato da soggetti terzi quali utilizzatori dell'unità immobiliare.

Da quanto riferito dalla Curatrice, tali soggetti usufruivano dell'immobile su concessione della cooperativa “--- OMISSIS ---”, allo stato attuale, per quanto noto, tali soggetti sono seguiti da altra cooperativa denominata “Il Lievito” che ha in disponibilità provvisoria l'utilizzo dell'immobile salvo rilasciare lo stesso non appena si arriverà al rogito.

11.7 - IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE

Al fine di verificare la presenza di spese di gestione annua ovvero spese condominiali insolute il sottoscritto tecnico procedeva con il contattare, mezzo mail, l'amministratore condominiale dott.ssa Barbara Formentin. In esito a tale richiesta l'amministratore di condominio forniva il prospetto dell'esercizio ordinario riferito all'anno 2022/2023 (periodo 19.08.2022-31.10.2023), riportato in allegato, dal quale si evince che una posizione di debitoria di oltre 10.000,00 nel tener conto che la gestione dell'ultimo anno ammonta in oltre euro 5.000,00 risultando consumi di acqua e riscaldamento notevolmente più elevati rispetto alla media delle altre abitazioni.

L'amministratore informa che sussistono delle azioni legali in corso.

11.8 - VALUTAZIONE UNITA' IMMOBILIARE

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello preso in esame.

Il procedimento si basa sul metodo diretto sintetico-comparativo che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (mq. commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene stesso maggiori analogie ed utilizzando

come parametro di valutazione la superficie commerciale ragguagliata ai vani principali dell'immobile.

Si è proceduto dunque con il reperire i prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche, consistenza, destinazione, ecc.

Atteso il particolare scopo delle stime, il cui criterio rispondente si identifica nella ricerca del valore di mercato dei beni all'attualità allo scopo, si è reso necessario esperire indagini preliminari e si è tenuto opportunamente conto nella perizia:

a) - delle caratteristiche intrinseche degli immobili con particolare riguardo a:

- il tipo di costruzione;
- il grado delle rifiniture;
- le caratteristiche architettoniche e funzionali;
- il posizionamento rispetto agli altri immobili limitrofi;
- la dimensione e l'altezza degli ambienti in rapporto a quelle normalmente riscontrabili per tale tipo di edifici;
- la destinazione d'uso;
- la rispondenza allo scopo cui i fabbricati sono destinati;
- la consistenza complessiva;

b) - delle caratteristiche estrinseche degli immobili, quali:

- l'ubicazione, la prossimità ed il collegamento o meno col centro, dei mercati;
- l'efficienza dei servizi pubblici nella zona;
- l'urbanizzazione della zona a particolari esigenze residenziali e direzionali;

c) - delle condizioni attuali del mercato, dell'andamento dei prezzi in generale nonché di ogni altra circostanza più o meno influente sull'aspetto

economico degli immobili.

In considerazione del fatto che trattasi di immobile con caratteristiche tipologiche ordinarie, nella individuazione delle condizioni generali del mercato si è tenuto conto in particolare di immobili aventi analoga destinazione, ubicati in zone limitrofe o paragonabili.

Completate le indagini preliminari, si è proceduto alla valutazione richiesta.

La ricerca è stata effettuata stima sintetica comparativa.

Nel caso in esame si è assunto come parametro di comparazione la superficie commerciale calcolata ai sensi del DPR 138/98 che prevede la somma delle singole superfici dei locali componenti l'unità immobiliare comprensiva dei muri perimetrali, considerati al 50% se in comune con altre unità immobiliari.

Si è quindi passati alla fase di calcolo vero e proprio:

1) - In merito alla stima sintetica comparativa si è impostata la seguente espressione:

$$\sum \text{val.} : \sum p = \text{val.x} : px$$

da cui :

$$\text{val.x} = \frac{\sum \text{val } p}{\sum p} x$$

dove :

$\sum \text{val}$ = somma dei recenti e normali valori unitari di fabbricati simili presi a confronto.

$\sum p$ = somma delle superfici commerciali degli stessi fabbricati simili.

val .x = il più probabile valore unitario dei locali oggetto di stima.

px = superficie dei oggetto di stima.

I dati OMI di riferimento per la zona propongono i seguenti valori:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: **VENEZIA**

Comune: **SCORZE'**

Fascia/zona:

Suburbana/PESEGGIA E GARDIGIANO

Codice zona: **E3**

Microzona: **0**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|-------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | Ottimo | 1400 | 1800 | L | | | |
| Abitazioni civili | Normale | 1050 | 1300 | L | | | |

Stima sintetico comparativa:

Eseguite le opportune indagini si è ritenuto corretto considerare il rapporto $\Sigma \text{val.} / \Sigma p$, tenuto conto delle aggiunte e detrazioni del caso, pari al seguente valore considerando i locali liberi da persone e cose.

Valore unitario unità immobiliare ad uso residenziale €/mq 1.100,00.

Il valore dei 1000/1000 dell'unità immobiliare sarà quindi:

Superficie commerciale Unità immobiliare x Valore unitario =

$$\text{mq. } 95 \times \text{€}/\text{mq. } 1.100,00 = \text{€ } 104.500,00$$

A tale valore si ritiene necessari applicare la riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. Del G.E. (comprese difformità gravanti sulle parti comuni), ottenendo il seguente valore:

$$\begin{aligned} \text{€ } 104.500,00 - 10\% = \\ \text{€ } 94.050,00 \end{aligned}$$

Tale valore dovrà essere ridotto nel tener conto della necessità di procedere con la cancellazione delle formalità e pregiudizievoli nonché con l'attività di ripristino volta a conformare la situazione edilizia, il tutto come di seguito indicato:

| | |
|---|--------------------|
| Valore quota 1000/1000 al netto delle spese | € 94.050,00 |
| Ripristino edilizio | - € 3.000,00 |
| Spese per cancellazione formalità | - € 329,00 |
| Valore quota di 1000/1000 (libero da persone e cose) | € 90.721,00 |

che viene approssimato in **€ 90.700,00**

in lettere: (novantamilasettecentoeuro/00)

LOTTO 12

Piena proprietà di appartamento posto al piano terzo dotato di magazzino al piano terra il tutto facente parte di più ampio edificio in condominio sito, sito in Comune di Spinea (VE), via XX settembre n. 26, identificato al Catasto Fabbricati di Venezia, Comune di Spinea, foglio 6, part. 431, sub. 21 (A/3);

12.1 – DATI CATASTALI E RENDITA

L'unità immobiliare oggetto di stima è individuata catastalmente come segue:

CATASTO FABBRICATI DI VENEZIA

- Comune censuario: SPINEA, foglio 6, part. 431, sub. 21, cat. A/3, Rendita € 232,41;

Intestazione:

- --- OMISSIS ---

con sede in Venezia

C.F. --- OMISSIS --

-

Proprietà: 1/1

CONSISTENZA:

CATASTO FABBRICATI DI VENEZIA – COMUNE DI SCORZE'

| Mappa | | | Ubicazione | | | Classamento | | Cons | | Rendita | |
|-------|------|------|-------------------------------------|----|----|-------------|-----|------|-----------|----------------------------|--------|
| Fg. | Map. | Sub. | Via | n. | P. | Cat | Cl. | Vani | Sup. Cat. | € | |
| 6 | 431 | 21 | Via XX Settembre n. 26 piano T-3 | | | A/3 | 2 | 4,5 | Tot. | Tot. Escluse aree scoperte | 232,41 |
| | | | | | | | | | 59 | 58 | |

Da verifica presso gli Archivi dell'Agenzia del Territorio di Venezia si è potuto riscontrare che l'intestazione, così come sopra riportata risulta corretta.

Al fine di verificare la conformità catastale il sottoscritto tecnico procedeva con l'acquisire la planimetria catastale dell'unità immobiliare sub. 21.

Successivamente si procedeva con l'effettuare rilievo metrico dell'immobile di cui trattasi nelle sole porzioni accessibili (il magazzino posto al piano terra non risultava accessibile in quanto non si disponeva delle chiavi di accesso) e con il confrontare quanto rilevato con quanto rappresentato nella planimetria catastale. In esito alle verifiche esperite si rilevava la sostanziale conformità dei luoghi tra quanto rilevato e quanto rappresentato nella planimetria catastale (per quanto accessibile).

12.2 – FORMALITA' - PREGIUDIZIEVOLI – PROVENIENZA

PROVENIENZA NEL VENTENNIO ALLA DATA DEL 07 marzo 2024:

Da quanto rilevato dalla relazione notarile sulla proprietà e libertà degli immobili oggetto della presente perizia a firma del Notaio Dott. Alberto Gasparotti l'immobile di cui al presente lotto risulta avere il seguente quadro sinottico della provenienza nel ventennio:

- 1) Con atto in data 17.12.1986 n. 48713 di rep. Del notaio Angelo Sandi di Mestre, trascritto a Venezia in data 27.12.1986 ai n.ri 22411/16479, il sig. --- OMISSIS ---, nato a Venezia il --- OMISSIS ---, codice fiscale --- OMISSIS ---, ha venduto l'immobile descritto al lotto 12 della presente perizia al signor --- OMISSIS ---, nato a Mirano il --- OMISSIS ---, codice fiscale --- OMISSIS ---, entrambi di stato libero.
- 2) Con atto in data 29.03.2007 n. 35664 di rep. Del notaio Salvatore Maiello di Noale, trascritto a Venezia in data 27.04.2007 ai n.ri 17136/9690, il suddetto --- OMISSIS --- ha venduto l'immobile in oggetto ai sig.ri --- OMISSIS ---, nato in Senegal il --- OMISSIS ---, codice fiscale --- OMISSIS ---, e --- OMISSIS ---, nata in Senegal il --- OMISSIS ---, codice fiscale --- OMISSIS ---, coniugi in regime di comunione legale.
- 3) Con atto in data 28.04.2016 n. 13368 di rep. In autentica del notaio Laura Mazzari di Borgoricco, trascritto a Padova in data 06.05.2016 ai n.ri 13368/9075, i suddetti sig.ri --- OMISSIS --- e --- OMISSIS --- hanno venduto l'intera piena proprietà dell'immobile descritto alla società --- OMISSIS ---, con sede in Venezia, codice fiscale --- OMISSIS ---.

TRASCRIZIONI – ISCRIZIONI – PREGIUDIZIEVOLI – GRAVAMI

Sull'unità immobiliare in oggetto sita in Scorzè (VE), via Ponte Nuovo 13, a nome di ---
OMISSIS --- risultano gravare le seguenti formalità:

TRASCRIZIONI al 09 febbraio 2024

- CONTRO:

- atto giudiziario – sentenza di apertura liquidazione giudiziale

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Venezia, Repertorio: 94/2023 del 20.07.2023

trascritto a Padova ai nn. 30519/21702 in data 07.08.2023;

ISCRIZIONI al 09 febbraio 2024

per quanto noto, dalle ispezioni ipotecarie acquisite a mezzo del data base dell'Agenzia delle Entrate non risultano presenti iscrizioni contro limitatamente agli immobili oggetto del presente lotto.

12.3 – COSTO CANCELLAZIONE FORMALITA'

Il costo di cancellazione formalità è stato computato in € 294,00 come di seguito illustrato:

| Formalità | Grava su | nn. trascrizione | Spesa Canc. |
|---|-----------------|-------------------------|--------------------|
| Trascrizione Sentenza di apertura liquidazione giudiziale | 1000/1000 | nn. 30519/21702 | € 294,00 |
| TOTALE | | | € 294,00 |

12.4 - REGOLARITA' EDILIZIA

Al fine di verificare la conformità edilizia del bene il sottoscritto tecnico procedeva con l'effettuare accesso agli atti presso gli Uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Spinea. In esito all'istanza presentata gli impiegati dell'Ufficio Tecnico fornivano le seguenti pratiche edilizie che hanno avuto ad oggetto l'unità immobiliare di cui trattasi ovvero il più ampio edificio di cui è parte:

- Licenza Edilizia n. 95 del 31.05.1963;
- abitabilità n. 57 del 13.07.1964;
- condono n. 149/2533 del 05.05.1998;

Al fine di verificare la conformità edilizia dell'unità immobiliare si procedeva con l'effettuare sopralluogo dell'unità immobiliare di cui trattasi accedendo al solo appartamento risultando, il magazzino al piano terra, inaccessibile in quanto non vi era disponibilità delle chiavi. Dal confronto tra quanto rappresentato nel condono edilizio e quanto di fatto rilevato si rilevata la sostanziale conformità.

Si precisa che quanto sopra si deve intendere indicativo e potrà variare in funzione di eventuali diverse attività tecniche/di ripristino all'attualità non note che potrebbero emergere in sede di più approfondite indagini e verifiche tecniche.

12.5 - CONSISTENZA E CARATTERISTICHE

Oggetto di stima risulta essere l'appartamento posto al piano terzo e dotato di magazzino al piano terra, senza ascensore, il tutto facente parte di più ampio edificio in condominio sito in Spinea, via XX settembre 26.

L'edificio è posto a circa 100 metri dal municipio di Spinea. La via XX settembre risulta posta in zona centrale risultando, tra l'altro, laterale della via Roma arteria principale del traffico cittadino.

Nelle immediate vicinanze si rileva la presenza dei servizi di prima e seconda necessità.

La vicina via Roma è servita dal servizio di trasporto pubblico.

Il condominio di cui è parte l'oggetto di stima presenta struttura portante in calcestruzzo armato e laterizio, solaio in latero cemento, copertura piana con manto bituminoso.

I prospetti dell'edificio risultano essere intonacati e tinteggiati al civile.

L'accesso al condominio avviene da nord, da area scoperta comune, dalla quale si accede al vano scala. Dal vano scala comune è possibile accedere all'area dei magazzini posti al piano terra e ai soprastanti piani.

L'appartamento di cui è stima è posto al terzo piano, senza ascensore. L'abitazione è composta corridoio, due camere, pranzo, cucinino, bagno e terrazza.

Internamente l'abitazione presenta pareti e soffitti intonacati e tinteggiati al civile a meno delle pareti del bagno e della cucina che presentano rivestimento parietale in ceramica. Le pavimentazioni sono in terrazzo alla veneziana, marmo e ceramica. Le porte interne sono in legno. I serramenti esterni sono in legno con vetro camera.

Ai fini impiantistici si segnala la presenza di impianto elettrico, impianto idro termo sanitario a gas metano autonomo.

Nel complesso l'abitazione versa in sufficiente stato manutentivo.

L'altezza interna dell'appartamento risulta essere pari a circa ml 2,66.

Ai fini della consistenza l'unità immobiliare di cui trattasi risulta avere superficie commerciale complessiva pari a circa mq 68 calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98 il tutto come meglio indicato nella seguente tabella:

| vano | sup. calpestabile | sup. lorda | coef. | sup. commerciale |
|-----------------------------|--------------------------|-------------------|--------------|-------------------------|
| APPARTAMENTO sub. 21 | | | | |
| piano terzo | | | | |
| ingresso | 5,6 | 66,00 | 1 | 66,00 |
| stanza | 9,13 | | | |
| cucina | 9,53 | | | |
| cottura | 3,59 | | | |

| | | | | |
|---------------------------|--------------|--------------|------|--------------|
| camera | 17,87 | | | |
| bagno | 3,71 | | | |
| terrazzo | 4,47 | 4,47 | 0,3 | 1,34 |
| tot. Parz | 53,90 | 70,47 | - | 67,34 |
| piano terra | | | | |
| magazzino | 2,64 | 2,90 | 0,25 | 0,73 |
| tot. Parz | 2,64 | 2,90 | - | 0,73 |
| TOTALE COMPLESSIVO | | | | 68,07 |

12.6 – DISPONIBILITA' DEL BENE

Ai fini della disponibilità del bene si indica come al momento del sopralluogo l'appartamento risultava occupato da soggetti terzi quali utilizzatori dell'unità immobiliare.

Da quanto riferito dalla Curatrice, tali soggetti usufruivano dell'immobile su concessione della cooperativa “--- OMISSIS ---”, allo stato attuale, per quanto noto, tali soggetti sono seguiti da altra cooperativa denominata “Il Lievito” che ha in disponibilità provvisoria l'utilizzo dell'immobile salvo rilasciare lo stesso non appena si arriverà al rogito.

12.7 - IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE

Al fine di verificare la presenza di spese di gestione annua ovvero spese condominiali insolte il sottoscritto tecnico procedeva con il contattare, mezzo mail, l'amministratore condominiale --- OMISSIS ---. In esito a tale richiesta veniva indicato quanto segue:

- le spese di gestione annua ammontano a circa euro 429,49;
- non esistono spese straordinarie già deliberate;
- le spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni sono pari ad euro 772,63 (per l'esercizio 01.02.2023-31.01.2024) ed a euro 778,30 (per l'esercizio 01.02.2022-31.01.2023).

- non esistono cause in corso

12.8 - VALUTAZIONE UNITA' IMMOBILIARE

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello preso in esame.

Il procedimento si basa sul metodo diretto sintetico-comparativo che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (mq. commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene stesso maggiori analogie ed utilizzando come parametro di valutazione la superficie commerciale ragguagliata ai vani principali dell'immobile.

Si è proceduto dunque con il reperire i prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche, consistenza, destinazione, ecc.

Atteso il particolare scopo delle stime, il cui criterio rispondente si identifica nella ricerca del valore di mercato dei beni all'attualità allo scopo, si è reso necessario esperire indagini preliminari e si è tenuto opportunamente conto nella perizia:

a) - delle caratteristiche intrinseche degli immobili con particolare riguardo a:

- il tipo di costruzione;
- il grado delle rifiniture;
- le caratteristiche architettoniche e funzionali;
- il posizionamento rispetto agli altri immobili limitrofi;
- la dimensione e l'altezza degli ambienti in rapporto a quelle normalmente riscontrabili per tale tipo di edifici;
- la destinazione d'uso;
- la rispondenza allo scopo cui i fabbricati sono destinati;
- la consistenza complessiva;

- b) - delle caratteristiche estrinseche degli immobili, quali:
- l'ubicazione, la prossimità ed il collegamento o meno col centro, dei mercati;
 - l'efficienza dei servizi pubblici nella zona;
 - l'urbanizzazione della zona a particolari esigenze residenziali e direzionali;
- c) - delle condizioni attuali del mercato, dell'andamento dei prezzi in generale nonché di ogni altra circostanza più o meno influente sull'aspetto economico degli immobili.

In considerazione del fatto che trattasi di immobile con caratteristiche tipologiche ordinarie, nella individuazione delle condizioni generali del mercato si è tenuto conto in particolare di immobili aventi analoga destinazione, ubicati in zone limitrofe o paragonabili.

Completate le indagini preliminari, si è proceduto alla valutazione richiesta.

La ricerca è stata effettuata stima sintetico comparativa.

Nel caso in esame si è assunto come parametro di comparazione la superficie commerciale calcolata ai sensi del DPR 138/98 che prevede la somma delle singole superfici dei locali componenti l'unità immobiliare comprensiva dei muri perimetrali, considerati al 50% se in comune con altre unità immobiliari.

Si è quindi passati alla fase di calcolo vero e proprio:

1) - In merito alla stima sintetico comparativa si è impostata la seguente espressione:

$$\sum \text{val.} : \sum p = \text{val.x} : px$$

da cui :

$$\text{val.x} = \sum \text{val} p x$$

$$\sum p$$

dove :

$\sum val$ = somma dei recenti e normali valori unitari di fabbricati simili presi a confronto.

$\sum p$ = somma delle superfici commerciali degli stessi fabbricati simili.

$val .x$ = il più probabile valore unitario dei locali oggetto di stima.

px = superficie dei oggetto di stima.

I dati OMI di riferimento per la zona propongono i seguenti valori:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: **VENEZIA**

Comune: **SPINEA**

Fascia/zona:

Centrale/CAPOLUOGO

Codice zona: **B1**

Microzona: **1**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | Normale | 1100 | 1400 | L | | | |
| Abitazioni civili | Ottimo | 1600 | 1950 | L | | | |
| Abitazioni di tipo economico | Ottimo | 1400 | 1850 | L | | | |
| Abitazioni | Normale | 1000 | 1300 | L | | | |

| | | | | | | | |
|-------------------|---------|------|------|---|--|--|--|
| di tipo economico | | | | | | | |
| Ville e Villini | Ottimo | 1600 | 2000 | L | | | |
| Ville e Villini | Normale | 1200 | 1500 | L | | | |

Stima sintetico comparativa:

Eseguite le opportune indagini si è ritenuto corretto considerare il rapporto $\Sigma val./ \Sigma p$, tenuto conto delle aggiunte e detrazioni del caso, pari al seguente valore considerando i locali liberi da persone e cose.

Valore unitario unità immobiliare ad uso residenziale € /mq 1.200,00.

Il valore dei 1000/1000 dell'unità immobiliare sarà quindi:

Superficie commerciale Unità immobiliare x Valore unitario =

$$\text{mq. } 68 \times \text{€}/\text{mq. } 1.200,00 = \text{€ } 81.600,00$$

A tale valore si ritiene necessari applicare la riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. Del G.E. (comprese difformità gravanti sulle parti comuni), ottenendo il seguente valore:

$$\text{€ } 81.600,00 - 10\% =$$

$$\text{€ } 73.440,00$$

Tale valore dovrà essere ridotto nel tener conto della necessità di procedere con la cancellazione delle formalità e pregiudizievoli nonché con l'attività di ripristino volta a conformare la situazione edilizia, il tutto come di seguito indicato:

| | |
|---|-------------|
| Valore quota 1000/1000 al netto delle spese | € 73.440,00 |
| Spese per cancellazione formalità | - € 294,00 |

| | |
|--|--------------------|
| Valore quota di 1000/1000 (libero da persone e cose) | € 73.146,00 |
|--|--------------------|

che viene approssimato in **€ 73.100,00**

in lettere: (settantatremilacentoeuro/00)

oooooo

13.0 VALORE COMPLESSIVO BENI APPRESI ALLA LIQUIDAZIONE

GIUDIZIALE “--- OMISSIS ---”

Alla luce di quanto fin ora scritto si propone di seguito la tabella riepilogativa dei dati e dei valori per ciascuno dei 12 lotti individuati:

| LOTTO | DESCRIZIONE E IDENTIFICAZIONE CATASTALE | SUPERFICIE COMMERCIALE | VALORE UNITARIO €/mq | PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO | RIDUZIONE DEL VALORE DEL 10%, DOVUTA ALL'IMMEDIATEZZA DELLA VENDITA GIUDIZIARIA E PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI | COSTO PER CONFORMARE L'IMMOBILE SOTTO L'ASPETTO EDILIZIO/CATASTALE | CANCELLAZIONE FORMALITA' E PREGIUDIZIEVOLI | PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO AL NETTO DI COSTI (arrotondato) |
|--|---|------------------------|----------------------|----------------------------------|--|--|--|--|
| 1 | Piena proprietà di appartamento posto al piano quarto e dotato di garage al piano terra il tutto facente parte di più ampio edificio in Condominio sito in Comune di Mira (VE), via Corridoni n. 4, identificato al Catasto Fabbricati di Venezia, Comune di Mira, foglio 26, part. 1272, sub. 7 (A/2) e 35 (C/6) | 107 | 1100,00 | 117.700,00 € | 105.930,00 € | 3.700,00 € | 294,00 € | 101.900,00 € |
| 2 | Piena proprietà di abitazione sviluppata sui piani terra e primo e dotata di area scoperta esclusiva, sito in Comune di Rossano Veneto (VI), via della Salute n. 24, identificata al Catasto Fabbricati di Vicenza, Comune di Rossano Veneto, foglio 2, part. 174, sub. 1 (A/4) e 2 (F/2) | 102 | 500,00 | 51.000,00 € | 45.900,00 € | 3.000,00 € | 294,00 € | 42.600,00 € |
| 3 | Piena proprietà di appartamento sviluppato ai piani terra e primo facente parte di più ampio edificio, sita in Comune di San Giorgio Delle Pertiche (PD), via Olmo n. 3, identificata al Catasto Fabbricati di Padova, Comune di San Giorgio delle Pertiche, foglio 3, part. 938, sub. 19 (A/2) | 112 | 1100,00 | 123.200,00 € | 110.880,00 € | 0,00 € | 329,00 € | 110.600,00 € |
| 4 | Piena proprietà di appartamento sviluppato ai piani terra e primo facente parte di più ampio edificio, sita in Comune di San Giorgio Delle Pertiche (PD), via Olmo n. 3, identificata al Catasto Fabbricati di Padova, Comune di San Giorgio delle Pertiche, foglio 3, part. 938, sub. 20 (A/2); | 134 | 1100,00 | 147.400,00 € | 132.660,00 € | 3.600,00 € | 329,00 € | 128.700,00 € |
| 5 | Piena proprietà di appartamento posto al piano terra dotato di garage il tutto facente parte di più ampio edificio, sita in Comune di San Giorgio Delle Pertiche (PD), via Olmo n. 3, identificata al Catasto Fabbricati di Padova, Comune di San Giorgio delle Pertiche, foglio 3, part. 938, sub. 22 (A/2) e 21 (C/6) | 81 | 1100,00 | 89.100,00 € | 80.190,00 € | 1.000,00 € | 329,00 € | 78.900,00 € |
| <p><i>N.B. le unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in via Olmo 3 a San Giorgio delle Pertiche (VE) risultano far parte del medesimo complesso edilizio costituito da un edificio composto dalle quattro unità immobiliari sopra identificate. Risulta presente ampia area scoperta comune identificata con il subalterno 10 quale B.C.N.C. ai sub. 19, 20, 21 e 22.</i></p> | | | | | | | | |
| 6 | Piena proprietà di appartamento posto al piano terra facente parte di più ampio edificio, sito in Comune di Santa Maria di Sala (VE), via Desman n. 105/b, identificato al Catasto Fabbricati di Venezia, Comune di Santa Maria di Sala, foglio 9, part. 31, sub. 4 (A/2) | 65 | 1700,00 | 110.500,00 € | 99.450,00 € | 0,00 € | 329,00 € | 99.100,00 € |
| 7 | Piena proprietà di appartamento sviluppato ai piani primo e secondo facente parte di più ampio edificio, sito in Comune di Santa Maria di Sala (VE), via Desman n. 105/b, identificato al Catasto Fabbricati di Venezia, Comune di Santa Maria di Sala, foglio 9, part. 31, sub. 5 (A/2) | 67 | 1700,00 | 113.900,00 € | 102.510,00 € | 4.600,00 € | 329,00 € | 97.600,00 € |
| 8 | Piena proprietà di appartamento posto al piano primo facente parte di più ampio edificio, sito in Comune di Santa Maria di Sala (VE), via Desman n. 105/b, identificato al Catasto Fabbricati di Venezia, Comune di Santa Maria di Sala, foglio 9, part. 31, sub. 6 (A/2); | 56 | 1700,00 | 95.200,00 € | 85.680,00 € | 3.000,00 € | 329,00 € | 82.400,00 € |

| | | | | | | | | |
|---|--|-----|---------|-----------------------|--------------|-------------|----------|-----------------------|
| 9 | Piena proprietà di appartamento sviluppato ai piani terra e primo facente parte di più ampio edificio, sito in Comune di Santa Maria di Sala (VE), via Desman n. 105/b, identificato al Catasto Fabbricati di Venezia, Comune di Santa Maria di Sala, foglio 9, part. 31, sub. 7 (A/2) | 156 | 1700,00 | 265.200,00 € | 238.680,00 € | 3.000,00 € | 329,00 € | 235.400,00 € |
| 10 | Piena proprietà di edificio cielo terra sviluppato ai piani terra e primo, avente destinazione d'uso quale autorimessa allo stato grezzo, sito in Comune di Santa Maria di Sala (VE), via Desman n. 105/b, identificato al Catasto Fabbricati di Venezia, Comune di Santa Maria di Sala, foglio 9, part. 31, sub. 8 (C/6); | 58 | 1700,00 | 98.600,00 € | 88.740,00 € | 14.500,00 € | 329,00 € | 73.900,00 € |
| <p><i>N.B. le unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in via Desman 105/b a Santa Maria di Sala (VE) risultano far parte del medesimo complesso edilizio costituito da un edificio principale, ove sono presenti le abitazioni, e un edificio secondario, ove è presente l'autorimessa al grezzo, il tutto dotato di ampia area scoperta comune a tutte le unità immobiliari identificata con il subalterno 1 quale B.C.N.C. ai sub. 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8.</i></p> <p><i>Risultano presenti, inoltre, il sub. 2 quale B.C.N.C. ai sub. 1, 3, 4, 5, 6, 7 che forma dei ripostigli comuni posti al piano terra, il sub. 3 quale B.C.N.C. ai sub. 2, 5, 6 e 7 che forma l'ingresso e il vano scala che consente l'accesso agli appartamenti di cui trattasi, il sub. 9 quale B.C.N.C. ai sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7 che forma il portico comune posto al piano terra.</i></p> | | | | | | | | |
| 11 | Piena proprietà di appartamento posto al piano primo dotato di magazzino al piano sottotetto e di garage al piano interrato il tutto facente parte di più ampio edificio in condominio sito, sito in Comune di Scorzè (VE), località "Peseggia", via Ponte Nuovo n. 13, identificato al Catasto Fabbricati di Venezia, Comune di Scorzè, foglio 26, part. 393, sub. 7 (A/3) e sub. 18 (C/6) | 95 | 1100,00 | 104.500,00 € | 94.050,00 € | 3.000,00 € | 329,00 € | 90.700,00 € |
| 12 | Piena proprietà di appartamento posto al piano terzo dotato di magazzino al piano terra il tutto facente parte di più ampio edificio in condominio sito, sito in Comune di Spinea (VE), via XX settembre n. 26, identificato al Catasto Fabbricati di Venezia, Comune di Spinea, foglio 6, part. 431, sub. 21 (A/3) | 68 | 1200,00 | 81.600,00 € | 73.440,00 € | 0,00 € | 294,00 € | 73.100,00 € |
| TOTALE COMPLESSIVO= | | | | 1.397.900,00 € | | - | - | 1.214.900,00 € |

oooo

14.0 – VERBALE DI DEPOSITO

Con la presente relazione, che si compone di n. 161 pagine dattiloscritte e dai sotto elencati 60 allegati:

ALLEGATI:

LOTTO 1

- Allegato 1.1 Estratto mappa;
- Allegato 1.2 visure catastali e schede catastali;
- Allegato 1.3 ispezioni ipotecarie;
- Allegato 1.4 Licenza Edilizia n. 336/63 del 15.11.1963 per costruzione edificio;
- Allegato 1.5 Abitabilità n. 336/63 del 15.10.1964;
- Allegato 1.6 C.I.L.A. prot. n. 14267 del 28.04.2014 (pratica non conclusa e superata);
- Allegato 1.7 C.I.L.A. prot. n. 24911 del 14.07.2014, posizione n. 14/437 per modifiche interne all'appartamento;
- Allegato 1.8 S.C.I.A. prot. n. 0026067 del 24.05.2019, posizione n. 19/401 per sanatoria modifiche prospettiche e comunicazione straordinaria manutenzione per efficientamento energetico;
- Allegato 1.9 Spese amministratore di condominio;
- Allegato 1.10 Documentazione fotografica;

LOTTO 2

- Allegato 2.1 Estratto mappa;
- Allegato 2.2 visure catastali e scheda catastale;
- Allegato 2.3 ispezioni ipotecarie;

Allegato 2.4 scheda catastale 1940;

Allegato 2.5 Documentazione fotografica;

ALLEGATI COMUNI LOTTI 3, 4 E 5:

ALLEGATO COMUNE A: pratica P107/14 – Permesso di Costruire per ristrutturazione e ricavo n. 3 unità abitative;

ALLEGATO COMUNE B: pratica SCIA 107/14/1 – SCIA in variante alla pratica P107/14;

ALLEGATO COMUNE C: estratto mappa;

LOTTO 3

Allegato 3.1 visure catastali e scheda catastale;

Allegato 3.2 ispezioni ipotecarie;

Allegato 3.3 Documentazione fotografica;

LOTTO 4

Allegato 4.1 visure catastali e scheda catastale;

Allegato 4.2 ispezioni ipotecarie;

Allegato 4.3 Documentazione fotografica;

LOTTO 5

Allegato 5.1 visure catastali e scheda catastale;

Allegato 5.2 ispezioni ipotecarie;

Allegato 5.3 Documentazione fotografica;

ALLEGATI COMUNI LOTTI 6, 7, 8, 9 E 10:

ALLEGATO COMUNE D: D.I.A. in variante n. di prot. 0007855 del 03.04.2006, registrata il 29.09.2006, n. 8509/3;

ALLEGATO COMUNE E: Certificato di agibilità pratica n. 8509 del 26.05.2008;

ALLEGATO COMUNE F: estratto mappa;

LOTTO 6

Allegato 6.1 visure catastali e scheda catastale;

Allegato 6.2 ispezioni ipotecarie;

Allegato 6.3 Documentazione fotografica;

LOTTO 7

Allegato 7.1 visure catastali e scheda catastale;

Allegato 7.2 ispezioni ipotecarie;

Allegato 7.3 Documentazione fotografica;

LOTTO 8

Allegato 8.1 visure catastali e scheda catastale;

Allegato 8.2 ispezioni ipotecarie;

Allegato 8.3 Documentazione fotografica;

LOTTO 9

Allegato 9.1 visure catastali e scheda catastale;

Allegato 9.2 ispezioni ipotecarie;

Allegato 9.3 Documentazione fotografica;

LOTTO 10

Allegato 10.1 visure catastali e scheda catastale;

Allegato 10.2 ispezioni ipotecarie;

Allegato 10.3 Documentazione fotografica;

LOTTO 11

Allegato 11.1 Estratto mappa;

Allegato 11.2 visure catastali e scheda catastale;

- Allegato 11.3 ispezioni ipotecarie;
- Allegato 11.4 Licenza Edilizia n. 798 del 01.03.1968;
- Allegato 11.5 Autorizzazione di abitabilità del 30.10.1970;
- Allegato 11.6 Prospetto spese amministrato di condominio;
- Allegato 11.7 Documentazione fotografica;

LOTTO 12

- Allegato 12.1 Estratto mappa;
- Allegato 12.2 visure catastali e scheda catastale;
- Allegato 12.3 ispezioni ipotecarie;
- Allegato 12.4 Licenza Edilizia n. 95 del 31.05.1963;
- Allegato 12.5 abitabilità n. 57 del 13.07.1964;
- Allegato 12.6 condono n. 149/2533 del 05.05.1998;
- Allegato 12.7 Prospetto spese amministrato di condominio;
- Allegato 12.8 Documentazione fotografica;

Il sottoscritto C.T.U. nel ritenere di aver adempiuto all'incarico affidatogli e nel rimanere a completa disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione, porge distinti saluti.

Mestre, 15 marzo 2024

Il C.T.U.
Arch. Ruben CSERMELY

