

Arch. Ing. Claudia Marturano
Dorsoduro 3168 30123 VENEZIA
Tel/fax 0415226866
C.F. MRJCLD 70C66L 049I
P.I. 02846860274

TRIBUNALE ORDINARIO VENEZIA

Esecuzioni Immobiliari

Relazione Tecnica di Perizia

riflettente l'esecuzione immobiliare
promossa da

Italfondario SpA

contro



Ill.mo GE Dott. ssa Silvia Bianchi

RG 210/2017

prox ud 25/9/2018

CTU : Claudia Marturano

Ingegnere

(N° 3086 Ordine Ingegneri Venezia)

Architetto

(N° 2014 Ordine Architetti Venezia)

SCHEMA INFORMATIVA

1. Indicazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene con indicazione analitica dei creditori che hanno iscritto ipoteca o trascritto pignoramento sui beni pignorati

1) Ipoteca volontaria n 19533/4900 del 04/05/2006 – concessione in garanzia di mutuo fondiario di € 200.000,00 a favore di Banca Intesa spa ovvero Italfondiarria spa ovvero Friuladria spa.

2) Trascrizione pignoramento immobiliare n 17147/11235 del 30/5/2017 a favore di Banca Pololare Friuladria spa con sede in Pordenone. Il Pignoramento è stato trascritto per complessivi € 150.000,00.

2. Indicazione se il bene è pignorato per intero o solo pro quota, con specificazione, in tale ipotesi, delle generalità dei comproprietari

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare è stata pignorata per intero. L'esecutato è il [REDACTED] nato a

[REDACTED] residente a [REDACTED]

3. Indicazione del luogo in cui sono siti i beni pignorati

Descrizione: ABITAZIONE

Indirizzo: via barbariga s.p. 134 STRA' (VE) 30039
Dati Catastali Sezione: Foglio: 5 Particella: 264 Sub: 4 Graffato
Categoria A/7 classe 2 consistenza **12,5 vani** rendita 1.000,64

Descrizione: AUTORIMESSA

Indirizzo: via Barbariga s.p. n.134 STRA' (VE) 30039
Dati Catastali Sezione: Foglio: 5 Particella: 264 Sub: 2 Graffato:
Categoria C6 classe 5 consistenza **45 mq** Superficie 47 mq rendita 95,29

Descrizione: AUTORIMESSA

Indirizzo: via barbariga s.p. n.134 STRA' (VE) 30039
Dati Catastali Sezione: Foglio: 5 Particella: 264 Sub: 3 Graffato:
Categoria C6 classe 6 consistenza **22 mq** Superficie 25 mq rendita 54,54 mq

Descrizione: MAGAZZINO

Indirizzo: VIA BARBARIGA S.P. N.116 STRA' (VE) 30039
Dati Catastali Sezione: Foglio: 5 Particella: 261 Sub: Graffato:
Categoria C2 classe 5 consistenza **62 mq** Superficie 51 mq rendita 73,65

Descrizione: ENTE URBANO

Indirizzo: VIA BARBARIGA S.P. N.134 STRA' (VE) 30039
Dati Catastali Sezione: Foglio: 5 Particella: 264 Sub: Graffato
Superficie : are 69,30 = **mq 6.930**

Descrizione: TERRENO

Indirizzo: VIA BARBARIGA S.P. N.134 STRA' (VE) 30039
Dati Catastali Sezione: Foglio: 5 Particella: 553 Sub: Graffato:
Qualità classe Semi arborato; Superficie 33,40 are = **3.340 mq** .

4. Indicazione del prezzo di stima

Il prezzo di stima è € **1.150.000,00**

Arch. Ing. Claudia Marturano
Dorsoduro 3168 30123 VENEZIA
Tel/fax 0415226866
C.F. MRJCLD 70C66L 049I
P.I. 02846860274

Sommario

Premessa	pag 6
Operazioni del CTU	pag 11
Quesito 1	pag 12
Quesito 2	pag 12
Quesito 3	pag 12
Quesito 4	pag 16
Quesito 5	pag 17
Quesito 6	pag 17
Quesito 7	pag 19
Quesito 8	pag 19
Quesito 8 bis	pag 31
Questo 9	pag 31
Quesito 10	pag 31
Quesito 11	pag 32
Quesito 12	pag 33
Conclusioni del CTU	pag 37

Arch. Ing. Claudia Marturano
Dorsoduro 3168 30123 VENEZIA
Tel/fax 0415226866
C.F. MRJCLD 70C66L 049I
P.I. 02846860274

Allegati:

1. planimetrie catastali
2. visure storiche catastali
3. agibilità
4. licenze edilizie
5. condono
6. collaudo statico
7. certificato urbanistico
8. rilievo fotografico
9. estratto di matrimonio

Premessa:

Con ordinanza del 20/7/2017 l'Ill.mo G.E. Dott. Silvia Bianchi , ha disposto il conferimento dell'incarico di CTU, con giuramento presso la cancelleria del Tribunale Ordinario di Venezia, nella esecuzione immobiliare di cui al titolo, alla sottoscritta Ingegnere Claudia Marturano, Architetto, regolarmente iscritta all'Albo dei Periti e dei Consulenti del Tribunale Civile e Penale di Venezia nonché del TAR del Veneto con studio professionale in Dorsoduro 3168, Venezia, assegnando il seguente quesito:

- 1. L'esperto, prima di ogni altra attività, verifichi la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c, in particolare, la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima*
- 2. L'esperto verifichi le generalità dell'esecutato , lo stato civile , il numero di codice fiscale richiedendone eventuale rilascio presso il competente ufficio Distrettuale delle IIDD , nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;*
- 3. Provveda , previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento- evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro*

quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi , altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;

- 4. Provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio , e in caso di esistenza di opere abusive , all'identificazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n 47/85 e n 724/94 e dei relativi costi , assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile ; il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa.*
- 5. Lo stato di possesso degli immobili , prescindendo se occupati da terzi (indicando ove possibile le generalità degli occupanti) ed a che titolo; ovvero dal debitore o fallito; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione , verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa in corso per il rilascio;*
- 6. Indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico*

artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

6.1. Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso e in quale stato);*
- atti di asservimento urbanistici;*
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*
- altri pesi o limitazioni di uso;*

6.2. Per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con decreto di trasferimento:

- iscrizioni;*
- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.*

7. Indichi, ove ne ricorra il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non ancora scadute, le eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

8. Fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il

valore al mq, il valore totale ed esplicitando analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici, non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti, e quindi il valore finale del bene, al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis.

8 bis: Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;

- 9. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini.*
- 10. Alleghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza ed eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.*

Arch. Ing. Claudia Marturano
Dorsoduro 3168 30123 VENEZIA
Tel/fax 0415226866
C.F. MRJCLD 70C66L 049I
P.I. 02846860274

11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA, e se l'immobile è un bene strumentale all'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato.

12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta, individuando:

- a) lotto*
- b) diritto reale staggito*
- c) quota di proprietà*
- d) identificazione catastale*
- e) valore attribuito*

Arch. Ing. Claudia Marturano
Dorsoduro 3168 30123 VENEZIA
Tel/fax 0415226866
C.F. MRJCLD 70C66L 049I
P.I. 02846860274

Operazioni del CTU

Prestato giuramento di rito in data 28/11/2017 dinnanzi il Cancelliere delle Esecuzioni Immobiliari, le operazioni peritali sono iniziate il medesimo giorno con l'esame della documentazione allegata al fascicolo d'ufficio e proseguite, nei mesi successivi, con il recupero 1) delle visure e planimetrie catastali presso l'UTE, 2) degli atti presso la Conservatoria dei RRII; 3) con l'acquisizione della documentazione presso la Pubblica Amministrazione (licenze edilizie, concessioni e condoni nonchè agibilità).

Successivamente e con molta difficoltà è stato espletato l'accesso presso l'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione alla presenza dell'esecutato e del coniuge. Nel corso del sopralluogo sono stati effettuati rilievi fotografici e metrici. (cfr. foto)

RISPOSTA AI QUESITI

Quesito 1. “L’esperto, prima di ogni altra attività, verifichi la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c, in particolare, la continuità delle trascrizioni dei titoli d’acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento; ove riscontri la mancanza o l’inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima”

La scrivente ha esaminato tutta la documentazione allegata al fascicolo d’ufficio rilevando la completezza degli atti sotto il profilo del controllo formale.

Quesito n 2: “L’esperto verifichi le generalità dell’esecutato , lo stato civile , il numero di codice fiscale richiedendone eventuale rilascio presso il competente ufficio Distrettuale delle IIDD , nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale , in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;”

L'esecutato è il Sig. [REDACTED] CF:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] I coniugi

hanno contratto matrimonio presso il Comune di [REDACTED] il

[REDACTED]

Quesito n 3: Provveda , previo accesso all'immobile , alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;

Descrizione: ABITAZIONE

Indirizzo: via barbariga s.p. 134 STRA' (VE) 30039
Dati Catastali Sezione: Foglio: 5 Particella: 264 Sub: 4 Graffato
Categoria A/7 classe 2 consistenza **12,5 vani** rendita 1.000,64

Descrizione: AUTORIMESSA

Indirizzo: via Barbariga s.p. n.134 STRA' (VE) 30039
Dati Catastali Sezione: Foglio: 5 Particella: 264 Sub: 2 Graffato:
Categoria C6 classe 5 consistenza **45 mq** Superficie 47 mq rendita 95,29

Descrizione: AUTORIMESSA

Indirizzo: via barbariga s.p. n.134 STRA' (VE) 30039
Dati Catastali Sezione: Foglio: 5 Particella: 264 Sub: 3 Graffato:
Categoria C6 classe 6 consistenza 22 mq **Superficie 25 mq** rendita 54,54 mq

Descrizione: MAGAZZINO

Indirizzo: VIA BARBARIGA S.P. N.116 STRA' (VE) 30039
Dati Catastali Sezione: Foglio: 5 Particella: 261 Sub: Graffato:
Categoria C2 classe 5 consistenza **62 mq Superficie 51 mq** rendita 73,65

Descrizione: ENTE URBANO

Indirizzo: VIA BARBARIGA S.P. N.134 STRA' (VE) 30039
Dati Catastali Sezione: Foglio: 5 Particella: 264 Sub: Graffato
Superficie : are 69,30 = **mq 6.930**

Descrizione: TERRENO

Indirizzo: VIA BARBARIGA S.P. N.134 STRA' (VE) 30039
Dati Catastali Sezione: Foglio: 5 Particella: 553 Sub: Graffato:
Qualità classe Semi arborato; Superficie 33,40 are = **3.340 mq**

Trattasi di Villa con annesso giardino/parco, una piscina, due autorimesse , un terreno semiarborato utilizzato a vigneto nonché un magazzino dotato di bagno e ricovero attrezzi.

La costruzione è perfettamente immersa nel verde ed isolata dal contesto cittadino poiché circondata da una consistente superficie (circa 10.000 mq) di terreno ed è ubicata in Via Barbariga 134 (ex 116) Stra provincia di Venezia.

Si accede sia attraverso un cancello carraio apribile automaticamente che da cancello pedonale. La villa si sviluppa su tre livelli sopra terra e seminterrato oltre ad essere parzialmente circondata da portici e una veranda.

Il piano seminterrato e terra è composto da:

1. un vano adibito a centrale termica
2. tre ripostigli
3. una sala centrale
4. una seconda sala adiacente a quella centrale
5. una cantina
6. un bagno
7. due autorimesse adiacenti tra di loro

Il piano terra e rialzato è composto da:

1. Cucina con angolo cottura
2. soggiorno
3. pranzo
4. veranda

5. tre camere da letto
6. un atrio /disimpegno
7. due bagni
8. un portico e due poggioli

Il piano soffitta è composto da:

1. una terrazza
2. due vani
3. sottotetto

La struttura portante è costituita parte da muratura su cui sono posti i solai in laterocemento. La copertura è in tegole di cemento su strutture in tavelloni appoggiati sul solaio del soffitto. Sia le strutture portanti che le murature poggiano su fondazioni continue in c.a. tipo trave rovescia.

Sul retro della villa è ubicata una piscina a forma rettangolare e di fronte ad essa è presente un'altra costruzione con destinazione magazzino e annesso portico. Il detto magazzino per ricovero attrezzi e pollaio è dotato di bagno e portico.

La villa non è soggetta a condominio. Lo stato di conservazione dei manufatti necessita di manutenzione. Attualmente la centrale termica è in stato di abbandono per mancata manutenzione. Sono presenti tracce di infiltrazioni di acqua in alcune zone dell'abitazione e muffa sulle pareti della cucina. Non sono state rinvenute recenti certificazioni

degli impianti tecnologici ma è presente agli atti della PA il certificato di agibilità.

La zona dove è sito il bene è semicentrale residenziale e dista a circa 3 chilometri dal centro urbano.

Si segnala che il bene NON è comodamente divisibile.

Quesito n 4: Provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio , e in caso di esistenza di opere abusive , all'identificazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n 47/85 e n 724/94 e dei relativi costi , assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile ; il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa.

Verifica regolarità urbanistico – edilizia:

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto riportato sulle planimetrie catastali (cfr. all). Da indagini e verifiche condotte presso gli archivi dei Pubblici Uffici risulta che il fabbricato è dotato di.

1. Licenza Edilizia Prot 73/73 (costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione su terreno di 14.600 mq; munito di vincolo urbanistico con destinazione zona rurale con indice di copertura di 0,3 mc/mq. (cfr. allegato)
2. Collaudo statico del 15/10/1976 (cfr. allegato)
3. Vincolo edificatorio (cfr. allegato)

4. Certificato di Abitabilità n 73/73 rilasciato il 25/5/1977 (cfr. allegato)
5. Concessione in sanatoria n 378 del 20/3/1992 per ricavo di scantinato; chiusura del portico per ricavo di garage e veranda; costruzione adiacenza staccata; chiusura terrazza per ricavo di soffitta. (cfr. allegato)
6. Autorizzazione in sanatoria per esecuzione di piscina scoperta 14 ml x 7 ml prot. 7688 prat 59 del 9/7/1990.

Non sono state rinvenute certificazioni di conformità dell'impianto gas, riscaldamento ed elettrico ai sensi e per gli effetti della L 46/90 e succ. modif ed integr.

Quesito n 5: Lo stato di possesso degli immobili, prescindendo se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore o fallito; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa in corso per il rilascio;

L'unità immobiliare è occupata dall'esecutato e dalla moglie. Non risultano essere stati stipulati, all'attualità, contratti di locazione.

Quesito n 6: Indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere

storico artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

6.1. per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- *domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso e in quale stato);*
- *atti di asservimento urbanistici;*
- *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*
- *altri pesi o limitazioni di uso;*

6.2 per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con decreto di trasferimento:

- *iscrizioni;*
- *pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.*

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Alla data della ispezione ipotecaria presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia, il bene, oggetto di Esecuzione Immobiliare, appartiene per la quota di 1/1 all'esecutato, ed è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

1) **Ipoteca volontaria n 19533/4900 del 04/05/2006** – concessione in garanzia di mutuo fondiario di € 200.000,00 a favore di Banca Intesa spa ovvero Italfondiarìa spa ovvero Friuladria spa.

2) **Trascrizione pignoramento immobiliare n 17147/11235 del 30/5/2017** a favore di Banca Pololare Friuladria spa con sede in Pordenone. Il Pignoramento è stato trascritto per complessivi € 150.000,00.

Quesito 7: Indichi, ove ne ricorra il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non ancora scadute, le eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

Trattasi di villa autonoma con annesso parco/giardino.

- Non vi sono spese straordinarie pregresse insolute
- Non risulta essere stata eseguita la manutenzione della villa e quella annuale del generatore di calore autonomo.
- Non risultano cause in corso nei confronti dell'esecutato.

Quesito 8: Fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore al mq, il valore totale ed esplicitando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e

manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici, non eliminabili dalla procedura, della eventuale garanzia per vizi occulti, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti, e quindi il valore finale del bene, al netto ed al lordo di tali decurtazioni e correzioni comprese quelle quella di cui al punto 8 bis.

Criteri e procedimenti estimativi adottati per la stima dei beni

Per il principio di *dipendenza del valore dallo scopo della stima*, atto pregiudiziale nella formulazione di ogni giudizio di valore è il riconoscimento dello scopo della stima e, cioè, dell'aspetto economico da riguardare.

Nel caso in oggetto tra i sei aspetti economici, ai quali corrispondono altrettanti valori, cioè il *valore di mercato, di costo, di trasformazione, mancato, complementare, di surrogazione*, il mandato conferito indica con chiarezza essere il valore di mercato l'aspetto economico da riguardare, che, peraltro, impone di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto.

Trattasi, quindi, di determinare il valore di mercato che si sarebbe realizzato in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della perizia a quo.

Definito il criterio di stima, il metodo con il quale si opererà per questa stima è l'unico che la dottrina estimativa oggi riconosce, cioè quello basato sulla comparazione o confronto, con esperienze di mercato analoghe.

Diversi, invece, saranno i procedimenti che, verificandosi reciprocamente, consentiranno di controllare l'esattezza del risultato al quale si è pervenuti.

Pertanto si adopererà, nella presente stima, in primo luogo il procedimento diretto o sintetico utilizzando i prezzi riportati da riviste specializzate che gli esperti elaborano adottando coefficienti correttivi che tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati.¹

Inoltre si applicherà il procedimento indiretto determinando il valore di mercato dell'immobile in funzione del suo probabile reddito netto e del tasso di capitalizzazione opportunamente scelto (sempre in forza del confronto tra beni analoghi).

Esposta la metodologia che si eseguirà per pervenire a due diversi risultati, si rileva che essi non possono coesistere nella loro diversità quantitativa.

In funzione, infatti, della *legge di indifferenza o di Jevons*, secondo la quale nello stesso mercato non può configurarsi un prezzo diverso contemporaneamente per lo stesso bene economico, è soltanto l'approssimativa coincidenza dei risultati ai quali si perverrà

¹ * Per evitare che situazioni lineari diventino complesse sia nell'ambito del contenzioso tributario (il più interessato ai fini dei valori immobiliari per le imposte di registro) che in quello civile, il ricorso a riviste specializzate è stato ritenuto un valido strumento di riferimento al fine di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili dei quali sono dettagliatamente individuate le caratteristiche intrinseche per il "confronto" alla base del metodo sintetico. Non a caso la Dir. Gen. del Catasto si è decisa ad emanare la C.M. n° 40/T del 30/01/98 con la quale rendeva nota la istituzione di un Osservatorio del mercato immobiliare, semestralmente aggiornato, per la quasi totalità dei Comuni presenti nel territorio nazionale, con riferimento alla loro ripartizione in zone omogenee di mercato, all'interno delle quali vi è uniformità di apprezzamento. Le pubblicazioni dei valori unitari di mercato osservati sono disponibili sia per le Amm/ni che in privati. A proposito di questi ultimi, le riviste specializzate, tra le quali "Consulente Immobiliare", attualmente edito dal Sole 24 Ore, e Nomisma costituiscono il veicolo più diffuso sia per la praticità della consultazione che per la comprensione dei dati osservati ed, infine, anche per le spiegazioni del metodo da eseguire nella determinazione del probabile valore di mercato del bene immobiliare da stimare in coerenza con quelli indicati.

(attraverso i due diversi procedimenti) che consentirà di ritenerli reciprocamente verificati.

La mancata coincidenza sarà invece la prova dell'inesattezza di uno di questi procedimenti, mentre l'approssimativa coincidenza (e cioè un << intervallo >> tra i risultati contenuto nel 10% - 15%), sarà invece verifica della esattezza del risultato medio.

Non potendo, per quanto detto prima, infatti, configurarsi l'ipotesi di due o più prezzi diversi in funzione di due o più procedimenti estimativi ed essendo unico il metodo di stima non è logicamente ammissibile l'individuazione di due risultati per lo stesso criterio di stima, conseguiti attraverso due diversi procedimenti.

Pertanto questa formulazione di giudizi di valore risolverà, in definitiva, se si riconosce l'approssimativa coincidenza quantitativa dei due risultati, nella media dei due risultati stessi, il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima.

Procedimento diretto o sintetico in base alle quotazioni di mercato

Le quotazioni riportate dalle riviste specializzate riguardano compravendite avvenute nel semestre in osservazione ed i prezzi riportati nelle tabelle sono quelli medi di alloggi liberi in case nuove od alloggi liberi in case recenti.

Le predette quotazioni sono utilizzabili per stimare singole e specifiche unità immobiliari, o per stimare gli immobili non nuovi, quelli locati ecc.; a tale scopo occorrerà applicare alle quotazioni medie indicative i coefficienti di differenziazione.

Questi sono numeri moltiplicatori permettono di ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. I prezzi si riferiscono alla superficie lorda, ovvero commerciale, calcolata compresi i muri perimetrali, metà di quella dei muri di confine e la superficie delle pertinenze.

Per una migliore comprensione di detti coefficienti si fa notare che essi hanno la stessa funzione di quelli usati sin dall'anteguerra per la determinazione delle quote millesimali dei condomini e delle cooperative edilizie (cfr. Circ. Min. LL.PP. n 12480 del 1966) e, stabiliti addirittura dalla Legge 392/78 per la determinazione dell'equo canone: rappresentare la differenza dei valori rispetto alla media.

1. CONTEGGIO DI STIMA

Premessa:

Trattasi di Villa con annesso giardino/parco, una piscina, due autorimesse , un terreno semiarborato utilizzato a vigneto nonché un magazzino dotato di bagno e ricovero attrezzi.

La costruzione è perfettamente immersa nel verde ed isolata dal contesto cittadino poiché circondata da una consistente superficie (circa 10.000 mq) di terreno ed è ubicata in Via Barbariga 134 (ex 116) Stra provincia di Venezia.

Si accede sia attraverso un cancello carraio apribile automaticamente che da cancello pedonale. La villa si sviluppa su tre livelli sopra terra e seminterrato oltre ad essere parzialmente circondata da portici e una veranda.

Il piano seminterrato e terra è composto da:

1. un vano adibito a centrale termica
2. tre ripostigli
3. una sala centrale
4. una seconda sala adiacente a quella centrale
5. una cantina
6. un bagno
7. due autorimesse adiacenti tra di loro

Il piano terra e rialzato è composto da:

1. Cucina con angolo cottura
2. Soggiorno
3. pranzo
4. veranda
5. tre camere da letto
6. un atrio /disimpegno
7. due bagni
8. un portico e due poggioli

Il piano soffitta è composto da:

1. una terrazza
2. due vani
3. sottotetto

Arch. Ing. Claudia Marturano
Dorsoduro 3168 30123 VENEZIA
Tel/fax 0415226866
C.F. MRJCLD 70C66L 049I
P.I. 02846860274

La struttura portante è costituita parte da muratura su cui sono posti i solai in laterocemento. La copertura è in tegole di cemento su strutture in tavelloni appoggiati sul solaio del soffitto. Sia le strutture portanti che le murature poggiano su fondazioni continue in c.a. tipo trave rovescia.

Sul retro della villa è ubicata una piscina a forma rettangolare e di fronte ad essa è presente un'altra costruzione con destinazione magazzino e annesso portico. Il detto magazzino per ricovero attrezzi e pollaio è dotato di bagno e portico.

La villa non è soggetta a condominio. Lo stato di conservazione dei manufatti necessita di manutenzione. Attualmente la centrale termica è in stato di abbandono per mancata manutenzione. Sono presenti tracce di infiltrazioni di acqua in alcune zone dell'abitazione e muffa sulle pareti della cucina. Non sono state rinvenute recenti certificazioni degli impianti tecnologici ma è presente agli atti della PA il certificato di agibilità. La zona dove è sito il bene è semicentrale residenziale e dista a circa 3 chilometri dal centro urbano.

Il tutto censito al NCEU come segue:

Descrizione: ABITAZIONE

Indirizzo: via barbariga s.p. 134 STRA' (VE) 30039

Dati Catastali Sezione: Foglio: 5 Particella: 264 Sub: 4 Graffato

Categoria A/7 classe 2 consistenza **12,5 vani** rendita 1.000,64

Descrizione: AUTORIMESSA

Indirizzo: via Barbariga s.p. n.134 STRA' (VE) 30039

Dati Catastali Sezione: Foglio: 5 Particella: 264 Sub: 2 Graffato:

Categoria C6 classe 5 consistenza **45 mq** Superficie 47 mq rendita 95,29

Arch. Ing. Claudia Marturano
Dorsoduro 3168 30123 VENEZIA
Tel/fax 0415226866
C.F. MRJCLD 70C66L 049I
P.I. 02846860274

Descrizione: AUTORIMESSA
Indirizzo: via barbariga s.p. n.134 STRA' (VE) 30039
Dati Catastali Sezione: Foglio: 5 Particella: 264 Sub: 3 Graffato:
Categoria C6 classe 6 consistenza **22 mq** Superficie 25 mq rendita 54,54 mq

Descrizione: MAGAZZINO
Indirizzo: VIA BARBARIGA S.P. N.116 STRA' (VE) 30039
Dati Catastali Sezione: Foglio: 5 Particella: 261 Sub: Graffato:
Categoria C2 classe 5 consistenza **62 mq** Superficie 51 mq rendita 73,65

Descrizione: ENTE URBANO
Indirizzo: VIA BARBARIGA S.P. N.134 STRA' (VE) 30039
Dati Catastali Sezione: Foglio: 5 Particella: 264 Sub: Graffato
Superficie : are 69,30 = **mq 6.930**

Descrizione: TERRENO
Indirizzo: VIA BARBARIGA S.P. N.134 STRA' (VE) 30039
Dati Catastali Sezione: Foglio: 5 Particella: 553 Sub: Graffato:
Qualità classe Semi arborato; Superficie 33,40 are = **3.340 mq** .

Calcolo della superficie commerciale Villino Cat A7

e Autorimesse Cat C6

Superficie commerciale immobile:

Piano terra – seminterrato: mq 259,30

Piano rialzato – primo : 236,60 mq

Soffitta/mansarda : mq 78,4 x coeff rid 0,75 = mq 58,80

Soffitta non abitabile: mq 40,00 x coeff rid 0,20 = mq 8,00

Terrazza: mq 41,60 x coeff rid 0,35 = 14,56 mq

Portico: 51,24 mq x coeff di rid 0,35 = 17,93

Veranda 38 mq x coeff rid 0,80 = 30,40 mq

Poggioli mq 25 x coeff rid 0,25 = 6,25 mq

Box direttamente collegati = mq 67 x coeff rid 0,60 = 40,20 mq

Totale Sup commerciale villa = 672,04 mq

Calcolo della superficie commerciale Magazzino

Superficie commerciale immobile:

Magazzino con annesso portico: mq 62 x coeff rid 0,70 = mq 43,40

Totale Sup commerciale magazzino = 43,40 mq

Calcolo della superficie commerciale Seminativo Arborato

Superficie commerciale terreno:

Terreno adibito a vigneto: are 33,40 = mq 3.340

Totale Sup terreno = 3.340 mq

Calcolo della superficie commerciale Terreno Ente Urbano

Superficie commerciale terreno:

Giardino di pertinenza con piscina: are 69,30 = mq 6.930

Totale Sup = 6.930 mq

(cfr. Planimetriae allegate e atti abilitativi)

- a) Coefficiente di categoria1,20
b) Coefficiente ed età, stato e qualità0,80
c) Coefficiente di zona1,00

Coeff. Globale (1,20 x 0,80 x 1,00) = 0,96

- Quotazione Media zona Stra (ville e villini):

Max € 1.700,00 ; Min € 1.200,00 (Fonte: Agenzia del Territorio)

Arch. Ing. Claudia Marturano
Dorsoduro 3168 30123 VENEZIA
Tel/fax 0415226866
C.F. MRJCLD 70C66L 049I
P.I. 02846860274

Media € 1.450,00 /mq

- Quotazione immobile in questione

€/mq 1.450,00 x 0,96= € 1.392,00 /mq

a1) Superficie commerciale villa : mq 672,04

probabile valore medio di mercato

€ 1.392,00 mq x 672,04 mq = € 935.479,68

Quotazione Media

Magazzino con Bagno e Portico : € 250,00/mq

a2) Superficie commerciale magazzino: 43,40 mq

probabile valore medio di mercato

€ 250,00/mq x 43,40 mq = € 10.850,00

Quotazione Media

Seminativo Arborato : € 10,00/mq

a3) Superficie : 3.340 mq

probabile valore medio di mercato

€ 10,00/mq x 3.340 mq = € 33.400,00

Quotazione Media Giardino di pertinenza con piscina

Ente Urbano : mq 6.930 mq inclusa la piscina (7 ml x 14 ml)

Secondo la Norma Uni la quotazione è 0,2% del valore al mq dell'immobile

a4) € 1.392,00/mq x 0,02 = € 27,84 /mq

probabile valore medio di mercato

€ 27,84 /mq x 6.930 mq = € 192.931,20

TOTALE PROBABILE VALORE DEL BENE = € 1.172.660,88

2. PROCEDIMENTO INDIRETTO O ANALITICO.

Conteggio di stima

- Tenendo conto che per l'unità immobiliare in questione, nelle condizioni in cui si trova, verrebbe corrisposto un affitto annuale, pari ad € 35.000,00/annui (OVVERO € 2.917,00/MESE) , il tasso di capitalizzazione, pari al 3%, non può essere inferiore a quello di cui alla Legge sull'equo canone per le ovvie influenze ascendenti e discendenti che su di esso si applicano.

$$V_m = € 35.000/0.03 = € 1.166.667,00$$

Da quanto considerato ne discende che il valore medio dei due risultati risolve lo scopo della stima:

$$V_{\text{medio}} = (€ 1.172.660,88 + € 1.166.667,00)/2 = € 1.169.664,00$$

(valore di mercato probabile)

VALUTAZIONE FINALE

Arch. Ing. Claudia Marturano
Dorsoduro 3168 30123 VENEZIA
Tel/fax 0415226866
C.F. MRJCLD 70C66L 049I
P.I. 02846860274

Dal Valore di mercato probabile ricavato (€ 1.169.664,00) andranno detratti

i seguenti importi:

- a) manutenzione e verifica impianto termico
- b) certificazione energetica
- c) manutenzione e verifica impianto elettrico
- d) manutenzione e verifica impianto gas
- e) riparazioni infiltrazioni
- f) pulizia e manutenzione piscina
- g) manutenzione impianti tecnologici

Per complessivi circa € 19.500,00

**Da tutto quanto esposto il più probabile valore di mercato
dell'immobile è € 1.150.000,00**

VALUTAZIONE FINALE

Quesito 8bis: Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato . In assenza di tale certificato , dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile

Non è presente il certificato energetico il cui costo viene stimato in € 400,00 oltre oneri di legge.

Quesito 9 : Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini.

L'unità immobiliare, che non risulta essere comodamente divisibile, è stata pignorata per l'intera quota di proprietà. Il terreno adibito a vigneto risulterebbe intercluso se si procedesse ad un frazionamento poiché l'accesso ai beni è unico.

Quesito 10: Alleghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza ed eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.

Tutta la documentazione citata è stata allegata alla presente relazione che ne costituisce parte integrante.

Quesito 11. Dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA, e se l'immobile è un bene strumentale all'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato.

Il bene non è strumentale all'azienda perché l'esecutato non esercita l'attività nell'appartamento in questione.

*Se l'acquisto del bene è considerato dal futuro acquirente privato come **prima casa** l'atto di compravendita è soggetto alle seguenti imposte:*

- 1. imposta di registro del 2%*
- 2. imposta ipotecaria fissa di 50 euro*
- 3. imposta catastale fissa di 50 euro*

Quando la vendita della villa è soggetta ad Iva, la base imponibile è costituita dal prezzo pattuito e dichiarato nell'atto dalle parti e non dal valore catastale. Relativamente a queste cessioni, le disposizioni consentono all'ufficio di rettificare direttamente la dichiarazione annuale Iva del venditore se il corrispettivo dichiarato è inferiore al "valore normale" del bene. La legge definisce come valore normale "...il prezzo o il corrispettivo mediamente praticato per beni o servizi della stessa specie o similari in condizioni di libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui è stata effettuata l'operazione o nel tempo e nel luogo più prossimi" (articolo 14 del D.P.R. n. 633 del 1972).

*L'acquirente può chiedere al notaio che la base imponibile ai fini dell'applicazione delle imposte (registro, ipotecaria e catastale) sia costituita dal valore catastale dell'immobile, indipendentemente dal prezzo dichiarato dalle parti. In tal caso il rogito deve riportare anche il valore catastale dell'immobile. **L'agevolazione spetta a condizione che nell'atto sia indicato l'effettivo importo pattuito per la cessione.***

Quesito 12: predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta, individuando:

- α) Lotto*
- β) diritto reale staggito*
- χ) quota di proprietà*
- δ) identificazione catastale*
- ε) valore attribuito*

LOTTO

Trattasi di Villa con annesso giardino/parco, una piscina, due autorimesse , un terreno semiarborato utilizzato a vigneto nonché un magazzino dotato di bagno e ricovero attrezzi.

La costruzione è perfettamente immersa nel verde ed isolata dal contesto cittadino poiché circondata da una consistente superficie (circa 10.000 mq) di terreno ed è ubicata in Via Barbariga 134 (ex 116) Stra provincia di Venezia.

Si accede sia attraverso un cancello carraio apribile automaticamente che da cancello pedonale. La villa si sviluppa su tre livelli sopra terra

e seminterrato oltre ad essere parzialmente circondata da portici e una veranda.

Il piano seminterrato e terra è composto da:

1. un vano adibito a centrale termica
2. tre ripostigli
3. una sala centrale
4. una seconda sala adiacente a quella centrale
5. una cantina
6. un bagno
7. due autorimesse adiacenti tra di loro

Il piano terra e rialzato è composto da:

1. Cucina con angolo cottura
2. Soggiorno
3. pranzo
4. veranda
5. tre camere da letto
6. un atrio /disimpegno
7. due bagni
8. un portico e due poggioli

Il piano soffitta è composto da:

1. una terrazza
2. due vani
3. sottotetto


La struttura portante è costituita parte da muratura su cui sono posti i solai in laterocemento. La copertura è in tegole di cemento su strutture in tavelloni appoggiati sul solaio del soffitto. Sia le strutture portanti che le murature poggiano su fondazioni continue in c.a. tipo trave rovescia.

Sul retro della villa è ubicata una piscina a forma rettangolare e di fronte ad essa è presente un'altra costruzione con destinazione magazzino e annesso portico. Il detto magazzino per ricovero attrezzi e pollaio è dotato di bagno e portico.

La villa non è soggetta a condominio. Lo stato di conservazione dei manufatti necessita di manutenzione. Attualmente la centrale termica è in stato di abbandono per mancata manutenzione. Sono presenti tracce di infiltrazioni di acqua in alcune zone dell'abitazione e muffa sulle pareti della cucina. Non sono state rinvenute recenti certificazioni degli impianti tecnologici ma è presente agli atti della PA il certificato di agibilità. La zona dove è sito il bene è semicentrale residenziale e dista a circa 3 chilometri dal centro urbano.

Il tutto censito al NCEU come segue:

DIRITTO REALE STAGGITO

L'istanza di vendita ricade sulla quota di proprietà pari ad 1/1 in capo a l'esecutata  CF

QUOTA DI PROPRIETA'

L'unità immobiliare risulta intestata:

a) per 1/1 all'esecutato:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Descrizione: ABITAZIONE

Indirizzo: via barbariga s.p. 134 STRA' (VE) 30039
Dati Catastali Sezione: Foglio: 5 Particella: 264 Sub: 4 Graffato
Categoria A/7 classe 2 consistenza **12,5 vani** rendita 1.000,64

Descrizione: AUTORIMESSA

Indirizzo: via Barbariga s.p. n.134 STRA' (VE) 30039
Dati Catastali Sezione: Foglio: 5 Particella: 264 Sub: 2 Graffato:
Categoria C6 classe 5 consistenza **45 mq** Superficie 47 mq rendita 95,29

Descrizione: AUTORIMESSA

Indirizzo: via barbariga s.p. n.134 STRA' (VE) 30039
Dati Catastali Sezione: Foglio: 5 Particella: 264 Sub: 3 Graffato:
Categoria C6 classe 6 consistenza **22 mq** Superficie 25 mq rendita 54,54 mq

Descrizione: MAGAZZINO

Indirizzo: VIA BARBARIGA S.P. N.116 STRA' (VE) 30039
Dati Catastali Sezione: Foglio: 5 Particella: 261 Sub: Graffato:
Categoria C2 classe 5 consistenza **62 mq** Superficie 51 mq rendita 73,65

Descrizione: ENTE URBANO

Indirizzo: VIA BARBARIGA S.P. N.134 STRA' (VE) 30039
Dati Catastali Sezione: Foglio: 5 Particella: 264 Sub: Graffato
Superficie : are 69,30 = **mq 6.930**

Descrizione: TERRENO

Indirizzo: VIA BARBARIGA S.P. N.134 STRA' (VE) 30039

Arch. Ing. Claudia Marturano
Dorsoduro 3168 30123 VENEZIA
Tel/fax 0415226866
C.F. MRTCLD 70C66L 049I
P.I. 02846860274

Dati Catastali Sezione: Foglio: 5 Particella: 553 Sub: Graffato:
Qualità classe Semi arborato; Superficie 33,40 are = 3.340 mq .

VALORE ATTRIBUITO

Il probabile valore di mercato dell'intera unità immobiliare, è di € 1.000.000,00; L'appartamento è libero ovvero occupato dall'esecutato e dalla moglie.

Conclusioni del CTU

Tanto riferisce in fede la sottoscritta CTU ad evasione dell'incarico ricevuto, restando a disposizione per eventuali chiarimenti. Gli ATTI citati nel testo, le fotografie e le planimetrie catastali nonché la documentazione recuperata nel corso delle operazioni peritali, sono allegati in calce alla presente relazione della quale costituiscono parte integrante.

il CTU
Arch Ing Claudia Marturano
(N 3086 Ordine Ingegneri Venezia)
(N 2014 Ordine Architetti Venezia)

Claudia Marturano