
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca di Credito Cooperativo del Veneziano soc.coop**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **503/2016 RIUNITA ALLA 315/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-01-2018 ore 10:15

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa GABRIELLA ZANON**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - unico

Esperto alla stima: Arch. Ruben Csermely
Codice fiscale: CSRRBN60S20L736H
Partita IVA: 02284700271
Studio in: Via Terraglietto 10 - 30174 Mestre
Telefono: 041942570
Fax: 041942570
Email: csermelyr@alice.it
Pec: ruben.csermely@archiworldpec.it

Riassunto Perizia

Bene: via Colombara - Malcontenta - Venezia (Venezia) - 30176

Descrizione generica:

Trattasi di particelle di terreno ad uso parcheggi, aree di manovra e scoperto, site in Comune di Venezia, località Malcontenta, via Colombara all'altezza del civico 213. Le aree risultano a corredo dell'immobile adiacente denominato Hotel Villa Dori e, parte delle stesse da cedere ad uso pubblico, il tutto come meglio indicato di seguito. La zona ove è ubicato il bene risulta posta a sud ovest del Comune di Venezia, ovvero più a sud della municipalità di Marghera a circa 6 chilometri dal centro di Marghera. La zona ove è ubicato il bene risulta a prevalente destinazione residenziale, dotata dei soli servizi di prima necessità. Ai fini della viabilità si segnala la vicina strada statale 309 "romea" importante arteria del traffico locale e extra-locale.

Identificativo Lotto: 001 - unico

Corpo part. 902 + part. 903: Venezia CAP: 30176 frazione: Malcontenta, via Colombara

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 della piena proprietà di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo del Veneziano soc.coop- contro [REDACTED]
[REDACTED] trascritto a Venezia in data 23/11/2016 ai nn. 37363/24987;

- trascrizione di convenzione tra Comune di Venezia e [REDACTED]
trascritto a Venezia in data 27/10/2003 ai nn. 40557/25727;

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Credito Cooperativo del Veneziano soc.coop contro [REDACTED]
[REDACTED] (per cambio di denominazione non trascritto è divenuta [REDACTED])

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo condizionato;
Importo ipoteca: € 4.200.000,00; Importo capitale: € 2.100.000,00;
Iscritta a Venezia in data 10/02/2005 ai nn. 4888/1174

- Ipoteca legale attiva a favore di Equitalia Polis spa contro [REDACTED]
[REDACTED] (per cambio di denominazione non trascritto è divenuta [REDACTED])
Importo ipoteca: € 17.054,88;
Importo capitale: € 8.527,44;
Iscritto a Venezia in data 10/10/2007 ai nn. 41019/10480

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€22.984,37**
cui si trova:

Sommario

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

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

Quesiti

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

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

- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
 - altri pesi e limiti d'uso
- 2. per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**
- iscrizioni
 - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

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

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

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

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

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

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

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

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

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

Beni in Venezia (Venezia)
Località/Frazione Malcontenta
via Colombara

Lotto: 001 - unico

Risposta al primo punto del quesito

Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato:

[REDACTED]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di particelle di terreno ad uso parcheggio, aree di manovra e area scoperta, site in Comune di Venezia, località Malcontenta, via Colombara all'altezza del civico 213. Le aree risultano a corredo dell'immobile adiacente denominato Hotel Villa Dori e, parte delle stesse, è da cedere ad uso pubblico, il tutto come meglio indicato di seguito. La zona ove è ubicato il bene risulta posta a sud ovest del Comune di Venezia, ovvero più a sud della municipalità di Marghera a circa 6 chilometri dal centro di Marghera. La zona ove è ubicato il bene risulta a prevalente destinazione residenziale, dotata dei soli servizi di prima necessità. Ai fini della viabilità si segnala la vicina strada statale 309 "romea" nota arteria del traffico locale e extra-locale.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 della piena proprietà di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati :

CATASTO FABBRICATI DI VENEZIA, COMUNE DI VENEZIA:

foglio 187, particella 902, indirizzo via Colombara snc, piano T, comune Venezia, categoria: area urbana, consistenza 290 mq;

Intestazione:

- [REDACTED]

- [REDACTED]
proprietà per 10/20
- [REDACTED]
proprietà per 10/20

Identificato al catasto Fabbricati :**CATASTO FABBRICATI DI VENEZIA, COMUNE DI VENEZIA:**

foglio 187, particella 903, indirizzo via Colombara snc, piano T, comune Venezia, categoria: area urbana, consistenza 150 mq;

Intestazione:

- [REDACTED]
proprietà per 10/20
- [REDACTED]
proprietà per 10/20

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Trattasi di aree urbane ove risultano in essere dei parcheggi, aree di manovra e area scoperta a corredo dell'immobile adiacente denominato Hotel Villa Dori. Le aree urbane risultano prive di scheda catastale pertanto non è possibile verificare la conformità catastale dei beni stessi.

Ai fini dell'intestazione, si evidenzia, come da quanto rilevato dalle ricerche ipocatastali nonché dalla certificazione notarile il bene risulta di proprietà di [REDACTED] con la precisazione che detta impresa ha assunto la denominazione di [REDACTED] con sede in [REDACTED] a seguito di variazione della denominazione iscritta presso il Registro delle Imprese di [REDACTED] in data [REDACTED] in forza di atto del Notaio Gasparotti del [REDACTED] non trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Venezia.

Al fine di allineare l'intestazione catastale risulterà necessario procedere con il presentare istanza e/o voltare presso l'Agenzia del Territorio con un costo che il sottoscritto tecnico indica in circa euro 1.000,00.

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2003/477654

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: ampliamento ad uso commerciale e modifiche al distributivo di cui alla conc. ed. 9826/1996

Rilascio in data 21/01/2005 al n. di prot. 2003/477654

Conformità Edilizia:

Nel corso del sopralluogo si rilevava la conformità tra quanto in essere rispetto agli elaborati allegati al titolo edilizio di cui sopra.

4.1.2 Conformità urbanistica:**Ente urbano [EU]**

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | delibera di G.R.V. n. 3905 del 03.12.2004 e successiva delibera di G.R.V. n. 2141 del 29.07.2008 |
| Zona omogenea: | C - residenziale di completamento - sottozona C1.1 - |
| Immobile soggetto a convenzione: | SI |
| Se si, di che tipo? | / |
| Estremi delle convenzioni: | n. di rep. 30192 del 03.10.2003 notaio Ernesto Marciano, trascritta a Venezia il 27.10.2003 ai nn. 40557/25727. |
| Obblighi derivanti: | Per la sola particella 902 risulta sottoscritta convenzione del 03.10.2003 n. di rep. 30192 notaio Ernesto Marciano, tra il Comune di Venezia e [REDACTED] avente per oggetto il rilascio di concessione edilizia, per eseguire i lavori di ampliamento; eventuali cambi di destinazione d'uso che interesseranno volume/superficie esistenti attualmente adibiti a residenza/attività turistico - ricettiva. Ovvero al fine di rispettare gli standard urbanistici. Ai fini della particella oggetto di stima si evidenzia come, detta convenzione, all'art. 5, indichi l'impegno della [REDACTED] a cedere detta area identificata nelle tavole di progetto con "P1" all'amministrazione pubblica quale standard a parcheggio. All'attualità, da quanto riferito dall'amministrazione, non risulta ancora assolto detto onere essendo l'area non in ditta all'amministrazione ma in ditta al soggetto esecutato. Per una più esatta identificazione degli obblighi derivanti da detta convenzione si rimanda alla convenzione stessa qui allegata. |

Descrizione: Ente urbano [EU] di cui al punto part. 902 + part. 903

Trattasi di due appezzamenti di terreno ad uso di parcheggi, aree di manovra e aree scoperte siti in Comune di Venezia, località Malcontenta, via Colombara.

Più precisamente oggetto di stima risultano essere le particelle 902 e 903 così descritte:

- particella 902

trattasi di appezzamento di terreno posto fronte strada ovvero più a sud ed adiacente alla via Colombara. L'appezzamento presenta forma irregolare e risulta avere superficie pari a circa mq 290,00.

Il bene risulta adibito a parcheggio e presenta pavimentazione in betonella con cordone in cls e aiuole. Risultano presenti 11 posti auto, aiuola a verde e una corsia quale area di manovra.

Tale particella risulta parte del più ampio parcheggio che si completa con l'adiacente particella 898 (non oggetto di pignoramento) posta più a ovest.

Da quanto rilevato, ai sensi della convenzione urbanistica sottoscritta tra il Comune di Venezia e Eredi Dori Ottorino s.n.c. tale particella unitamente alla particella adiacente formano area a parcheggio pubblico e, così come previsto da detta convenzione, deve essere ceduta all'amministrazione pubblica.

- particella 903

trattasi di appezzamento di terreno posto a ridosso e più a nord del fabbricato denominato Hotel Villa Dori, confinante, a nord, con la particella 902. Tale area risulta recintata e formare lo scoperto esclusivo del fabbricato ad uso ricettivo.

Nel corso del sopralluogo non risultava possibile accedere a detta area essendo recintata e non essendovi presente il soggetto esecutato. Da quanto rilevabile dall'esterno ovvero dalle foto aree tale particella potrebbe essere pavimentata e utilizzata quale area scoperta dell'hotel.

Superficie complessiva 290 mq + 150mq = **440,00mq**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Ai fini della consistenza verrà presa in considerazione la superficie catastale.

| Destinazione | Parametro | Volume | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|--------------|------------------------|--------|-----------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| part. 902 | sup lorda di pavimento | 0 | 290,00 | 1,00 | 290,00 | € 30,00 |
| <hr/> | | | | | | |
| part. 903 | sup lorda di pavimento | 0 | 150,00 | 1,00 | 150,00 | € 105,00 |
| <hr/> | | | | | | |
| | | | 440,00 | | 440,00 | |

I valori unitari rispettivamente valutati per la particella 902 oggetto di cessione quale standard a

parcheggio la stessa viene valutata in analogia al valore individuato dal Comune di Venezia mentre per lo scoperto esclusivo lo stesso viene valutato nella misura del 10% del valore del bene di cui è pertinenza.

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Proprietario:

██████████ proprietaria ante ventennio al 24/12/1987.

Proprietari:

██████████ dal 24/12/1987 al 07/03/1997.

In forza di atto di donazione; trascritto a ██████████

Proprietario:

██████████ successivamente divenuta per cambio di denominazione ██████████ dal 07/03/1997 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita; trascritto a Venezia, in data 11/03/1997, ai nn. 6328/4517.

Identificativo corpo: part. 902 + part. 903

Ai fini dello stato occupazionale si evidenzia quanto di seguito:

per la particella 902, ovvero l'area destinata a parcheggio pubblico, la stessa al momento del sopralluogo risultava libera ed accessibile ai terzi;

per la particella 903, ovvero l'area destinata a scoperto esclusivo dell'hotel, la stessa al momento del sopralluogo risultava non accessibile per la presenza di recinzione essendo la stessa a corredo del più ampio fabbricato ad uso hotel.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli ed oneri giuridici:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo del Veneziano soc.coop- contro ██████████ trascritto a Venezia in data 23/11/2016 ai nn. 37363/24987;

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: trascrizione di convenzione tra Comune di Venezia e ██████████; trascritto a Venezia in data 27/10/2003 ai nn. 40557/25727 inerente la sola particella 902;

6.2 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Credito Cooperativo del Veneziano

soc.coop contro [REDACTED]
Derivante da: concessione a garanzia di mutuo condizionato;
Importo ipoteca: € 4.200.000,00;
Importo capitale: € 2.100.000,00;
Iscritto a Venezia in data 10/02/2005 ai nn. 4888/1174

- Ipoteca legale attiva a favore di Equitalia Polis spa contro [REDACTED]
[REDACTED]
Importo ipoteca: € 17.054,88;
Importo capitale: € 8.527,44;
Iscritto a Venezia in data 10/10/2007 ai nn. 41019/10480

Si evidenzia alcune imprecisioni sulla individuazione ipo-catastale risultando il medesimo codice catastale attribuito a due soggetti giuridici distinti come da visure allegate.

Risposta al punto settimo del quesito

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso

Spese di gestione condominiale:

Trattasi di aree scoperte, per quanto a conoscenza, non costituite in condominio e prive di spese fisse di gestione a meno della manutenzione ordinaria delle aree.

Avvertenze ulteriori:

La particella 902 è oggetto di convenzione n. di rep. 30192 del 03.10.2003, notaio Ernesto Marciano, trascritta a Venezia il 27.10.2003 ai nn. 40557/25727.

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1. Criterio di stima:

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 bene;

- 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.

8.3. Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------|-----------------------------------|------------------------|---------------------------|
| part. 902 | 290,00 | € 30,00 | € 8.700,00 |
| part. 903 | 150,00 | € 105,00 | € 15.750,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|--------------------------|---------------------|-------------------------|--|-----------------------------------|
| part. 902 + part. 903 | Ente urbano [EU] | 440,00 | € 24.450,00 | € 24.450,00 |

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

part. 902 + part. 903

| Tipologia | Costo |
|---|--------------|
| Iscrizione di ipoteca - Volontaria | € 35,00 |
| Iscrizione di ipoteca - Legale | € 136,63* |
| Altra limitazione | € 0,00 |
| Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento | € 294,00 |

* Il costo per la cancellazione di tale iscrizione risulta quantificabile solo al momento della vendita dell'unità immobiliare risultando l'importo pari al 0,5% del valore di vendita del bene sommato alle imposte di bollo pari ad euro 94,00, ai sensi della circolare n. 8/E del 04.03.2015 dell'Agenzia delle Entrate.

Totale costi indicativi di cancellazione: € 465,63

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni
nello stato di fatto in cui si trova: € 22.984,37

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: part. 902 + part. 903

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Beni non soggetto ad attestato di prestazione energetica.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

Giudizio di comoda divisibilità:

Trattasi di aree a parcheggio ed a scoperto di altro fabbricato prive di particolari caratteristiche che possano limitare il frazionamento dello stesso a meno della dimensione delle aree stesse che risultano di ridotta superficie tale da non determinare interesse nel frazionamento.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

- Allegato 1: estratto mappa;
- Allegato 2: visure catastali;
- Allegato 3: ispezioni ipotecarie;
- Allegato 4: convenzione urbanistica;
- Allegato 5: determina del comune di Venezia;
- Allegato 6: certificato di destinazione urbanistica;
- Allegato 7: documentazione fotografica;

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita:

Per quanto a conoscenza la vendita dei beni sarà soggetto ad IVA in quanto bene strumentale di soggetto giuridico.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

| | |
|---|---|
| Lotto | 001 - unico |
| Diritto reale stagito e Quota proprietà | Corpo part. 902 + part. 903: 1000/1000 della piena proprietà di [REDACTED] |
| Identificativo catastale | <p>Corpo part. 902 + part. 903: Identificato al catasto Fabbricati: CATASTO FABBRICATI DI VENEZIA, COMUNE DI VENEZIA: foglio 187, particella 902, indirizzo via Colombara snc, piano T, comune Venezia, categoria: area urbana, consistenza 290,00 mq;</p> <p><u>Intestazione:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • [REDACTED] proprietà per 10/20 • [REDACTED] proprietà per 10/20 <p>Identificato al catasto Fabbricati: CATASTO FABBRICATI DI VENEZIA, COMUNE DI VENEZIA: foglio 187, particella 903, indirizzo via Colombara snc, piano T, comune Venezia, categoria: area urbana, consistenza 150 mq;</p> <p><u>Intestazione:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • [REDACTED] proprietà per 10/20 |

| | |
|--------|--|
| | <ul style="list-style-type: none">•  proprietà per 10/20 |
| Valore | Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 22.984,37€ |

Data generazione:
05-03-2018 16:03

L'Esperto alla stima
Arch. Ruben Csermely

