
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Intrum Italy**

contro: [REDACTED] + [REDACTED]

N° Gen. Rep. **4/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-10-2023

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SILVIA BIANCHI**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - Abitazione e Magazzino

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



Riassunto Perizia

Bene: Via Olivi 30 - Mestre - Venezia (VE) - 30174

Descrizione generica: Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano terzo (abitazione) e sesto (magazzino) con ascensore, facente parte di più ampio edificio in condominio sito in Comune di Venezia, località Mestre, via Olivi 30. La zona ove è ubicato il fabbricato risulta essere nel centro di Mestre e caratterizzata per lo più fabbricati ad uso residenziale e dotati di attività commerciali nei piani terra. Dalla via Olivi è possibile raggiungere il centro storico di Mestre e arterie di primaria importanza, distante circa 100 m da Piazza Ferretto. Il quartiere risulta fornito dal servizio di trasporto pubblico, servizi di prima necessità quali scuole, uffici pubblici e negozi di vicinato.

L'immobile risulta inoltre ubicato in area pedonale.

Identificativo Lotto: 001 - Abitazione e Magazzino

Corpo Abitazione- magazzino: Venezia (VE) CAP: 30174 frazione: Mestre, Via Olivi 30

Quota e tipologia del diritto

██████████

nata a ██████████ il ██████████

██████████

Proprietà 1/100 in regime di separazione dei beni

██████████

nata a ██████████ il ██████████

██████████

Proprietà 99/100

STATO CIVILE

L'esecutata sig.ra ██████████ nata il ██████████ a ██████████ risulta essere divorziata dal sig. ██████████

██████████ nato a ██████████ il ██████████ e residente in VENEZIA con provvedimento del Tribunale di Venezia in data 25/02/2010 n.r.g. 5881/2009



La sig.ra [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] risulta invece nubile

Gravami e Oneri

- **Trascrizione Pignoramento** a favore di Grogù Spv Srl contro [REDACTED] e [REDACTED] derivante da pignoramento immobiliare trascritto ai nn. 3878/2855 del 06/02/2023

- **Ipoteca volontaria** annotata a favore di B@anca 27-7 spa contro [REDACTED] e [REDACTED]; derivante da: Mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 356.000; Importo capitale: € 178.000; A rogito di Notaio Acconcia Oleg Nicola di Treviso in data 28/04/2012 ai nn. 109055; Iscritto/trascritto a Treviso in data 11/05/2010 ai nn. 16111/3519

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 139.839,00**



Sommario

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

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

Quesiti

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

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari** - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;



6. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

1. per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:

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

2. per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:

- iscrizioni
- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

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

8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolite, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

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

9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della



- procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. 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 (VE)**
Località/Frazione **Mestre**
Via Olivi 30

Lotto: 001 - Abitazione e Magazzino

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

██████████
nata a ██████████ il ██████████
██████████

Proprietà 1/100 in regime di separazione dei beni

██████████
nata a ██████████
██████████

Proprietà 99/100

STATO CIVILE

L'esecutata sig.ra ██████████ nata il ██████████ a ██████████ risulta essere divorziata dal sig. ██████████
██████████ nato a ██████████ il ██████████ e residente in ██████████ con provvedimento del Tribunale di Venezia in data 25/02/2010 n.r.g. 5881/2009. L'esecutata ha contratto matrimonio con il sig. ██████████ in data ██████████



La sig.ra [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] risulta nubile

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano terzo (abitazione) e sesto (magazzino) con ascensore, facente parte di più ampio edificio in condominio sito in Comune di Venezia, località Mestre, via Olivi 30. La zona ove è ubicato il fabbricato risulta essere nel centro di Mestre e caratterizzata per lo più fabbricati ad uso residenziale e dotato di attività commerciali nei piani terra. Dalla via Olivi è possibile raggiungere il centro storico di Mestre e arterie di primaria importanza, distando circa 100 m dalla Piazza Ferretto. Il quartiere risulta fornito dal servizio di trasporto pubblico, servizi di prima necessità quali scuole, uffici pubblici e negozi di vicinato.

L'immobile risulta ubicato in area pedonale.

Identificativo corpo: Abitazione- magazzino.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Venezia (VE) CAP: 30174 frazione: Mestre, Via Olivi 30

Identificato al catasto Fabbricati di Venezia, Comune di Venezia:

- foglio 134, particella 231, subalterno 8, indirizzo via Antonio Olivi 30, piano 3-6, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie 91 mq, rendita € 812,39

[REDACTED]
nata a [REDACTED] il [REDACTED]

[REDACTED]

Proprietà 1/100 in regime di separazione dei beni

[REDACTED]
nata a [REDACTED] il [REDACTED]

[REDACTED]

Proprietà 99/100



STATO CIVILE

L'esecutata sig.ra [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] risulta essere divorziata dal sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e residente in VENEZIA con provvedimento del Tribunale di Venezia in data 25/02/2010 n.r.g. 5881/2009. L'esecutata ha contratto matrimonio con il sig. [REDACTED] in data [REDACTED].

La sig.ra [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] risulta nubile

Irregolarità e Spese catastali:

Da quanto potuto riscontrare durante il sopralluogo effettuato e dal rilievo effettuato l'immobile risulta conforme allo stato riportato nella planimetria catastale dell'immobile

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **Licenza n. 1836/56**

Intestazione: Costruzione di fabbricato in Via Olivi Mestre

Tipo pratica: Licenza edilizia

Per lavori: Nuova costruzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/08/1956 al n. di prot. 41719

Abitabilità/agibilità in data 15/01/1960 al n. di prot. 30902

Numero pratica: **1562/59**

Intestazione: Sanatoria per costruzione piano attico casa del custode

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria

Per lavori: di costruzione piano attico casa del custode

Oggetto: variante

Presentazione in data 10/11/1959 al n. di prot. 60395



4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

A seguito del sopralluogo e del rilievo effettuato presso l'immobile sono state rilevate alcune lievi difformità al distributivo interno sia dell'abitazione che del relativo magazzino.

Nello specifico L'abitazione presenta tra il rilevato e il legittimato alcune lievi difformità relativamente alle dimensioni delle stanze eccedenti il 2%, mentre nel magazzino al piano sesto è stata rilevata la presenza di un gradino non indicato in pianta e la traslazione della porta d'ingresso. Sarà quindi necessario procedere con la redazione di una pratica edilizia di sanatoria, che ad oggi si stima in via cautelativa in una SCIA in sanatoria con un costo di circa € 5.000 onnicomprensivi.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Nota: Si evidenzia come potrebbero emergere a seguito di un più accurato rilievo metrico dei luoghi e sovrapposizione dello stesso con lo stato legittimato difformità non palesemente evidenti e qui non indicate potendo quindi modificare il costo sopra indicato.

**4.1.2 Conformità urbanistica:
Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano del Centro storico di Mestre - Zona omogenea A0
In forza della delibera:	DGRV n. 202572 del 15/07/1997
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Note: L'immobile ricade all'interno del perimetro del centro storico di Mestre per cui è sottoposto a vincolo paesaggistico, che però non ne pregiudica la vendibilità.



Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Abitazione- magazzino

Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano terzo con magazzino al piano sesto, di più ampio fabbricato in condominio dotato di ascensore. Condominio sito in Comune di Venezia, località Mestre, via Olivi 30, denominato Condominio Olivi.

La zona ove è ubicato il fabbricato risulta essere centrale e pedonale in relazione al centro storico di Mestre e le piazze principali; caratterizzata per lo più fabbricati ad uso residenziale con attività commerciali di vicinato ai piani terreni dei fabbricati.

L'appartamento oggetto della presente esecuzione risulta essere posto al piano terzo del Condominio Olivi e presenta accesso a mezzo del vano scala condominiale dotato di ascensore condominiale. All'appartamento si aggiunge un piccolo magazzino al piano sesto sottotetto.

L'appartamento risulta composto da corridoio/ingresso, ripostiglio, soggiorno, cucina, due camere, un bagno, due poggiali uno a est e uno ad ovest dell'appartamento.

Al piano sesto è presente il magazzino esclusivo accessibile da un corridoio comune.

L'appartamento, internamente, presenta pareti e soffitti intonacate e tinteggiate al civile a meno delle pareti del bagno e della cucina che presentano rivestimento parietale in ceramica.

I pavimenti risultano essere parte in marmo, parte in parquet e parte in ceramica. Le porte interne sono in legno così come lo sono i serramenti esterni datati e dotati di vetro singolo.

Ai fini impiantistici si segnala la presenza di impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori in ghisa, impianto idro sanitario dotato di scaldacqua autonomo, impianto elettrico e impianto di climatizzazione con split.

Nel complesso il bene versa in sufficiente stato manutentivo.

Ai fini della consistenza dell'unità immobiliare si rimanda alla successiva tabella.

La consistenza risulta la seguente:

vano	sup. lorda	coef.	sup. commerciale
<u>PIANO TERZO</u>			
Abitazione	87.20	1	87.20
Poggioli	5.42	0,3	1.63
tot. Parz	92.62		88.83
<u>PIANO SESTO</u>			
Magazzino	3.8	0.5	1.90
tot. Parz	3.8		1.90
TOTALE			90,73



Superficie commerciale complessiva di circa mq **90,73**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della superficie commerciale è stato redatto ai sensi del D.P.R. 138/98 superficie commerciale calcolata quale superficie calpestabile oltre quella delle murature interne ed esterne con coefficiente 1 oltre al 50% delle murature a confine con altre unità immobiliare, al 30% per i terrazzi e balconi e al 50% per il magazzino.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento	0	87,20	1,00	87,20	€ 1.600,00
poggioli	sup lorda di pavimento	0	5,42	0,30	1,63	€ 1.600,00
Magazzino	sup lorda di pavimento	0	3,80	0,50	1,90	€ 1.600,00
			96,42		90,73	

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2022-II

Zona: Mestre centro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento:

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 2200

Valore di mercato max (€/mq): 2900



Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

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

6.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** annotata a favore di B@anca 27-7 spa contro, [REDACTED] e [REDACTED]; Derivante da: Mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 356.000; Importo capitale: € 178.000; a rogito di Notaio Acconcia Oleg Nicola di Treviso in data 28/04/2012 ai nn. 109055; Iscritto/trascritto a Treviso in data 11/05/2010 ai nn. 16111/3519

6.2.2 Pignoramenti:

- **Trascrizione Pignoramento** a favore di Grogu Spv Srl contro [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] derivante da pignoramento immobiliare trascritto ai nn. 3878/2855 del 06/02/2023

6.3 Servitù:

- **Trascrizione costituzione di servitù coattiva** a favore di PMV derivante da trascrizione ai nn. 44468/26626 del 24/12/2009 riportata nel certificato notarile, per servitù coattiva di elettrodotto per gancio di sostegno di linea aerea di contatto del sistema tranviario su gomma.

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 ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Secondo quanto dichiarato dalla sig.ra [REDACTED] le spese condominiali ammontano a circa 180 € mensili, che comprendono anche il riscaldamento condominiale con termo valvole, per un importo annuo di circa 2160 €.

L'esecutata indicava altresì, che erano in fase di cambiamento dell'amministratore di condominio, per cui il sottoscritto CTU ha provveduto a richiedere le spese condominiali sia al dott. [REDACTED] precedente amministratore, che alla nuova amministrazione Dott.ssa [REDACTED] dello studio [REDACTED].



Da quanto comunicato dallo studio [REDACTED] le spese condominiali ordinarie ammontano a **1.930,00 €**, circa **161,00 €/mese**.

Per l'immobile oggetto di esecuzione risulta un passivo di circa **3.208,00 €**

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si grazie alla presenza dell'ascensore condominiale con arrivo al piano dell'abitazione. Necessitando però di servo scala per superare i primi gradini all'ingresso al piano terra

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1. 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 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 alle 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 :

$val. : p = val.x : px$

da cui :

$val.x = val p x$

p

dove :

val = somma dei recenti e normali valori unitari di fabbricati simili presi a confronto.

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.

8.2.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI Comune di Venezia: Abitazioni civili, stato ottimo valore minimo 2200,00 € e valore massimo 2900,00 € e stato scadente valore minimo 1200,00 € e malore massimo 1400,00 €.



8.3.3 Valutazione corpi:**Abitazione- magazzino. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 145.168,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	87,20	€ 1.600,00	€ 139.520,00
poggioli	1,63	€ 1.600,00	€ 2.608,00
Magazzino	1,90	€ 1.600,00	€ 3.040,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 145.168,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione- magazzino	Abitazione di tipo civile [A2]	90,73	€ 145.168,00	€ 145.168,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica € 5.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Abitazione- magazzino

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Trascrizione pregiudizievole – Pignoramento nn. 3878/2855 del 06/02/2023	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca – volontaria del 11/05/2010 ai nn. 16111/3519	€ 35,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00**8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello



stato di fatto in cui si trova:

€ 145.168,00 – € 5.000,00 - € 329,00

€ **139.839,00**

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Abitazione- magazzino

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Dall'archivio della Regione Veneto Ve.Net per la verifica della presenza dell'APE non è stata rilevata nessun Attestato di Prestazione Energetica sull'immobile.

Il costo per la redazione di un nuovo attestato di prestazione energetica è di circa **400,00 €** **omnicomprensivi.**

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale avente caratteristiche tali da non consentire una comoda divisibilità.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

- ALLEGATO 1: estratto mappa;
- ALLEGATO 2: visura catastale;
- ALLEGATO 3: scheda catastale;
- ALLEGATO 4: ventennale;
- ALLEGATO 5: titoli edilizi;
- ALLEGATO 6: documentazione fotografica;
- ALLEGATO 7 : Stato di famiglia;
- ALLEGATO 8 : Documenti amministratore.



Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Per quanto a conoscenza la vendita sarà soggetta ad imposta di registro trattandosi di bene di proprietà di soggetti privati (esecutate).

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Abitazione e Magazzino
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Abitazione- magazzino: 1/100 di proprietà [REDACTED] e 99/100 di proprietà [REDACTED]
Identificativo catastale	<p>Corpo Abitazione- magazzino:</p> <ul style="list-style-type: none"> foglio 134, particella 231, subalterno 8, indirizzo via Antonio Olivi 30, piano 3-6, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie 91 mq, rendita € 812,39 <p>[REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] Proprietà 1/100 in regime di separazione dei beni</p> <p>[REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] Proprietà 99/100</p>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 139.839,00

Data generazione:

08-09-2023 11:09



L'Esperto alla stima

Arch. Ruben Csermely

