

TRIBUNALE DI BENEVENTO

Procedura Liquidazione controllata

Giudice delegato: Dott.re Luigi Galasso

LIQUIDATORE: Avv. Romina Amicolo

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PERIZIA DI STIMA DI PORZIONE DI IMMOBILE SITO A VENEZIA, GIUDECCA
409/C- 409/D

Perito estimatore: arch. Silvia Dalla Man

Studio in Castello 6394/c Venezia

c.f DLLSLV76B45L736V

email sdallaman@gmail.com

pec. silvia.dallaman@archiworldpec.it

Oggetto: quota di comproprietà pari a 0,6094/1000 (zero virgola seimilazeronovantaquattro millesimi) del complesso immobiliare denominato "Domina Venezia", ad uso turistico - ricettivo, sito nel Comune di Venezia, Isola della Giudecca, Corte Ferrando n. 409/c e 409/d;

incarico: stima e accertamenti urbanistici e catastali relativi all'immobile sovradescritto.

La sottoscritta arch. Silvia Dalla Man, nata a Venezia il 5 febbraio 1976 ivi residente e con studio in Venezia, Castello 6394/c, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori al n. 3121, su incarico dell'avv. Romina Amicolo in qualità di liquidatore, in merito ai quesiti proposti:

a) stima e accertamenti urbanistici e catastali relativi all'immobile sovradescritto

attesta quanto segue relativamente a quota pari a 0,6094/1000 di unità immobiliare posta in:

Comune di Venezia, Località Giudecca, consistente immobile ad uso turistico ricettivo facente parte del fabbricato al civico n. 409 c-d censito al NCEU fg 18 mapp 192 sub 13 e 14.

Lo scopo della presente valutazione è di attribuire il più probabile valore di mercato al bene analizzato al momento attuale.

In quest'ottica la valutazione è stata eseguita nel modo più obiettivo, tenendo presente che l'autrice della seguente relazione non ha alcun diritto né interesse, attuale o futuro, nella proprietà stimata. I locali costituenti l'immobile sono stati personalmente visitati.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali hanno avuto inizio con il sopralluogo il giorno 22 maggio 2024. Il gestore del complesso ha concesso di visionare solo la suite n. 203 e alcuni spazi comuni che la struttura offre ai suoi ospiti (hall e sala colazioni); ciò è stato comunque sufficiente allo scopo.

E' stato effettuato il rilievo metrico della stanza (allegato 1) estendendo il rilievo fotografico anche alle parti comuni che è stato possibile visionare (allegato 2).

Si è provveduto a fare richiesta presso l'archivio del Comune di Venezia di visione e riproduzione della documentazione che legittima lo stato di fatto.

L'archivio ha messo a disposizione solo parte degli elaborati richiesti che sono stati visionati mercoledì 29 maggio e venerdì 31 maggio presso la sede di Mestre.

L'ufficio accesso atti del Comune di Venezia ha inviato telematicamente la documentazione relativa ai condoni edilizi non ancora evasi.

In merito alla documentazione non presente presso gli archivi è stata data comunicazione alla sottoscritta che le pratiche non presenti in archivio sono state prelevate da alcuni tecnici del Comune di Venezia in diversi momenti in quanto inerenti procedimenti ancora in corso di definizione; è stata quindi formalizzata richiesta sulle modalità di possibile presa visione alla quale è seguita convocazione per la consultazione per il giorno 26 giugno 2024 (allegato 3). Ad un'attenta analisi si è riscontrato che tali istanze, pur essendo inerenti l'edificio nel suo complesso, non riguardano modifiche della porzione oggetto della stima.

Si è provveduto anche a richiedere via pec alla società proprietaria della maggior parte dell'immobile di poter prendere visione delle certificazioni di conformità degli impianti, ma questa istanza non ha avuto risposta. (allegati 4A e 4B).

Si ritiene tuttavia che tali mancanze non pregiudichino l'espletamento della relazioni di stima che si riporta appresso

UBICAZIONE E DATI CATASTALI

La porzione di unità immobiliare oggetto della presente stima si colloca al piano secondo sottotetto in immobile sito alla Giudecca ed in particolare in Corte Ferrando affacciato sul rio de la Paluda e su Rio del Ponte Piccolo e censito al NCEU come segue:

Sez. Ve, foglio 18, mappale 192, sub 13 piani T-1-2, ZC 3 cat D/2,

Sez. Ve, foglio 18, mappale 192, sub 14 piano T cat D/2,
(allegati 5A e 5B)

In particolare la porzione in questione si riferisce a suite n. 203 meglio identificata nella planimetria allegata. (allegato 6)

L'immobile è stato classificato come "Unità edilizia di base residenziale preottocentesca parzialmente trasformata tipo Pt scheda 8 e Unità edilizia di base residenziale ottocentesca di ristrutturazione tipo Or scheda 11" (allegato 7)

(Variante al P.R.G. Comune di Venezia DGVR 3987 del 9/11/1999),

Il tessuto è prevalentemente residenziale.

REGOLARITÀ URBANISTICO EDILIZIA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

L'edificio è costituito da più corpi di fabbrica risalenti a periodi edificatori differenti che nel tempo hanno subito considerevoli trasformazioni.

Sono infatti stati richiesti nel corso del tempo i seguenti atti amministrativi

- Concessione in Sanatoria 52041/17566/00 29 aprile 1991
- Concessione edilizia 90/5857 29 aprile 1991
- Autorizzazione 95/5212 (prot 95/55189) 29 maggio 1995
- Concessione in variante 87/95 (prot gen 176824) 22 maggio 1995
- Concessione in Sanatoria 157817/50392/0016 luglio 1996
- Concessione edilizia 1999/5281 (prot gen 1999/49272) 9 novembre 2000 e successive varianti 9 settembre 2002 (prot 2002/340098), 9 dicembre 2002 prot. 2002 /468154) e richiesta di variante in data 2003 (prot. 159461)
- DIA prot 2002/0187589 del 15/maggio 2002
- Certificato di Agibilità 10 giugno 2004
- Permesso di costruire in Sanatoria 2003/0509754
- Concessione in Sanatoria 2004/0125106 del 24 marzo 2004

- Per lo specchio acqueo concessione 474/t/2001 (prot 56574 /8305 del 07/5/2001) rilasciata il 21 settembre 2001
- Concessione spazio acqueo 367/T/2002 (prot. 86143/11142 del 25/06/2001) rilasciata il 3 giugno 2002

Si precisa che i condoni 60403/0/V e 60401/0/V sono ancora in corso di definizione, ma non riguardano la porzione di edificio oggetto della presente stima.

Quanto è stato visionato presso l'archivio di Edilizia del Comune di Venezia e condiviso telematicamente con il liquidatore avv. Romina Amicolo per esigenze dimensionali dei file, rimane comunque disponibile in formato digitale presso questo studio.

ZONA

L'immobile ha la facciata d'ingresso su Corte Ferrando, la facciata sud su Rio de la Paluda quella est su Rio del Ponte piccolo, mentre la facciata nord è parte in aderenza ad altri edifici e arte su giardini i orti.

L'edificio si trova a poca distanza dalla Fondamenta del Ponte Piccolo e da quella di S. Eufemia che si affacciano sul canale della Giudecca, ove si trovano gli approdi di tutte le linee di navigazione actv che connettono l'isola al centro storico di Venezia e dove sono presenti i servizi principali (banca, negozi, ristoranti, bar, farmacia ecc).

Il contesto, prevalentemente residenziale, risulta gradevole, poco trafficato e quindi silenzioso e tranquillo.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Come si è detto l'immobile fa parte di un fabbricato costituito da due corpi di fabbrica uno preottocentesco e l'altro ottocentesco, i quali, nati in passato come realtà produttiva, poi si sono nel tempo modificati assumendo la destinazione d'uso di Ostello della gioventù ed infine di struttura turistico ricettiva.

La struttura occupa il solo piano terra corpo di fabbrica prospiciente corte Ferrando mentre interessa i piani terra, primo e sottotetto della parte di edificio retrostante.

È dotata di due accessi da corte Ferrando di cui solo unico praticabile (civ 409c) in quanto il secondo (civ 409d) è parzialmente chiuso da paratia, e due acquei.

È provvista di una vasta zona di servizi comuni al piano terreno costituiti da una hall di ingresso completa di servizio bar, da una ampia e luminosa sala colazioni e di reception aperta 24 ore su 24.

L'edificio è stato oggetto di restauri abbastanza recenti e si trova in ottimo stato di manutenzione

Come già specificato la porzione di immobile oggetto della presente stima consiste in multiproprietà ed in particolare della suite n.203 piano sottotetto.

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

L'oggetto della stima è in particolare la suite 203 sita al piano sottotetto dell'immobile ed in particolare la comproprietà per una settimana in periodo considerato di alta stagione (il quale è convenzionalmente stabilito nel periodo compreso da inizio aprile a fine agosto e nelle le ultime due settimane di dicembre). La camera è, dotata di bagno privato, televisore, aria condizionata, wifi.

Ha le dimensioni di 18,17 mq, in particolare la stanza misura 15,10 mq ed il wc 3,07 mq.

Si trova in posizione d'angolo all'incrocio dei due canali, Rio de la Paluda e Rio del Ponte Piccolo. Non gode però di un affaccio in quanto le finestre sono costituite da lunette semicircolari all'altezza del piano di calpestio. Questo perchè il sottotetto è stato ricavato abbassando il solaio originario ed inglobando i sopraluze delle finestre del piano sottostante.

L'orientamento geografico è SUD-OVEST.

Le altezze interne vanno da 210 in prossimità dei muri perimetrali a 355 cm, con l'orditura principale del tetto a vista, mentre il bagno ha un soffitto piano di h. 240 cm

Nonostante la presenza delle sole lunette a livello del suolo e di un affaccio su un pozzo d'aria, la camera gode di una sufficiente illuminazione.

FINITURE

In merito alle finiture le pareti della suite sono intonacate al civile e dipinte a tinte chiare. I pavimenti sono rivestiti con moquette di colore chiaro. Il bagno presenta rivestimenti e pavimenti in piastrelle di ceramica ed è dotato di 4 sanitari wc, bidet, lavabo e doccia. Detti sanitari sono di tipo tradizionale in ceramica. Le porte interne sono in legno dipinto di bianco e le finestre in legno sono dotate di vetro camera e tende oscuranti.

Le finiture sono in buono stato di conservazione in quanto oggetto di manutenzioni frequenti.

USO DELL'IMMOBILE

L'immobile è un complesso di tipo turistico ricettivo, la porzione oggetto della stima consiste in una camera con bagno.

VINCOLI E/O SERVITÙ

Per quanto rilevato in sede di sopralluogo e per quanto visionato agli atti non sono presenti vincoli o servitù pregiudizievoli.

DOTAZIONE IMPIANTI

Poichè l'oggetto della stima è parte di un complesso alberghiero più vasto gli impianti tecnologici parte di quelli sono quelli dell'intera struttura. La camera è corredata delle utenze di base (acqua e corrente elettrica e riscaldamento e condizionamento.) e l'impianto elettrico presenta un numero idoneo di punti luce e prese di corrente.

CONSISTENZA ANALITICA

Si riportano di seguito le tabelle delle superfici dei vani e degli accessori ed il calcolo della superficie commerciale.

Si precisa che visto lo spessore dei muri e delle tramezze divisorie interne all'appartamento, nel calcolo della superficie commerciale si è adottato un incremento del 15% della superficie utile.

Vano	Mq utili
Camera	15,1
wc	3,07
Totale	18,17

Totale mq commerciali alloggio 18,17 x 1,15 = 20,90

VALORE DI MERCATO

In merito all'attribuzione del valore commerciale della quota millesimale oggetto di stima si fa la seguente precisazione:

La quota millesimale in oggetto rappresenta una multiproprietà, che consiste, come si è detto, nella facoltà di soggiorno per una settimana all'anno in periodo di alta stagione presso la struttura.

L'osservatorio immobiliare dell'agenzia delle entrate non prevede, nell'ambito delle valutazioni riportate sui valori di mercato immobiliare, la quotazione della formula sopradescritta.

Si è quindi proceduto all'analisi per comparazione rispetto a situazioni similari relative alla vendita di quote millesimali con la formula della multiproprietà effettuando un'indagine delle situazioni che presentino dimensioni, caratteristiche generali della struttura, ubicazione, caratteristiche tipologiche e costruttive, stato conservativo/manutentivo e servizi offerti analoghi .

Valore commerciale attuale della quota dell'immobile:

Tenendo presente la realtà del mercato veneziano e considerando il valore di mercato di quote in comproprietà di strutture simili **la stima si può quantificare in € 8.000,00.**

La porzione dell'unità immobiliare risulta attualmente nello stato di fatto, secondo quanto rilevato, riportato e descritto.

Elenco allegati :

- ALL1 Rilievo
- ALL2 Documentazione fotografica
- ALL3 Corrispondenza Comune di Venezia
- ALL4A e 4B Corrispondenza pec con proprietà
- ALL5A e 5B planimetrie catastali
- ALL6 Identificazione Estratto mappa
- ALL7 estratto prg

Silvia Dalla Man architetto, castello 6394/c 30122 Venezia
Tel. Fax 0415234005 cell. 3479041565; email sdallaman@gmail.com

Venezia, li 2 luglio 2024

arch. Silvia Dalla Man

