

Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Dovalue spa**

contro:

N° Gen. Rep. **319/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001

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 Deledda snc - Eraclea (VE) - 30020

Descrizione generica: Trattasi di unità immobiliare cielo terra ad uso residenziale tipologia a schiera posta al piano seminterrato, terra e rialzato, con scoperto esclusivo e dotata di garage al piano seminterrato, il tutto facente parte di più ampio complesso edilizio di tipologia a schiera, sito in Comune di Eraclea, via Deledda snc.

La zona ove è ubicato il bene risulta caratterizzata da fabbricati a destinazione residenziale sviluppati su 1/2 livelli fuori terra.

L'immobile si trova a 5 km da Eraclea Mare.

La viabilità è caratterizzata da strade a carattere per lo più extraurbano.

Identificativo Lotto: 001

Quota e tipologia del diritto

Corpo Abitazione e posti auto: 1000/1000 di Piena proprietà dei beni oggetto dell'esecuzione in capo a

1
nato in GERMANIA il 05/11/1976

Proprietà per 1/12

2
nato in GERMANIA il 23/11/1968

Proprietà per 1/12

3
nato in GERMANIA il 11/05/1965

Proprietà per 1/12

4
nata a VENEZIA il 13/06/1946

Proprietà per 8/12

5
nata il 07/06/1987 in Ceca Repubblica

Proprietà di 1/36

6

nata il 09/07/2008 a San Donà di Piave

proprietà 1/36

7

nato il 20/02/2013 a San Donà di Piave

Proprietà di 1/36

Gravami e Oneri

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di BANCA POPOLARE FRIULADRUVA SPA contro _____ ; derivante da: Mutuo Fondiario del 20/05/2011 nn. 22397/9598 Notaio Loverre Luigi; Importo ipoteca: € 210000; Importo capitale: € 150000

- **Ipoteca legale** attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE contro _____ ; derivante da: Ruolo e Avviso di addebito esecutivo dell'"Agenzia dell'entrate di Roma; Importo ipoteca: € 91008.10; Importo capitale: € 45504.05; Iscritto/trascritto a Roma in data 06/03/2020 ai nn. 7328/1162

- **Trascrizione Pignoramento** a favore di CREDIT AGRICOLE FRIULIADIRA SPA contro _____ ; derivante da: pignoramento immobiliare trascritto ai nn. 997/799 del 14/01/2021

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **117.850,49 €** 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 Eraclea (VE)
Località/Frazione
Via Deledda snc

Lotto: 001

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

1
nato in GERMANIA il 05/11/1976

Proprietà per 1/12

2
nato in GERMANIA il 23/11/1968

Proprietà per 1/12

3
nato in GERMANIA il 11/05/1965

Proprietà per 1/12

4
nata a VENEZIA il 13/06/1946

Proprietà per 8/12

5
nata il 07/06/1987 in Ceca Repubblica

Proprietà di 1/36

6
nata il 09/07/2008 a San Donà di Piave

proprietà 1/36

7
nato il 20/02/2013 a San Donà di Piave

Proprietà di 1/36

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di unità immobiliare cielo terra ad uso residenziale tipologia a schiera posta al piano seminterrato, terra e rialzato, con scoperto esclusivo e dotata di garage al piano seminterrato, il tutto facente parte di più ampio complesso edilizio di tipologia a schiera, sito in Comune di Eraclea, via Deledda snc.

La zona ove è ubicato il bene risulta caratterizzata da fabbricati a destinazione residenziale sviluppati su 1/2 livelli fuori terra.

L'immobile si trova a 5 km da Eraclea Mare.

La viabilità è caratterizzata da strade a carattere per lo più extraurbano.

Identificativo al catasto Fabbricati di Venezia, Comune di Eraclea:

sito in Eraclea (VE) CAP: 30020, Via Deledda snc

- foglio 52, particella 537, subalterno 1, indirizzo VIA DELEDDA SNC, piano S1, comune Eraclea, categoria C/6, classe 5, consistenza 21, superficie 22, rendita € 29,28
- foglio 52, particella 537, subalterno 2, indirizzo VIA DELEDDA SNC, piano S1-T, comune Eraclea, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5, superficie 122, rendita € 228,27

Intestazione:

1

nato in GERMANIA il 05/11/1976

Proprietà per 1/12

2

nato in GERMANIA il 23/11/1968

Proprietà per 1/12

3

nato in GERMANIA il 11/05/1965

Proprietà per 1/12

4

nata a VENEZIA il 13/06/1946

Proprietà per 8/12

5

nato a SAN DONA` DI PIAVE il 04/12/1983

Proprietà per 1/12

Irregolarità e Spese:

Ai fini della conformità catastale si evidenzia come, nel corso del sopralluogo, si rilevava la presenza di alcune lievi difformità al distributivo interno tra quanto di fatto in essere e quanto indicato nella scheda catastale.

Nello specifico nel piano seminterrato è stata realizzato un disimpegno che separa le scale dal garage e al piano primo è stato ristretto il varco tra pranzo e cucina.

Per tali modifiche sarà necessario provvedere al rifacimento della scheda catastale con un costo di circa **600,00 €**.

Si evidenzia altresì che a oggi non risulta trascritta e volturata la successione del sig. ro della sua quota alla moglie e ai 2 figli minori.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 227/80

Intestazione: Concessione edilizia

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di alloggi a schiera in area PEEP a Torre di fino lotto 6

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 14/07/1980 al n. di prot. 227

Abitabilità/agibilità in data 14/12/1981 al n. di prot. 227/80

4.1.1 Conformità edilizia:

A seguito del sopralluogo il sottoscritto tecnico ha provveduto a verificare la presenza di alcune lievi difformità al distributivo interno dell'abitazione oggetto dell'esecuzione consistenti in:

- presenza al piano seminterrato di una partizione interna per separate il garage dalla lavanderia, creando un disimpegno verso la scala di accesso al seminterrato;
- al piano terra risulta essere stata girata la rampa di scale che dal piano terra porta al piano seminterrato oltrech  è stato trasformato in porta il varco che separa la cucina e la sala da pranzo. Si rileva inoltre una lieve differenza nell'ordine del 2% relativamente alle altezze interne del piano seminterrato e del piano terra, che per , non parrebbero modificare l'altezza complessiva del fabbricato.
- risulta inoltre presente nello scoperto esclusivo sul retro dell'abitazione un magazzino in legno abusivo.

Al fine di legittimare la situazione in essere andr  demolito il magazzino sullo scoperto, per ripristinare lo stato dei luoghi, mentre per le modifiche interne andr  effettuata una SCIA in sanatoria con un costo onnicomprensivo di circa **€ 5.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformit  edilizia

4.1.2 Conformit  urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	/
In forza della delibera:	Variante nr. 50 – Variante agli artt. 22 e 23 del Regolamento edilizio, ai sensi dell'art. 48 della L.R. 11/04 e dell'art. 50 L.R. 61/85 – Adozione con D.C.C. 66 del 27.11.2013 – Approvazione con D.C.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilit�?	NO

Note sulla conformit :

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformit  urbanistica

Note generali sulla conformità:

Al momento della sua costruzione del complesso edilizio era stata istituita convenzione con il Comune di Eraclea, ai nn. 14861/6697 del 27/04/1981, della durata di 20 anni dall'ottenimento dell'abitabilità dell'immobile. Considerando che l'abitabilità risale all'anno 1981, la convenzione risultava attiva sino all'anno 2001. Ad oggi l'unità immobiliare, non risulta più soggetto a convenzione urbanistica relativa la determinazione del prezzo di vendita sui dati ISTAT.

Descrizione: di cui al punto A

Trattasi di unità immobiliare cielo terra ad uso residenziale tipologia a schiera posta al piano seminterrato, terra e rialzato, con scoperto esclusivo e dotata di garage al piano seminterrato, il tutto facente parte di più ampio complesso edilizio di tipologia a schiera, sito in Comune di Eraclea, via Deledda snc.

La zona ove è ubicato il bene risulta caratterizzata da fabbricati a destinazione residenziale sviluppati su 1/2 livelli fuori terra.

L'immobile si trova a 5 km da Eraclea Mare.

La viabilità è caratterizzata da strade a carattere per lo più extraurbano.

L'abitazione risulta composta da ingresso, cucina, pranzo al piano terra, tre camere da letto e un bagno al piano ammezzato, magazzino, lavanderia, garage e centrale termica al piano seminterrato. L'unità immobiliare risulta anche dotata di scoperto esclusivo sia lato strada, che sul retro del fabbricato ove risulta anche presente una casetta in legno, che però andrà demolita in quanto non legittimata, come meglio evidenziato in seguito.

L'unità immobiliare presenta pareti e soffitti intonacati e tinteggiati al civile a meno delle pareti del bagno e della cucina che presentano rivestimento parietale in ceramica, le pavimentazioni sono in ceramica, le porte interne sono in legno, i serramenti esterni sono in legno con vetro camera e avvolgibili in pvc.

Il portoncino d'ingresso è blindato.

Sono presenti l'impianto elettrico, impianto idro termo sanitario a gas metano, l'impianto di climatizzazione estiva e impianto di riscaldamento a radiatori.

Nel complesso il bene versa in discreto stato manutentivo.

Si rilevavano nel corso del sopralluogo alcune lievi difformità al distributivo interno e alle altezze, meglio evidenziate ed esplicitate nel paragrafo della regolarità edilizia.

vano	sup. calpestabile	sup. lorda	coef.	sup. commerciale
<u>PIANO TERRA E RIALZATO</u>				
ingresso	6,42	100,22	1	100,22
cucina	12,26			
soggiorno	20,66			
bagno	6,52			
camera	16,1			
camera	11,25			
camera	8,38			
tot. Parz	81,59	100,22	1	100,22
baconi	8,66	8,66	0,3	2,60
scoperto esclusivo	87,95	87,95	0,1	8,80
tot. Parz				111,62
<u>PIANO SEMINTERRATO</u>				
magazzino	14,45	16,73	0,5	8,37
lavanderia	8,31	9,97	0,5	4,99
centrale termica	2,96	3,96	0,5	1,98
garage	18,52	21,85	0,5	10,93
tot. Parz				26,27
TOTALE COMPLESSIVO				137,89

Superficie commerciale complessiva di circa mq **137,89**

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 garage e al 10% per lo scoperto sino al raggiungimento della superficie dell'appartamento e al 2% per la parte eccedente.

Comune: ERACLEA – OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Tipologia: Abitazioni di tipo civile

Stato: ottimo

Valori: min 1.150,00 € - max 1.400,00 €

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario:

nato a VENEZIA il 08/06/1944 proprietario dal 03/11/1982 al 14/12/2016, in forza di atto di assegnazione a rogito di Notaio Bordieri Carlo, in data 03/11/1982, ai nn. 18479; trascritto in data 12/11/1982, ai nn. 17868/14524.

Titolare/Proprietario:

- 1 nato in GERMANIA il 05/11/1976 Proprietà per 1/12
- 2 nato a SAN DONA` DI PIAVE il 04/12/1983 Proprietà per 1/12
- 3 nato in GERMANIA il 23/11/1968 Proprietà per 1/12
- 4 nato in GERMANIA il 11/05/1965 Proprietà per 1/12
- 5 nata a VENEZIA il 13/06/1946 Proprietà per 8/12

Dal 14/12/2016 ad oggi attuali proprietari in forza di atto di successione registrato a San Donà di Piave, in data 14/12/2016, ai nn. 947/9990; trascritto in data 17/01/2017, ai nn. 1485/985.

Note:

Si evidenzia che ad oggi la quota di 1/12 del sig. , risulterebbe essere passata in eredità a:

- nata il 07/06/1987 in Ceca Repubblica cod. fisc. per la quota di 1/36
- nata il 09/07/2008 a San Donà di Piave cod. fisc. per la quota di 1/36
- nato il 20/02/2013 a San Donà di Piave cod. fisc. per la quota di 1/36

In qualità di eredi, ma dal ventennale si rileva che alla data del 14/01/2021 non risulta trascritta alcuna successione e accettazione d'eredità in capo a .

Identificativo corpo: A

sito in Eraclea (VE), Via Deledda snc **Occupato dal debitore e dai suoi familiari.**

Note:

Sull'immobile risiede solo la sig.ra proprietaria per la quota di 8/12

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **Trascrizione Pignoramento** a favore di CREDIT AGRICOLE FRIULIADIRA SPA contro ;
derivante da: pignoramento immobiliare trascritto ai nn. 997/799 del 14/01/2021

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

6.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di BANCA POPOLARE FRIULADRUJA SPA contro ; derivante da: Mutuo Fondiario del 20/05/2011 nn. 22397/9598 Notaio Loverre Luigi; Importo ipoteca: € 210.000,00; Importo capitale: € 150.000,00

- **Ipoteca legale** attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE contro ; derivante da: Ruolo e Avviso di addebito esecutivo dell'Agenzia dell'entrate di Roma; Importo ipoteca: € 91.008,10; Importo capitale: € 45.504,05; Iscritto/trascritto a Roma in data 06/03/2020 ai nn. 7328/1162

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:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna.

Millesimi di proprietà: 1000/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno

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 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 valutazioni richieste.

La ricerca è stata effettuata stima sintetica comparativa.

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

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

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

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

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. Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI Comune di Eraclea.

8.3. Valutazione corpi:

A.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 124.101,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	100,22	€ 900,00	€ 90.198,00
Balconi	2,60	€ 900,00	€ 2.340,00
Magazzino	8,37	€ 900,00	€ 7.533,00
Lavanderia	4,99	€ 900,00	€ 4.491,00
Centrale Termica	1,98	€ 900,00	€ 1.782,00
Garage	10,93	€ 900,00	€ 9.837,00
Scoperto	8,80	€ 900,00	€ 7.920,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 124.101,00
 Valore complessivo diritto e quota 1000/1000 € 124.101,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		137,89	€ 124.101,00	€ 124.101,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale:

€ 5.000,00 edilizia
 € 600,00 catastali

Costi di cancellazione oneri e formalità:

A

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00

Iscrizione di ipoteca - Legale	€ 321,52 *
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 di cancellazione: € 650,51

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni **€ 117.850,49**
nello stato di fatto in cui si trova:

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Al fine di verificare la presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica il sottoscritto tecnico procedeva con l'effettuare la ricerca del caso presso il data base della Regione Veneto "VeNet" "https://venetenergiaedifici.regione.veneto.it/ricerca_certificati.php" non rilevando APE per l'unità immobiliare di cui trattasi.

Il costo per redigere l'Attestato di Prestazione Energetica è qui indicato in circa euro **400,00** oltre accessori di legge.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Trattasi di unità immobiliare a schiera dotata di distributivo, sagoma e consistenza tali per cui, la stessa, non risulta comodamente divisibile.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

ALLEGATO 1: estratto mappa;

ALLEGATO 2: visure catastali;

ALLEGATO 3: schede catastali;

ALLEGATO 4: elenco formalità;

ALLEGATO 5: Stralcio della licenza edilizia;

ALLEGATO 6: Agibilità;

ALLEGATO 7: Documentazione fotografica;

ALLEGATO 8: Convenzione urbanistica con il Comune di Eraclea.

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 sarà soggetta ad imposta di registro trattandosi bene dal soggetto esecutato.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Abitazione e garage: 1000/1000 di Piena proprietà
Identificativo catastale	<p>Identificato al catasto Fabbricati di Venezia, Comune di Eraclea:</p> <ul style="list-style-type: none"> foglio 52, particella 537, subalterno 1, indirizzo VIA DELEDDA SNC, piano S1, comune Eraclea, categoria C/6, classe 5, consistenza 21, superficie 22, rendita € 29,28 foglio 52, particella 537, subalterno 2, indirizzo VIA DELEDDA SNC, piano S1-T, comune Eraclea, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5, superficie 122, rendita € 228,27 <p><u>Intestazione:</u></p> <p>1 nato in GERMANIA il 05/11/1976</p> <p>Proprietà per 1/12</p> <p>2 nato in GERMANIA il 23/11/1968</p> <p>Proprietà per 1/12</p> <p>3 nato in GERMANIA il 11/05/1965</p> <p>Proprietà per 1/12</p>

	4 nata a VENEZIA il 13/06/1946 Proprietà per 8/12 5 nato a SAN DONA` DI PIAVE il 04/12/1983 Proprietà per 1/12
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 117.850,49 €

Data generazione:
06-07-2021 11:07

L'Esperto alla stima
Arch. Ruben Csermely