

Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **43/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16/01/2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Silvia Bianchi**

Custode Giudiziario: **Dott. Marco Gava**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Appartamento con posto auto scoperto a Venezia Lido via Bragadin 3/B

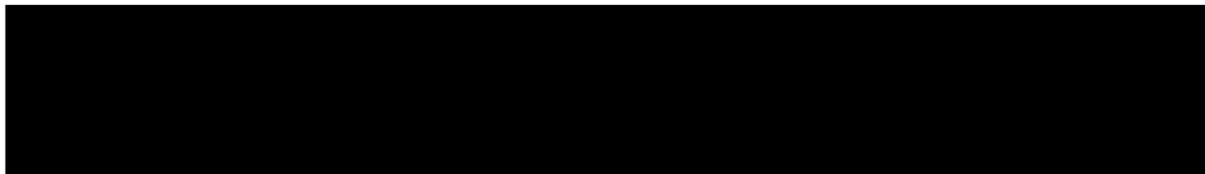
Esperto alla stima: Arch. Roberta Miotto
Codice fiscale: MTTRRT73B61F382Q
Studio in: Via Cicogna Pirio 29 - 35037 Teolo
Telefono: 049 5212030
Cellulare: 347 9045065
Email: studio.miotto@gmail.com
Pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO :

Appartamento con posto auto scoperto
sito a Venezia Lido, via M. Bragadin 3/B

1. **Dati Catastali**

Intestatari:



Catasto Fabbricati:

- Comune di Venezia, foglio 28, z.c. 4, particella 588 sub. 22, cat. A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, sup. tot 80 mq, sup. escluse aree scoperte mq 76, rendita € 725,57, via M. Bragadin n. 3/B piano T-1;

Catasto Terreni:

- Comune di Venezia, foglio 28, particella 588, qualità ente urbano, sup. 780 mq.

2. **Stato di possesso:**

L' immobile è libero da persone, ma arredato.

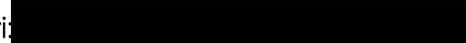
3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** l' appartamento è posto al

primo piano senza ascensore, quindi al momento non è accessibile ai disabili.

Bisognerebbe fornirsi di monta-scale.

4. **Creditori Iscritti:** Banca di Credito Cooperativo del Veneziano soc.coop. di Campolongo

Maggiore (VE) 

5. **Comproprietari:** 

6. **Misure Penali:** no

7. **Continuità delle trascrizioni:** SI', manca però l' accettazione dell' eredità relativamente

alla successione della 

8. **Prezzo:** da libero: € 179.275,00

Prezzo da occupato: € -

Prezzo quota pignorata: € 29.879,00

Quesiti

I quesiti a cui rispondere ai fini della stima 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 a che 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

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, della eventuale garanzia per vizi occulti, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quella 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. alleghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza 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 IV A 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 delle 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.

Come prima pagina (la seconda sarà di sommario) una scheda contenente le seguenti informazioni:

- 1) Indicazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene con indicazione analitica dei creditori che hanno iscritto ipoteca o trascritto pignoramento sui beni pignorati;
- 2) Indicazione se il bene è pignorato per :intero o solo pro quota, con specificazione, in. tale ipotesi, delle generalità dei comproprietari;
- 3) Indicazione del luogo in cui sono siti i beni pignorati;
- 4) Indicazione del prezzo di stima

LOTTO UNICO

Beni in VENEZIA LIDO

Appartamento con posto auto scoperto
sito in via M. Bragadin 3/B

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:*Intestatari:*

1/6 proprietà di [REDACTED]

Eventuali comproprietari:
[REDACTED]**Identificato al catasto Fabbricati:***Catasto Fabbricati:*

- Comune di Venezia, foglio 28, z.c. 4, particella 588 sub. 22, cat. A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, sup. tot 80 mq, sup. escluse aree scoperte mq 76, rendita € 725,57, via M. Bragadin n. 3/B piano T-1;

Derivante da: variazione nel classamento del 21/09/2012, pratica n. ve0148562 in atti dal 21/09/2012, (n. 23589.1/2012)Confini: il mappale 588 confina a Nord con il mapp. 55, a Sud con via Bragadin, a Est con il 54 ed a Ovest con il 445. L' appartamento è posto al primo piano ed è esposto lungo i fronti Nord-Ovest-Sud, a Est confina con un' altra unità.**Identificato al catasto Terreni:**

- Comune di Venezia, foglio 28, particella 588, qualità ente urbano, sup. 780 mq.

Derivante: Variazione del 18/08/1982 in atti dal 25/09/1982 (n. 3482).Confini: il mappale 588 confina a Nord con il mapp. 55, a Sud con via Bragadin, a Est con il 54 ed a Ovest con il 445.**Conformità catastale**

Dal confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali non sono emerse difformità.

Per quanto sopra SI DICHIARA LA CONFORMITÀ CATASTALE.

Verifica rispondenza dei dati catastali aggiornati con quelli riportati nel sequestro conservativo e nell'istanza di vendita

I dati del bene citato nel sequestro conservativo e nell' istanza di vendita coincidono con quelli catastali aggiornati.

I beni descritti risultano, comunque, UNIVOCAMENTE IDENTIFICATI.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il Lido di Venezia è l' isola più lunga della laguna che, insieme a Pellestrina la separa dal Mare Adriatico. E' stata in passato il luogo di villeggiatura dei veneziani e tutt' oggi ospita spiagge, attrezzature ricettive, abitazioni, un ospedale ed un piccolo aeroporto per velivoli leggeri.

E' luogo turistico rinomato e d' eccellenza, anche se negli ultimi anni ha perso molto del suo lustro.

Caratteristiche zona: zona residenziale

Area urbanistica: residenziale estensiva "A"

Servizi presenti nella zona: servizi primari e secondari

Caratteristiche zone limitrofe: tessuto urbano dell' isola

Importanti centri limitrofi: Venezia

Attrazioni paesaggistiche: laguna

Attrazioni storiche: città di Venezia, strutture ricettive del Lido

Principali collegamenti pubblici: via acqua.

3. STATO DI POSSESSO:

L' immobile è libero da persone, ma occupato da mobilio

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Trascrizione del 11/08/2021 ai nn. 31120/22626 RG/RP, decreto di sequestro conservativo del 09/08/2021 n. 4653/2021 rep. Tribunale di Vicenza a favore del Sig. [REDACTED] gravante il mapp. 588 sub 22 sino alla concorrenza della somma di € 57.981,86 ;

- Annotamento del 22/02/2023 ai n.ri 5809/739 RG/RP (formalità di riferimento: trascrizione dell' 11/08/2021 n. 22626 di r.p.) in forza della sentenza di condanna esecutiva del 20/12/2022 n. 3648/2022 rep. Tribunale di Vicenza a favore di [REDACTED]

Dalla sezione "D" della sopra descritta domanda di annotamento si riporta letteralmente: "la presente domanda di annotazione viene chiesta a margine della nota di trascrizione numero registro particolare 22626 del 11/08/2021 a seguito di ordinanza ex (art.702 bis c.p.c., 14 D.lgs n. 150/2021) emessa dal Tribunale di Vicenza in composizione collegiale in data 20/12/2022 nel procedimento n.5724/2021, repert. n. 3648/2022 del 27/12/2022, pubblicata in data 27/12/2022, con la quale " ... il Tribunale di Vicenza, nella suindicata composizione collegiale, così definisce il procedimento iscritto al n. 5724/2021 R.G. in parziale accoglimento dell' opposizione secondo quanto indicato in motivazione, revoca il decreto ingiuntivo n. 1500/2021 dd. 08/07/2021; condanna [REDACTED] al pagamento in favore [REDACTED] della somma di Euro 36.045,49, oltre spese generali, c.p.a. e i.v.a. ex lege, ed interessi legali ex art. 1284, comma 4, e.e., dalla data di

deposito del ricorso menitorio al saldo; condanna l'opponente a rifondere all'opposto le spese di lite, liquidate in euro 6.005,00 per compensi, oltre spese generali, c.p.a. e i.v.a. ex lege, oltre alle spese della fase monitoria, per come già liquidate in tale sede, e alle spese delle fasi cautelari, liquidate in euro 4.419,00 oltre accessori, per la fase del sequestro, e in euro 4.419,00 oltre accessori, per la fase di reclamo; rigetta l'istanza di parte opposta ex art. 89 c. p. c.; rigetta la domanda ex art.96 c.p.c. di parte opposta; la presente ordinanza è provvisoriamente esecutiva ex lege. Vicenza, 20.12.2022 ...";

- ipoteca giudiziale in forza del decreto ingiuntivo del 26 febbraio 2015 n. 1275 rep. Tribunale di Venezia, iscritta in data 19 marzo 2015 ai nn. 7233/1009 r.g./r.p., a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO soc. COOP. (con sede a Campolongo Maggiore -VE, n.c.f. 00272940271) ed a carico, oltre ad altri, della [redacted] successivamente annotata a favore della Società BEPI S. r. l." in data 10 novembre 2016 ai nn. 35770/5408 r.g./r.p. in forza dell'atto di avveramento di condizione sospensiva in data 2 novembre 2016 rep. n. 13426 del notaio Pierpaolo Doria di Venezia, che ha fatto seguito all'atto sottoposto a condizione sospensiva di cessione pro-soluto del credito ipotecario in data 12 e 13 ottobre 2016, repp. nn. 13386/7 del suddetto notaio, registrato a Venezia 1 il 21 ottobre 2016 al n. 3594 serie IT).

4.2.2 Pignoramenti:

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Amministratore: [redacted]

Spese di gestione condominiale: sì

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 635,58 annue

Spese straordinarie: no

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 1.154,03

Millesimi di proprietà: -

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: attualmente no

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -

Attestazione Prestazione Energetica: -

Indice di prestazione energetica: -

Note Indice di prestazione energetica: -

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

Avvertenze ulteriori: -

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

- 1/6 proprietà di [REDACTED]
- 5/6 proprietà di [REDACTED] (NON ESECUTATO).

1/6 di proprietà di [REDACTED] in virtù della dichiarazione di successione in morte di [REDACTED]

N.B. Manca la trascrizione dell' accettazione di eredità

5/6 proprietà di [REDACTED] per atto di compravendita del 05/10/2021 a firma del Notaio Riccardo De Martino rep. 73742, racc. 20792, trascritto all' Agenzia delle Entrate di Venezia il 12/10/2021 al RG 36744, RP 26429.

Titolare/Proprietario:

- 1/6 proprietà di [REDACTED] (esecutata).
- 4/6 proprietà di [REDACTED] (non esecutato);
- 1/6 proprietà di [REDACTED] (non esecutato).

Dichiarazione di successione in morte di [REDACTED]

N.B. Manca la trascrizione dell' accettazione di eredità

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]
Atto di compravendita del 16/12/1980 n. 32696 rep. Notaio Antonio Polizzi di Venezia, trascritto il 23/12/1980 ai nn. 23481/19004 r.g./r.p., atto ne quale i coniugi compravano l' unità dalla società [REDACTED]

Dalla nota di trascrizione del suddetto atto si riporta letteralmente: "l' immobile in questione partecipa alla comunione della corte e stenditoio retrostanti l' edificio, dell' accesso ai medesimi dalla via Bragadin attraverso la striscia di terreno comune posta ad Ovest del complesso, nonché del corridoio di accesso dal civico n. 3/a di via M. Bragadin e delle scale, in ragione del 134/1000.

... il corridoio di accesso alla corte comune sul lato Ovest del fabbricato è gravato da servitù di passaggio per persone e automezzi a favore della retrostante proprietà venditrice."

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Richiesta di voltura della concessione edilizia el 18/09/1978, pratica n. 273/77 prot. Gen. 1331/19027, da [REDACTED] del 24/10/1978, prot. Gen. 040232;
- Concessione edilizia del 18/09/1978, pratica n. 273/77 prot. Gen. 1331/19027, intestata a [REDACTED] per la costruzione di abitazione al Lido.
- Licenza Edilizia n. 246/72 del 28/07/1972, prot. Gen. N° 31251, intestata a [REDACTED], per nuova costruzione ad uso abitazione al Lido mapp. 56 fg. 28.
- Dichiarazione di abitabilità a partire dal 01/10/1980 prot. Gen. 50790 del 27/09/1980, con domanda del 15/09/1980, intestata a [REDACTED]

Caratteristiche descrittive:

Manto di copertura	materiale: coppi condizioni: non si conoscono
Struttura verticale	materiale: telaio in cemento armato condizioni: normali
Struttura orizzontale	materiale: in latero-cemento condizioni: discrete

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	Materiale: alluminio con vetro- camera, tapparelle in pvc e zanzariere Condizioni: sufficienti
Infissi interni	materiale: tamburate in legno condizioni: discrete
Pavimentazione Interna	<u>Zona giorno</u> materiale: ceramica Condizioni: sufficienti <u>zona notte</u> materiale: moquette Condizioni: sufficienti
Rivestimenti	Materiale: intonaco al civile condizioni: normale

Impianti:

Elettrico	Tipologia: sotto-traccia condizioni: da aggiornare
Termico	Tipologia: autonomo con termosifoni, ma caldaia è stata eliminata e sostituita da un boyler elettrico condizioni: sufficienti
Idro-sanitario	Originario dell' epoca di costruzione, l' acqua calda sanitaria è prodotta da un boyler elettrico
Climatizzazione	Non presente
Radio diffusione	Non presente
Aspirazione centralizzata	Non presente
Allarme	Non presente

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI'
---------------------------	-----

Epoca di realizzazione/adeguamento	1980
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Idro-termo-sanitario:

Esiste impianto di riscaldamento	SI'
Tipologia di impianto	Autonomo con termosifoni e caldaia autonoma a gas
Stato impianto	NON FUNZIONANTE. Eliminata la caldaia
Epoca di realizzazione/adeguamento	1980
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata calcolata come somma complessiva:

- 1) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- 2) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, opportunamente omogeneizzata;
- 3) della superficie dei balconi, terrazze e simili di pertinenza dell' unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata;
- 4) della superficie dell' area scoperta o a questa assimilabile costituente pertinenza dell' unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata.

La superficie commerciale è stata determinata misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne. In particolare, i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di cm. 50 (DPR 138/98), mentre quelli in comune tra diverse destinazioni (ad. es: principale ed accessoria) sono stati computati al 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

I coefficienti di omogeneizzazione utilizzati sono i seguenti:

- 1) calcolo della superficie commerciale dei balconi: è calcolata, per quelli sporgenti dal filo esterno del fabbricato, in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del 25%, per quelli non sporgenti dal filo esterno del fabbricato (logge) nella misura del 30%.
- 2) calcolo della superficie commerciale dei terrazzi/verande: è calcolata, per le terrazze/verande poste a livello e a servizio della zona giorno, in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del 30%, quando il risultato non superi la superficie stessa della zona asservita, del 25% in tutti gli altri casi; per le terrazze/verande poste a livello e a servizio di altre zone dell' abitazione, è aggiunta a quella dello

stesso nella misura del 18%, quando il risultato non superi la superficie stessa della zona asservita, del 13% in tutti gli altri casi.

3) calcolo della superficie commerciale dei portici: è calcolata in aggiunta alla superficie commerciale dell'abitazione nella misura del 25%.

4) calcolo della superficie commerciale del giardino o dello scoperto di pertinenza: è calcolata in aggiunta a quella dell'abitazione nella misura del 15% quando il risultato non superi il totale della superficie commerciale dell'abitazione stessa, del 10% in tutti gli altri casi. Se lo scoperto è pavimentato è aggiunto nella misura del 20%.

5) calcolo della superficie commerciale delle parti praticabili in piano interrato (taverne, lavanderie): è calcolata in aggiunta alla superficie commerciale dell'abitazione nella misura del 50%.

6) calcolo della superficie commerciale dei box per auto al piano terra: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell'abitazione nella misura del 50%.

7) calcolo della superficie commerciale del vano cantina o del solaio: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell'abitazione nella misura del 25% - 30%.

8) calcolo della superficie commerciale dei sottotetti praticabili o delle parti praticabili in piano interrato: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell'abitazione nella misura del 50%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento p. 1°	sup lorda di pavimento	77,00	1,00	77,00
Terrazze	sup lorda di pavimento	11	0,25	2,75
Posto auto	sup lorda di pavimento	12,40	0,40	4,96
Vano scala comune	sup lorda di pavimento	12,46	0,35/6	0,72
Giardino comune	Sup. lorda	450	0,10/6	<u>7,50</u>
Totale sup. commerciale	sup lorda di pavimento			93,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: residenziale

Sotto categoria: appartamento

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1..2023

Zona: Venezia centro

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: appartamenti

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato media (€/mq): € 2.750 - 3300

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

In considerazione delle caratteristiche degli immobili in oggetto, il Perito adotterà per la stima del valore di mercato il metodo sintetico-comparativo attraverso la comparazione con valori al nuovo reperiti con indagini dirette, e operando opportuni ragguagli e correzioni in base alle caratteristiche intrinseche della zona, degli immobili e al loro stato di manutenzione e conservazione. Sarà valutata la potenzialità degli immobili in relazione alla eventuale possibilità di ampliamenti di cubatura data dal P.R.G. per quella zona, con una maggiorazione rispetto alla stima dello stato di fatto, qualora tale potenzialità costituisca un' eccedenza rispetto alla normale potenzialità edificatoria concessa dal P.R.G. per quella zona. Dagli importi ottenuti per i vari tipi di immobili, saranno detratti i costi relativi agli eventuali procedimenti di variazione catastale e di allineamento dei dati censuari, nonché agli eventuali costi derivanti da necessari procedimenti di sanatoria per abusi edilizi. La preventivazione di tali costi è riferita all'attualità e deve essere considerata di massima, in quanto è impossibile definire dettagliatamente la parcella di un Tecnico per la redazione delle pratiche, mancando un tariffario di riferimento ed è altresì impossibile avere la certezza che le indicazioni dei Tecnici comunali per la sanatoria di abusi edilizi siano univoche, in quanto vanno ad interpretazione e variano sulla base alle modifiche normative. Il C.T.U. , quindi, si esonera dalla responsabilità di una preventivazione dettagliata, rimandando all'acquirente la verifica aggiornata della situazione in Comune ed in Catasto prima dell'acquisto dell'immobile.

Nel caso di immobili ancora in costruzione si stimerà il valore al finito e poi si decurterà il costo di ultimazione dei lavori.

Nel caso di immobili locati, si stimerà il deprezzamento in base al tipo di locazione ed alla sua durata. Per quanto concerne i terreni agricoli, si considererà il tipo di coltura e la relativa redditività, mentre per i lotti edificabili sarà considerata la potenzialità e la reale possibilità edificatorie, in base alla posizione ed alla conformazione degli stessi.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. (Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), Agenzie di zona, annunci immobiliari online; parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq):

-residenziale €/mq 4.164,00

8.3 Valutazione corpi:

I coefficienti di merito applicati sono quelli desumibili dalla seguente tabella; quelli scelti per l' omogeneizzazione del valore medio reperito tramite le indagini di mercato, consentono di apprezzare la valutazione data alle caratteristiche dell' immobile in oggetto:

1) Caratteristiche posizionali medie	
zona periferica	1,00
zona tra periferia e centro	1,20
zona centrale	1,40
zona degradata	0,90
2) Caratteristiche ambientali intrinseche (panoramicità, orientamento, luminosità)	
ottime	1,00.
medie	0,95
scadenti	0,90
3) Livello di piano	
piano seminterrato	0,80
piano terreno	0,90

piani intermedi (ascensore)	1,00
piani 4° e superiori (no ascensore)	0,95
piano attico (ascensore)	1,20
piano attico (no ascensore)	1,10
4) caratteristiche tecniche e funzionali	
ottime	1,00
buone	0,90
mediocri	0,80
scadenti	0,70
5) Caratteristiche tipologiche	
villa, fabbr. signorile, uffici	2,00
fabbricato di tipo civile	1,25
fabbricato di tipo economico	1,05
fabbricato di tipo popolare	0,80
fabbricato di tipo rurale	0,70
villino	1,40
6) Stato di conservazione e manutenzione	
normale	1,00
mediocre	0,80
scadente	0,60
7) Vetustà fisica	
da 1 a 5 anni	1,00
10 anni	0,95
12 anni	0,93
da 21 a 50 anni	$100 - [15 + (\text{anni} - 20) \times 0,50] / 100$
8) Caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità, ceto prevalente, rumorosità, comodità di parcheggio)	
ottime	1,05
buone	1,00
mediocri	0,95
scadenti	0,90

INDICI IMMOBILI PIGNORATI

- Caratteristiche posizionali: già considerate	1,00
- Caratteristiche ambientali intrinseche: buone	0,95
- Livello di piano: primo piano senza ascensore	1,00
- Caratteristiche tecniche e funzionali : mediocri	0,80
- Caratteristiche tipologiche: abitazione civile	1,00
- Stato di conservazione e manutenzione: normale	1,00
- Vetustà fisica: 43 anni	0,73
-Caratteristiche ambientali estrinseche: buone	<u>1,00</u>
Il coefficiente complessivo risulta:	0,55

Il valore al mq omogeneizzato risulta: €/mq 4.164,00x 0,55 = €/mq 2.290,00

Stima dell' appartamento con posto auto : €/mq 2.290 x mq 93,00 = € 212.970,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento con posto auto	93,00	€/mq 2.290,00	€ 212.970,00

Valore corpo	€ 212.970,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 212.970,00
Valore complessivo diritto e quota 1/6	€ 35.495,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	Appartamento con posto auto		€ 212.970,00	€ 35.495,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) (-) € 31.945,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale e comunale: (-) € 1.750,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: l' immobile è indivisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Prezzo di vendita del lotto nello stato "occupato" € -

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 179.275,00

Valore della quota pignorata: € 29.879,00

Allegati

Titolo di provenienza
 Documentazione fotografica
 Documenti catastali
 Ispezione ipotecaria
 Licenze edilizie
 Spese condominiali

Data generazione 30/11/2023

Data correzione 07/12/2023

L'Esperto alla stima
 Arch. Roberta Miotto

