

Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA

contro

N. Gen. Rep. **343/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13.06.2023

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - Appartamento A3



Esperto alla stima: Gesumina Stefania Minoia
Codice fiscale: MNIGMN64E62L736Q
Studio in: S. Croce 266 - 30135 Venezia
Telefono: 041721126
Email: info@minoiaarchitetto.it
Pec: gesumina.minoia@archiworldpec.it

RIASSUNTO PERIZIA

Non è stata trascritta l'accettazione dell'eredità del sig.
scrizione di un atto di accettazione tacita.

a favore degli eredi, signori
, non ripristinabile mediante la tra-

Bene: Piraghetto 2 - Mestre - Venezia (VE) - 30171

Descrizione generica: Appartamento

Identificativo Lotto: 001 - Appartamento A3

Corpo A: frazione: Mestre, Piraghetto 2

Quota e tipologia del diritto

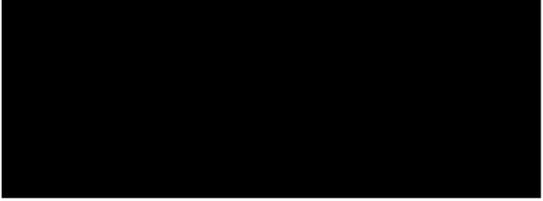
1/8 di

Piena proprietà



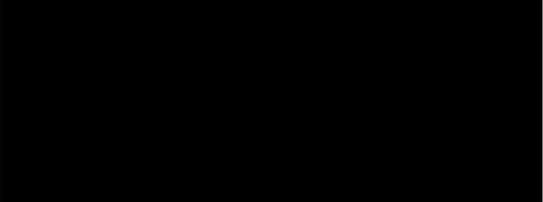
1/8 di

Piena proprietà



1/8 di

Piena proprietà



1/8 di

Piena proprietà



1/2 di

Piena proprietà





Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

Pignoramento

a favore di Banca Della Marca Credito Cooperativo Società Cooperativa
contro ;

Derivante da: verbale di pignoramento immobili
trascritto a Venezia in data 27.01.2023 ai nn. 2755/2069;

Ipoteca volontaria annotata

a favore di Banca Della Marca Credito Cooperativo Societa" Cooperativa
contro ;

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo;

Importo ipoteca: € 150.000,00;

Importo capitale: € 225.000,00;

Iscritto a Venezia in data 21.09.2007 ai nn. 38559/9878

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 40.682,75

SOMMARIO

RIASSUNTO PERIZIA	02
QUESITI	05
PREMESSA	07
COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE	08
GENERALITÀ DEGLI ESECUTATI	08
INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI	09
REGOLARITÀ URBANISTICA	11
STATO DI POSSESSO E ATTO DI PROVENIENZA	15
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	16
IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE	17
VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI	17
VALUTAZIONE DELLA SOLA QUOTA INDIVISA	19
ELENCO ALLEGATI	19
IVA O AD IMPOSTA DI REGISTRO	20
SCHEMA IDENTIFICATIVO DEI BENI DA PORRE ALL'ASTA	20

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. allegghi 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 precedenti 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.

PREMESSA

La sottoscritta arch. Gesumina Stefania Minoia, iscritta all'Ordine degli Architetti PPC di Venezia, nominata consulente tecnico per la stima dei beni in oggetto della presente relazione, a seguito delle indagini svolte, dell'esame della documentazione acquisita, delle informazioni raccolte e dei sopralluoghi effettuati presso l'unità oggetto del pignoramento il 28.03.2023, contestualmente al Custode dott. Giancarlo Barbiero, redige il presente documento allo scopo di adempiere all'incarico conferito.

Venezia (VE) - Mestre

Via Piraghetto 2

Lotto: 001 - Appartamento A3

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 evidenzia quanto già rilevato nella relazione notarile: non è stata trascritta l'accettazione dell'eredità del sig.

, non ripristinabile mediante la trascrizione di un atto di accettazione tacita.

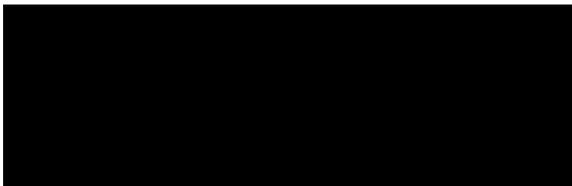
Risposta al secondo punto del quesito

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

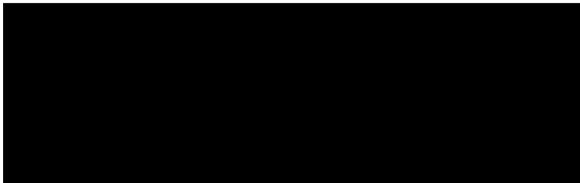
Esecutato/i:



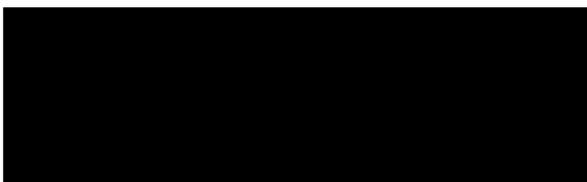
Esecutato/i:



Esecutato/i:



Esecutato/i:



Esecutato/i:**Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Si tratta di una zona residenziale, adiacente alla più trafficata via Miranese e al parco Piraghetto. Il quartiere è caratterizzato da piccoli condomini di massimo n. 04 piani fuori terra. Comoda a tutti i servizi, la zona è ben servita dai mezzi del trasporto automobilistico pubblico urbano ed extraurbano. Risultano scarsi i parcheggi nella zona.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: B.3 Zona residenziale di completamento a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: /

Servizi offerti dalla zona: Scuole di ogni ordine e grado pubbliche e private (buone), esercizi commerciali (buoni), impianti sportivi (buoni), parco pubblico (buono)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Venezia.

Attrazioni paesaggistiche: /

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: trasporto automobilistico locale 20 m, stazione ferroviaria 1,3 Km, aeroporto internazionale Marco Polo 16,8 Km

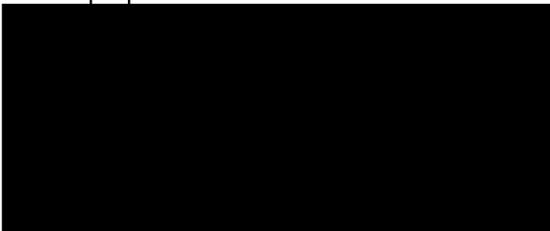
Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Mestre, Piraghetto 2

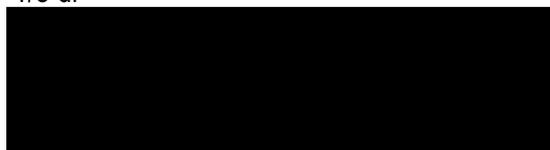
Quota e tipologia del diritto

1/8 di

Piena proprietà

**Quota e tipologia del diritto**

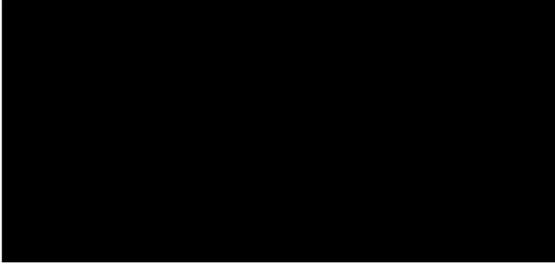
1/8 di





Quota e tipologia del diritto

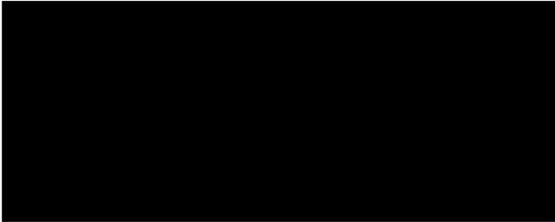
1/8 di



Quota e tipologia del diritto

1/8 di

Piena proprietà



Quota e tipologia del diritto

1/2 di

Piena proprietà



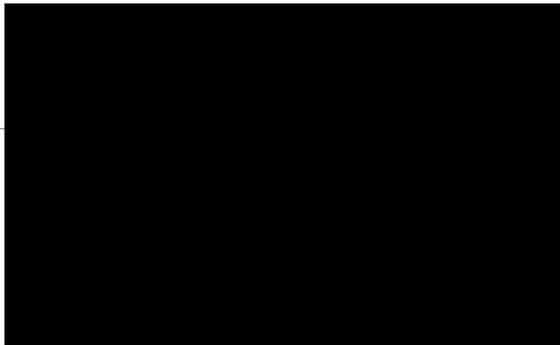
Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

1. Diritto di: Proprietà per 1/8
2. Diritto di: Proprietà per 1/8
3. Diritto di: Proprietà per 1/8
4. Diritto di: Proprietà per 1/8



5.

Diritto di: Proprietà per ½

Comune Venezia, sezione censuaria 9, categoria A3, classe 2, foglio 134, particella 431, subalterno 6, scheda catastale VE0221372 del 07.08.2007, indirizzo via Piraghetto 2/A, piano T, consistenza 4 vani, superficie Totale: 67 m² Totale escluse aree scoperte: 65 m², rendita € 288,80

Confini: a nord e a sud con la proprietà di terzi a est con via Piraghetto e a ovest con via V. Bellini

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità rispetto a quanto autorizzato

Diritti: € 50,00

tecnico rilevatore: € 300,00

Oneri Totali: **€ 350,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

NOTE: si rileva che la planimetria catastale è stata redatta sulla scorta delle modifiche interne richieste alla PA con DIA del 2007, mai autorizzate dagli Uffici comunali ma realizzate dalla proprietà. Si rileva inoltre che la planimetria catastale riporta come comune lo scoperto pertinenziale a ovest del fabbricato, diversamente da quanto riportato negli atti di acquisto verificati anche nella relazione notarile.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 54114/4086

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Ampliamento di fabbricato ad uso abitativo

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29.01.1952 Prot. N. 16109

Rilascio in data 12.02.1952

Abitabilità/agibilità in data 19.07.1957 Prot. N. 29693

Numero pratica: 389690/2007

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Manutenzione straordinaria con modifiche interne

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 21.09.2007 Prot. N. 2007.0389890

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: L'ufficio tecnico il 12.10.2007 ha inviato alla proprietà una diffida ad iniziare i lavori in quanto l'intervento contrasta con l'art. 38 del vigente regolamento igienico comunale, visto che il locale bagno comunica direttamente con il locale pranzo/soggiorno/angolo cottura. Si evidenzia che i lavori sono stati eseguiti egualmente.

Inoltre, dalla verifica della documentazione custodita negli uffici comunali, non risulta alcuna richiesta di cambio di destinazione d'uso dei locali oggetto di causa che all'epoca erano indicati come magazzini.

Presso l'Agenzia delle Entrate al NCEU è presente invece una planimetria che rappresenta lo stato dei luoghi ante 2007, ma esclude il ripostiglio interno di cui indica solo il passaggio.

Invece, dalle ricerche che ho svolto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari tutti gli atti che descrivono la proprietà includono il già menzionato stanzino.

4.1.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Opere in contrasto con l'art. 38 del vigente Regolamento d'igiene del comune di Venezia.

Regolarizzabili mediante: messa in pristino dei luoghi

lavori di messa in pristino:	€ 5.000,00
sanzione amministrativa e diritti di segreteria:	€ 1.132,00
tecnico rilevatore:	€ 1.500,00
Oneri Totali:	€ 7.632,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 **Conformità urbanistica:**

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	VPRG per la Terraferma
In forza della delibera:	La DGRV 3905 del 03/12/2004 e DGRV 2141 del 29.07.2008, è stata aggiornata con gli strumenti urbanistici approvati al 08.08.2012
Zona omogenea:	B3 Zona residenziale di completamento
Norme tecniche di attuazione:	Art. 8. Zone residenziali di completamento e di espansione

Note sulla conformità: Nessuna.

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A

Si tratta di un appartamento ubicato al pianoterra di un condominio realizzato nell'immediato dopo guerra. L'unità, ristrutturata nel 2007, è accessibile da via Piraghetto 2/A ed è composta da un piccolo scoperto di pertinenza antistante l'appartamento, un soggiorno con angolo cottura, un bagno, una stanza da letto e un ripostiglio finestrato. Un secondo sgabuzzino destinato ad ospitare la caldaia è situato all'esterno dell'abitazione, in adiacenza al fabbricato.

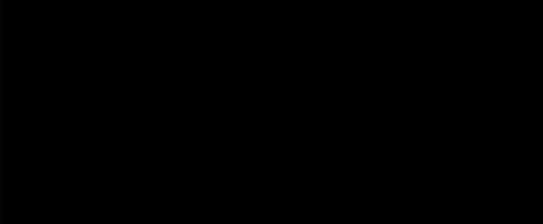
In corrispondenza di via Bellini è ubicata una fascia di rispetto, recintata, di proprietà.

Si evidenzia che l'unità è ubicata ad una quota inferiore rispetto al livello stradale di via V. Bellini.

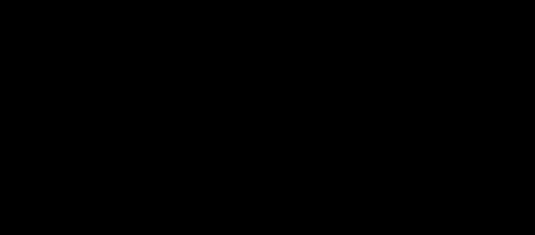
Le altezze interne risultano inferiori alle attuali prescrizioni normative vigenti.

1. Quota e tipologia del diritto

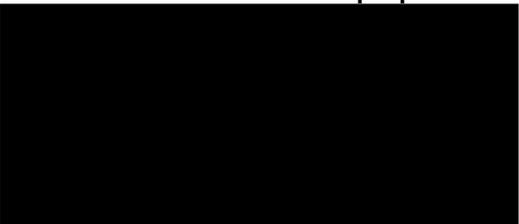
1/8 di  - Piena proprietà

**2. Quota e tipologia del diritto**

1/8 di  - Piena proprietà

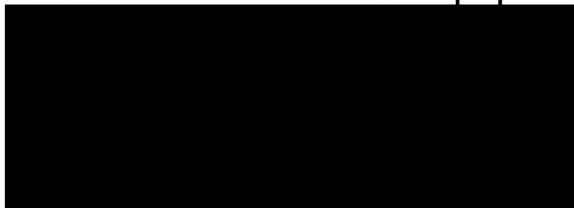
**3. Quota e tipologia del diritto**

1/8 di  - Piena proprietà

**4. Quota e tipologia del diritto**

1/8 di  - Piena proprietà



5. Quota e tipologia del diritto1/2 di **Piena proprietà****Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **67,00**

È posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1945 e ampliato nel 1957

L'appartamento è stato ristrutturato nel: 2007

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,3 m

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui nessun piano interrato

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: l'unità presenta lungo il muro perimetrale su via V. Bellini, segni dovuti all'umidità da risalita; per il resto risulta in sufficienti condizioni di manutenzione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il principio adottato, per il calcolo della consistenza dei beni in oggetto, fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

<i>Destinazione</i>	<i>Parametro</i>	<i>Volume</i>	<i>Superficie reale/potenziale</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Prezzo unitario</i>
Abitazione	Sup. lorda di pavimento	0	67,00	1,00	67,00	€ 1.650,00
			67,00		67,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2022 - Semestre 2

Zona: E23_Suburbana/MESTRE CENTRO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.500,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.800,00

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario:

|

| cf

dal 02.08.1990 al 02.08.1991.

In forza di atto di compravendita;

trascritto a Venezia, in data 03.08.1990, ai nn. 15644/11019.

Titolare/Proprietario:

|

dal 02.08.1991 al 21.09.2007.

In forza di atto di compravendita;

trascritto a Venezia, in data 08.08.1991, ai nn. 17038/2226.

Titolare/Proprietario:

dal 21.09.2007 al 12.11.2008.

In forza di atto di compravendita;

trascritto a Venezia, in data 21.09.2007, ai nn. 38558/22351.

Titolare/Proprietario:

|

dal 12.11.2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto per causa di morte - certificato di denunciata successione;

trascritto a 

Note: non è stata trascritta l'accettazione dell'eredità del sig.

_____ a favore degli eredi, signori

_____, non ripristinabile mediante la

trascrizione di un atto di accettazione tacita.

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Venezia (VE), Piraghetto 2 **Libero**

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:**

Nessuna.

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.2 VINCOLI ED ONERI CHE POTRANNO ESSERE CANCELLATI CON IL DECRETO DI**6.2.1 Iscrizioni:**

Ipoteca volontaria annotata

a favore di Banca Della Marca Credito Cooperativo Società Cooperativa
contro ;

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo;

Importo ipoteca: € 150.000,00;

Importo capitale: € 225.000,00;

Iscritta a Venezia in data 21.09.2007 ai nn. 38559/9878.

6.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento

a favore di Banca Della Marca Credito Cooperativo Società Cooperativa
contro

Derivante da: verbale di pignoramento immobili

trascritto a Venezia in data 27.01.2023 ai nn. 2755/2069.

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 MISURE PENALI

Nessuna.

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: /.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

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

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Si ritiene di utilizzare come criterio di stima, il valore di mercato comparando immobili della zona, con caratteristiche simili, compravenduti nel semestre.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia e Mestre;

Ufficio tecnico di Venezia e Mestre;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Venezia e Mestre;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1300,00;

Altre fonti di informazione: Borsino Immobiliare di Venezia.

8.3.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 55.275,00

Altro Metodo di Valorizzazione.

Si ritiene, fermi restando i valori individuati da OMI per la tipologia individuata, di adeguare la stima con opportuni correttivi secondo i parametri individuati dal Ministero delle Finanze, che ha emanato precise disposizioni per la determinazione del valore dei fabbricati mediante l'art. 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006 n° 296 (finanziaria 2007).

Il valore normale unitario degli immobili residenziali è determinato dall'applicazione della seguente

formula:

$$\text{Valore unitario} = \text{Val OMI min} + (\text{Val OMI max} - \text{Val OMI min}) \times K$$

dove K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), definiti da predeterminate tabelle ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$$

A quanto sopra dovrà però essere applicato anche il coefficiente di vetustà, qualità e stato di manutenzione (K3), come indicato dalla corrente letteratura in materia che in questo caso risulta pari a 0,50 a causa dello stato del bene verificato durante il sopralluogo.

Si calcolerà pertanto

$$\text{Valore unitario} = [\text{Valore min} + (\text{valore max} - \text{valore min}) \times K] \times K3$$

Dove

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$$

Quindi

$$K = (0,8 + 3 \times 0,2) / 4 = 0,35$$

$$V = [1500 + (1800 - 1500) \times 0,35] \times 0,50 = \text{€ } 802,50/\text{mq}$$

Arrotondano € 800,00/mq

Pertanto

$$V = \text{mq } 67,00 \times \text{€ } 800,00/\text{mq} = \text{€ } 53.600,00$$

Si può pertanto individuare il seguente valore unitario

$$\text{€ } (53.600,00 + 55.275,00) / 2 = \text{€ } 54.437,50$$

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	67,00	€ 1.650,00	€ 110.550,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo vetustà, livello, metratura detrazione del 50.00%			€ 110.550,00 € -55.275,00
Valore corpo			€ 54.437,50
Valore complessivo intero			€ 54.437,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 54.437,50
Valore di stima			€ 54.437,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	67,00	€ 54.437,50	€ 54.437,50

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 5.443,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 7.982,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene non risulta divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

A

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

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: € 40.682,75

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: A

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: si ipotizza un indice di prestazione energetica pari a F

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene non risulta divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

1. Estratti di nascita
2. Estratti di matrimonio
3. NCEU Visura catastale
4. NCEU Estratto di mappa

5. NCEU Planimetria
6. NCEU Planimetria 1957
7. VPRG Estratto
8. VPRG NTO
9. Autorizzazione edilizia PG Ve 7325/1952
10. DIA PG 389890/2007
11. Rilievo metrico
12. Rilievo fotografico
13. RRII Visure

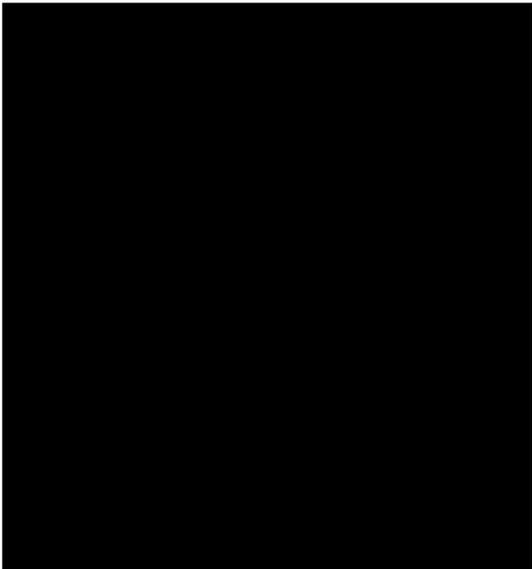
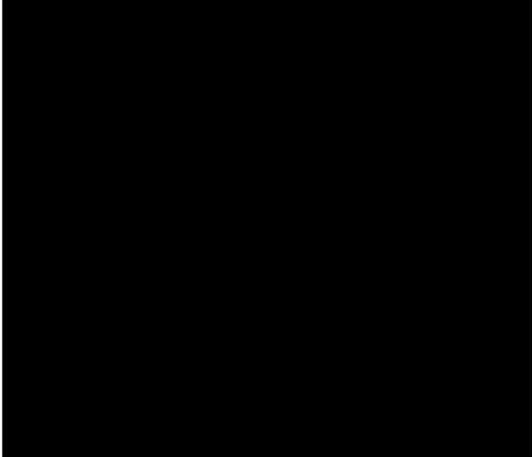
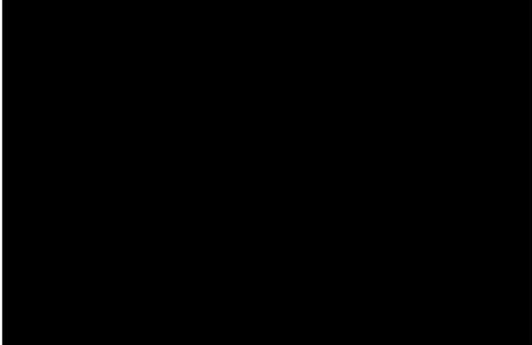
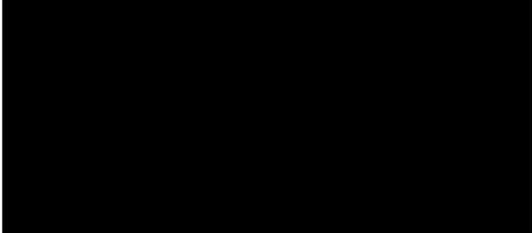
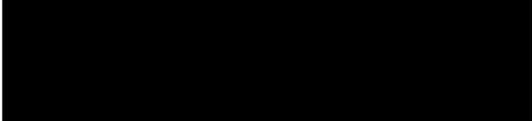
Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Il bene è sottoposto a Imposta di Registro

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Appartamento A3
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<p>Corpo A:</p> <p>1/8 di - Piena proprietà</p> <p>1/2 di - Piena proprietà</p>
Identificativo catastale	<p>Corpo A:</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati:</u></p> <p>1. </p> <p>2. </p> <p>3. </p> <p>4. </p> <p>5. </p> <p>Comune Venezia, sezione censuaria 9, categoria A3, classe 2, foglio 134, particella 431, subalterno 6, scheda catastale VE0221372 del 07/08/2007,</p>

	indirizzo via Piraghetto 2/A, piano T, consistenza 4 vani, superficie Totale: 67 m ² Totale escluse aree scoperte: 65 m ² , rendita € 288,80
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 40.682,75

Data generazione:
19.04.2023 10:30

L'Esperto alla stima
Gesumina Stefania Minoia