
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

contro

N° Gen. Rep. **129/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Claudia Morosin**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

INTEGRAZIONE DI PERIZIA

Esperto alla stima: arch. Andrea Venturini
Codice fiscale: VNTNDR65H16L736R
Studio in: Cannaregio 3381 - 30121 Venezia
Telefono: 041721703
Fax: 041721703
Email: andrea@studioventurini.net
Pec: info@pec.studioventurini.net

Con riferimento alle osservazioni ed alle richieste del creditore di procedere mediante l'indicazione del valore del bene pignorato quale lotto unico, il sottoscritto arch. Andrea Venturini con la presente integrazione specifica quanto segue:

Premessa

Il sottoscritto C.T.U., in considerazione di quanto previsto nei quesiti proposti dal Tribunale e stante la presenza di schede catastali separate che individuavano beni confinanti ed in parte gravati da servitù di passaggio, aveva determinato la possibilità di formare lotti separati anche in un'ottica di maggiore comodità di realizzo a vantaggio di una più rapida liquidazione dei beni oggetto di pignoramento.

La richiesta del creditore procedente, viceversa, si indirizza alla individuazione del valore dei beni come unico lotto. In considerazione della composizione degli stessi lotti ed alla presenza di aree in precedenza indicate come beni in comune (ad esempio l'area scoperta indivisa tra l'appartamento al piano terra ed al primo piano) che dovranno essere considerati come beni esclusivi, il valore non potrà essere dato dalla semplice sommatoria del valore dei singoli beni ma dovrà, tra l'altro, tenere anche conto della particolarità sopra descritta.

Alla luce di quanto sopra espresso nella presente premessa, il calcolo del valore immobiliare verrà determinato all'interno di uno schema tabellare che espliciti analiticamente il valore delle singole tipologie di beni.

Valutazione del bene come unico lotto

Per procedere alla valutazione dei beni come lotto unico si è proceduto all'inserimento in tabella dei valori unitari delle singole superfici, alle quali è stata applicato un coefficiente di riduzione per permettere di determinare la superficie equivalente a cui attribuire il prezzo unitario, mantenuto invariato rispetto a quanto riportato nella perizia. Nel calcolo delle superfici accessorie di ornamento, tenuto conto che si tratta delle aree scoperte del villino, si è applicato un duplice coefficiente di riduzione (0,15 fino a mq. 25,00; 0,05 oltre i 25 mq.) alla superficie calcolata nel suo complesso (sia quella comune relativa ai sub.5 e sub.6, che quella esclusiva del sub.9).

Per quanto riguarda le correzioni al valore di stima, queste riguardano solo la regolarizzazione edilizia dell'unità sub.9 per la quale non sono stati rinvenuti atti legittimanti relativi alla realizzazione della piscina, presente in planimetria catastale ma di cui non si fa menzione nella Concessione in sanatoria con la quale erano state sanate le difformità interne ed esterne. Inoltre il costo della cancellazione delle formalità pregiudizievoli, trattandosi di un unico lotto, andrà computato una sola volta.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
App.Piano Terra sub.5	sup. lorda	0	96,17	1,00	96,17	€ 2.200,00
Portico sub.5	sup. lorda	0	41,92	0,35	14,67	€ 2.200,00
Poggioli sub.5+sub.6	sup. lorda	0	26,89	0,35	9,41	€ 2.200,00
Magazzino sub.5	sup. lorda	0	11,23	0,20	2,25	€ 2.200,00
App.to Piano 1° sub.6	sup. lorda	0	63,38	1,00	63,38	€ 2.200,00
Locale pluriuso sub.9	sup. lorda	0	20,05	1,00	20,05	€ 2.200,00
Magazzino sub.9	sup. lorda	0	9,80	0,35	3,43	€ 2.200,00
Piscina sub.9	sup. lorda	0	82,53	0,25	20,63	€ 2.200,00
Giardino =<25 mq. sub.5+6+9	sup. lorda	0	25,00	0,15	3,75	€ 2.200,00
Giardino >25 mq. sub.5+6+9	sup. lorda	0	807,52	0,05	40,38	€ 2.200,00
			1184,49		274,12	

Valutazione corpo

appartamento sub.5 abitazione civile (A2) con annessa area scoperta e magazzino
 appartamento sub.6 abitazione civile (A2) con annessa area scoperta
 dependance e magazzino (C2) con annessa piscina ed area scoperta

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): €. 603.059,60

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
app.to sub.5	96,17	€. 2.200,00	€.211.574,00
portico sub.5	14,67	€. 2.200,00	€. 32.274,00
poggioli sub.5+6	9,41	€. 2.200,00	€. 20.702,00

magazzino sub.5	2,25	€. 2.200,00	€. 4.950,00
app.to sub.6	63,38	€. 2.200,00	€.139.436,00
locale pluriuso sub.9	20,05	€. 2.200,00	€. 44.110,00
magazzino sub.9	3,43	€. 2.200,00	€. 7.546,00
piscina sub.9	20,63	€. 2.200,00	€. 45.386,00
giardino =< 25 sub.5+6+9	3,75	€. 2.200,00	€. 8.250,00
giardino >25 sub.5+6+9	40,38	€. 2.200,00	€. 88.827,20

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

Valore corpo	€.603.059,60
Valore accessori	€. 0,00
Valore complessivo intero	€.603.059,60
Valore complesso diritto e quota	€.603.059,60
Valore di stima	€.603.059,60

Adeguamenti e correzioni della stima:

spese tecniche di regolarizzazione edilizia (relative alla difformità indicata al sub.9)	€. 4.000,00
---	-------------

Costi di cancellazione oneri e formalità

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Legale	€ 2.686,00
Iscrizione di ipoteca - Legale	€ 885,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 537,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 4.437,00**Prezzo a base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€. 594.000,00
---	---------------

Venezia, 14 Aprile 2021

L'Esperto alla stima
arch. Andrea Venturini