

DIEGO LIACI PENZO
ARCHITETTO

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Tribunale Ordinario di Venezia

– sezione fallimentare-

Fallimento [REDACTED]

[REDACTED] - (n. 104/15)

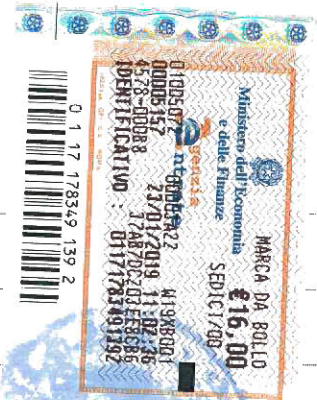
Giudice Delegato Dott. [REDACTED]

Curatore dott.ssa Maria Sandra Tiozzo Bastianello

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI BENI IMMOBILI

PREMESSO

- che in data 29/01/2016 il sottoscritto Arch. Liaci Penzo Diego, nato a [REDACTED] residente a [REDACTED], professionista iscritto al n° [REDACTED] dell'albo degli Architetti della provincia di Venezia, iscritto all'albo dei CTU di Venezia al n° [REDACTED], veniva nominato perito estimatore nella procedura in epigrafe;
- in data 17/03/2016, 25/07/2017, 16/06/2018 lo scrivente ha proceduto al sopralluogo presso gli immobili in via San Giuseppe in Ca' Lino di Chioggia (VE) e in via Pegorina 144, in Sant'Anna di Chioggia (VE).
- Il sottoscritto arch. Diego Liaci Penzo s'impegna nei confronti del Curatore Dott.ssa Maria Sandra Tiozzo Bastianello a svolgere le operazioni sopra descritte e s'impegna anche ad asseverare con giuramento la presente perizia tecnica di stima, edotto dell'importanza del giuramento e delle pene comminate dal Codice Penale nonché delle responsabilità sancite dall'art.64 del Codice di Procedura Civile. A seguito dell'incarico il sottoscritto procedeva ad acquisire la documentazione necessaria, di tipo ipotecario - catastale e urbanistica.



DIEGO LIACI PENZO
ARCHITETTO



presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio, gli Uffici Comunali;
effettuava ispezione agli immobili e si procurava gli elementi
documentali per la stima dei beni. Compilate tutte le operazioni
preliminari è ora in grado di relazionare quanto segue:

[REDACTED] proprietà per la quota di 1/1 dei seguenti
immobili:

Porzione di Unità Bi-familiare

n. 1 **Cortile di proprietà** di porzione di Bifamiliare sotto indicata, sito in
Via San Giuseppe sc, Ca' Lino di Chioggia (VE)

n. 2 **Porzione di Bifamiliare** disposta su piano terra e piano primo in Via
San Giuseppe sc, Ca' Lino di Chioggia (VE)

n. 3 **Garage** annesso all'abitazione posto al piano terra in Via San
Giuseppe sc, Ca' Lino di Chioggia (VE)

Quattro lotti edificabili per porzioni di bifamiliari

n. 4 **lotto di terreno per porzione di bifamiliare** in Via San Giuseppe
sc, Ca' Lino di Chioggia (VE).

n. 5 **lotto di terreno per porzione di bifamiliare** in Via San Giuseppe
sc, Ca' Lino di Chioggia (VE).

n. 6 **lotto di terreno per porzione di bifamiliare** in Via San Giuseppe
sc, Ca' Lino di Chioggia (VE).

n. 7 **lotto di terreno per porzione di bifamiliare** in Via San Giuseppe
sc, Ca' Lino di Chioggia (VE).

Area per viabilità e verde



DIEGO LIACI PENZO
ARCHITETTO



n. 8 Terreno con destinazione a verde pubblico e viabilità sito in Via San Giuseppe sc, Ca' Lino di Chioggia (VE).

Due lotti edificabili per palazzine a condominio

n. 9 lotto di terreno edificabile per palazzina residenziale sito in Via San Giuseppe sc, Ca' Lino di Chioggia (VE).

n. 10 lotto di terreno edificabile per palazzina residenziale sito in Via San Giuseppe sc, Ca' Lino di Chioggia (VE).

Due immobili separati (di cui 1 demolito) per ricoveri attrezzi su terreno comune

n. 11 ricovero attrezzi posto al piano terra, in Via Pegorina 144, Sant'Anna di Chioggia (VE).

n. 12 ricovero attrezzi (demolito) posto al piano terra, in Via Pegorina 144, Sant'Anna di Chioggia (VE).

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E CONSISTENZA

Gli immobili nella tabella sono stati individuati all'Agenzia del territorio e divisi in due macro gruppi a seconda della loro localizzazione:

n°	Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Mapp.	Sub	Qualità	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
1° Gruppo - Ca' Lino											
1	Fabbricati	Proprietà per 1000/1000	CHIOGGIA (VE) VIA SAN GIUSEPPE, 42-A Piano S1-T - 1	63	526	1	BCNC				
2	Fabbricati	Proprietà per 1000/1000	CHIOGGIA (VE) VIA SAN GIUSEPPE, 42-A Piano S1-T - 1	63	526	2		zona 5 cat. A/2	2	5,5 vani	Euro:326,66
3	Fabbricati	Proprietà per 1000/1000	CHIOGGIA (VE) VIA SAN GIUSEPPE, 42-A Piano S1-T - 2	63	526	3		zona 5 cat. C/6	5	18 mq	Euro:39,97
4	Terreni	Proprietà per 1/1	CHIOGGIA (VE) VIA SAN GIUSEPPE, Piano S1-T - 3	63	535		ente urbano			3 are 15 ca	
5	Terreni	Proprietà per 1/1	CHIOGGIA (VE) VIA SAN GIUSEPPE, Piano S1-T - 4	63	536		ente urbano			2 are 61 ca	
6	Terreni	Proprietà per 1/1	CHIOGGIA (VE) VIA SAN GIUSEPPE, Piano S1-T - 5	63	537		ente urbano			2 are 67 ca	
7	Terreni	Proprietà per 1/1	CHIOGGIA (VE) VIA SAN GIUSEPPE, Piano S1-T - 6	63	538		ente urbano			2 are 76 ca	
8	Terreni	Proprietà per 1/1	CHIOGGIA (VE) VIA SAN GIUSEPPE	63	543			ORTO	2	52 are 91 ca	R.D.Euro:88,81 R.A. Euro: 32,79
9	Terreni	Proprietà per 1/1	CHIOGGIA (VE) VIA SAN GIUSEPPE	63	544			ORTO	2	10 are 95 ca	R.D.Euro:18,38 R.A. Euro: 6,79
10	Terreni	Proprietà per 1/1	CHIOGGIA (VE) VIA SAN GIUSEPPE	63	545			ORTO	2	9 are 18 ca	R.D.Euro:15,41 R.A. Euro: 5,69
2° Gruppo - Sant'Anna											
11	Fabbricati	Proprietà per 1/1	CHIOGGIA (VE) VIA Pegorina 144, Piano T	69	2233	2		zona 4 cat. C/2	6	57 mq	Euro:29,44
12	Fabbricati	Proprietà per 1/1	CHIOGGIA (VE) VIA Pegorina 144, Piano T	69	2233	3		zona 4 cat. C/6	6	27 mq	Euro:8,23



DIEGO LIACI PENZO
ARCHITETTO



1° gruppo: costituito da un compendio di più immobili tra cui una abitazione bifamiliare, dei lotti per bifamiliari parzialmente edificati e dei terreni edificabili, tutti facenti parte del Piano Urbanistico Attuativo ovvero del PUA 15C/2 situato in Ca' Lino di Chioggia VE, via San Giuseppe.

2° gruppo: terreno con edificato un immobile (sub.2) destinato a ricovero attrezzi nella misura di uno distinti, al piano terra, sito in via Pegorina 144 in Sant'Anna di Chioggia VE. L'immobile col sub. 3 non è più esistente.

CARICHI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 07/01/2018 presso l'anagrafe dell'Agenzia del Territorio di Venezia distretto di Chioggia risultano i seguenti carichi pregiudizievoli pendenti a nome di [REDACTED]

• **ISCRIZIONE CONTRO** del 21/11/2006 - **Registro Particolare 2056**

Registro Generale 8587 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 45199 del 09/11/2006 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO di Immobili siti in CHIOGGIA(VE) come SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 961 del 09/10/2009 (PROROGA DI SCADENZA DI APERTURA DI C/C)
2. Annotazione n. 971 del 14/11/2011 (PROROGA DI SCADENZA DI APERTURA DI C/C)
3. Annotazione n. 504 del 07/08/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 505 del 07/08/2012 (PROROGA DI SCADENZA DI APERTURA DI C/C)



DIEGO LIACI PENZO
ARCHITETTO



5. Annotazione n. 524 del 21/08/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)

6. Annotazione n. 499 del 04/06/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

7. Annotazione n. 557 del 18/06/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

8. Annotazione n. 903 del 27/11/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

9. Annotazione n. 923 del 05/12/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

• **TRASCRIZIONE CONTRO** del 07/10/2008 - **Registro Particolare**

3633 Registro Generale 6120, Pubblico ufficiale *COMUNE DI CHIOGGIA*, Repertorio 697 del 24/09/2008, Trattasi di **CONVENZIONE EDILIZIA** per gli Immobili siti in Ca' Lino di Chioggia(VE), PUA 15/C2.

• **ISCRIZIONE CONTRO** del 09/10/2009 - **Registro Particolare 1212**

Registro Generale 5440, Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 48530/10026 del 05/10/2009, per **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO** per Immobili siti in Ca' Lino di Chioggia (VE), PUA 15/C2, come **SOGGETTO DEBITORE**

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1177 del 11/12/2009 (EROGAZIONE PARZIALE)

2. Annotazione n. 280 del 16/03/2010 (EROGAZIONE PARZIALE)

3. Annotazione n. 687 del 02/07/2010 (EROGAZIONE PARZIALE)

4. Annotazione n. 1002 del 08/10/2010 (EROGAZIONE PARZIALE)

5. Annotazione n. 371 del 03/05/2011 (EROGAZIONE PARZIALE)

6. Annotazione n. 972 del 14/11/2011 (EROGAZIONE PARZIALE)

7. Annotazione n. 500 del 07/08/2012 (EROGAZIONE A SALDO)

8. Annotazione n. 501 del 07/08/2012 (RIDUZIONE DI SOMMA)



DIEGO LIACI PENZO
ARCHITETTO



9. Annotazione n. 502 del 07/08/2012 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)

10. Annotazione n. 503 del 07/08/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)

11. Annotazione n. 525 del 21/08/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)

12. Annotazione n. 309 del 20/03/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

13. Annotazione n. 500 del 04/06/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

14. Annotazione n. 558 del 18/06/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

15. Annotazione n. 904 del 27/11/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

16. Annotazione n. 924 del 05/12/2013 (RESTRIZIONE DI BENI);

• **ISCRIZIONE CONTRO** del 03/08/2012 - **Registro Particolare 520**

Registro Generale 3574 con Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio

50964/11843 del 31/07/2012 per **IPOTECA VOLONTARIA** derivante

da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** in Ca'

Lino di Chioggia (VE), PUA 15/C come **SOGGETTO DEBITORE**;

Documenti successivi correlati:

• 1. Annotazione n. 631 del 21/09/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)

• 2. Annotazione n. 1043 del 20/12/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)

TRASCRIZIONE CONTRO del 07/07/2015 - **Registro Particolare**

2209, Registro Generale 3126, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI

VENEZIA Repertorio 287/2015 del 11/06/2015, **ATTO GIUDIZIARIO -**

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO, Immobili siti in

CHIOGGIA(VE),

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 3942 del 14/12/2015

Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 14/12/2015 - **Registro**



DIEGO LIACI PENZO
ARCHITETTO



Particolare 3942, Registro Generale 5695, Pubblico ufficiale

TRIBUNALE DI VENEZIA Repertorio 287/2015 del 11/06/2015

ATTO GIUDIZIARIO - **SENTENZA DICHIARATIVA DI**

FALLIMENTO per Immobili siti in CHIOGGIA(VE)

• Formalità di riferimento: Trascrizione n. 2209 del 2015

1^ VALUTAZIONE

FABBRICATI E LOTTI IN AREA EDIFICABILE

L'area in valutazione è situata in località Ca' Lino di Chioggia a ridosso del centro dell'omonimo paese lungo la via San Giuseppe. È un'area resa edificabile con lo strumento urbanistico definito PUA (Piano Urbanistico Attuativo) del Comune di Chioggia n. 15/C2, approvato con DGRV n 1399 del 15,05,2007 e successivo pubblicazione col BUR n. 51 del 05.06.2007, ai sensi della L.R. 11/04 art. 19. è un area a destinazione residenziale di espansione definita C2 in base alle NTA (art. 65), con autorizzate con permesso a costruire n. 356 del 23/12/2009, relativo alle opere di urbanizzazione.

ATTI DI PROVENIENZA

I terreni edificabili provengono con l'acquisto da soggetti privati dalla ditta

[REDACTED] con i seguenti atti pubblici:

1. Registro Particolare 4680, Registro Generale 8584 del 21/11/2006 -

Notaio **[REDACTED]** Repertorio 45198/7836 del 09/11/2006;

2. Registro Particolare 4681, Registro Generale 8585 del 21/11/2006 -

Notaio **[REDACTED]** Repertorio 45198/7836 del 09/11/2006;

Registro Particolare 4682, Registro Generale 8586 del 21/11/2006 - Notaio



DIEGO LIACI PENZO
ARCHITETTO



Repertorio 45198/7836 del 09/11/2006;

SINTETICA DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

I terreni in carico all'immobiliare, sono una parte di quanto tutto il PUA prevedeva, in quanto la stessa ditta, prima della dichiarativa di fallimento, ha venduto gli immobili ultimati.

Ad oggi le indagini hanno messo in luce che la Convenzione Urbanistica Stipulata col comune di Chioggia in data 24/09/2008, con la quale la ditta proprietaria e costruttrice si impegnava a realizzare gli interventi di urbanizzazione primarie e secondarie (strade, parcheggi, verde attrezzato, viabilità, sottoservizi....) cedendo poi, la piena proprietà di tali servizi solo al loro completamento, con relativo scomputo al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria, **non è stata portata a compimento completamente**. Di fatto solo una parte di tali opere sono state realizzate e collaudate in data 01/08/2012 con determinazione n. 827 del 01/08/2012 del Comune di Chioggia (trattasi quindi di collaudo parziale per due terzi del complessivo, come riportato negli atti a corredo), pertanto se ne terrà conto per la valutazione dei singoli lotti. Inoltre è stata apportata una variante ed approvata con D.G.C del 16.01.2013 riferita al minor costo delle opere di urbanizzazione.

La lottizzazione è comunque carente di:

1. illuminazione pubblica di circa 10 punti luce;
2. verde attrezzato per circa 1405 mq;
3. strato di usura della strada (asfalto) e parcheggi per circa 2350 mq;

I costi per la realizzazione di tali interventi sono stati quantificati in €



DIEGO LIACI PENZO
ARCHITETTO



88.000 con una spesa ulteriore di € 5.000 per il collaudo delle opere da parte di tecnico da incaricare a parte e per la revisione catastale del mappale 543 e 545, alle quali bisogna aggiungere le spese per il trasferimento al comune delle aree oggetto di cessione con un costo notarile di circa 4.000 per un totale di € 97.000.

Nello specifico sono stati considerati circa 48.000 € per l'asfaltatura dello strato di usura della strada, circa 5.000 € per la realizzazione della segnaletica stradale, l'installazione con fornitura di 10 punti luce a led per illuminazione pubblica con un costo indicativo di € 15.000. Inoltre per il verde attrezzato è stato considerato lo sfalcio erba, la realizzazione di percorsi pedonali per circa 70 ml e piantumazioni alberi e qualche siepe, fornitura e posa di giostrine per bambini e quattro panche in metallico per una spesa di circa € 20.000. Le spese per tecnici sono riferite: all'ingegnere collaudatore per le opere di urbanizzazione quando saranno completate.

L'incarico ad un tecnico per la divisione e lo stralcio dell'area posta a sud del parcheggio di lottizzazione in quanto è un'area agricola fuori dall'ambito di comparto, non interessata dalla cessione al comune di Chioggia e anche la rettifica del sedime del mappale 545 poiché ridotta rispetto all'effettiva disponibilità assegnata dalle tavole di progetto della lottizzazione.

La ripartizione di tali € 97.000, graverà sui lotti oggetto della stima in funzione della superficie calpestabile che è prevista per ogni lotto:

€ 7.298,75 per ogni lotto relativo a bifamiliari ovvero € 6.812,49 x n. 5 lotti (mapp.li 526, 535, 536, 537, 538) = 34.062,44 €;



DIEGO LIACI PENZO
ARCHITETTO



€ 24.102,73 per il lotto mappale 544;

€ 38.834,83 per il lotto mappale 545;

_____ ha pertanto in carico;

- **una porzione di bifamiliare** quasi completata;
- **quattro lotti edificabili** già divisi catastalmente, per rispettive 4 porzioni di **bifamiliari** edificate in parte e al grezzo, prive del piano primo e della copertura;
- **due lotti liberi**, per l'edificazione di due palazzine distinte a tipologia condominiale, nel cui lotto edificatorio n. 3 (tre) (mappale 545), è stata individuata la superficie per l'edilizia convenzionata;
- due lotti da cedere al comune destinati a viabilità e verde e parcheggi pubblici (mappali 541 e 543) come previsto dalla convezione urbanistica comunale. Una parte del mappale 543, ovvero l'area destinata a Verde, è fuori dall'ambito del PUA 15/C2 per una superficie di circa 900 mq.

Lotto di Stima 1 – Porzione di bifamiliare semicompletata Mapp. 526

Consistenza e Descrizione

La **porzione di bifamiliare** in valutazione è posta a nord ovest dell'area di intervento ed è accostata ad una proprietà abitata. L'area è indicata al catasto terreni e fabbricati col **mappale 526** del Fg. 63.

La tipologia di queste case permette di avere un accesso privato sia carraiolo che pedonale che immettono nel cortile di proprietà che si estende per tutto il perimetro dell'immobile per una superficie di 170 mq circa. L'intero lotto di proprietà è di 260 mq circa. Gli interni sono ben distribuiti e prevedono la suddivisione verticale del fabbricato su tre livelli: piano interrato, piano



DIEGO LIACI PENZO
ARCHITETTO



terra e piano primo / mansardato.

Il piano interrato è costituito da un disimpegno, un ripostiglio una lavanderia e un bagno, con la scala e uno spazio più ampio detto scantinato con finestre verso l'esterno a "bocche di lupo". Al piano terra sono collocati uno spazio che comprende un garage con portone sezionale elettrico con una porta che immette in una cucina/soggiorno, un disimpegno, un bagno con la scala che conduce al piano primo. A questo piano si osserva la presenza di un tetto in legno a vista con abbaini per le finestre, un disimpegno per immettere in una camera, in un bagno e in due stanze mansardate.

Come meglio visibile dalle foto, l'impiantistica è stata posata ovvero l'impianto di riscaldamento a pavimento con relativi collettori, i cavi per l'impianto elettrico con relativi frutti e comandi (mancano le placche).

Manca la Caldaia. I serramenti esterni sono posati (finestre scuri, porta blindata e sezionale), mentre le porte interne mancano. E' priva di pavimenti e i rivestimenti delle scale e dei bagni, come mancano tutti i sanitari dei tre bagni. Gli esterni sono completati. Si è potuto notare che la casa ha già la necessità di alcuni interventi di manutenzione e ripristino, in quanto le pareti esterne sono fessurate nell'intonaco a causa di assestamenti dell'abitazione, che non pregiudicano assolutamente la stabilità stessa della casa. Come anche la necessità di riprendere l'intonaco alla base delle pareti poiché risulta ammalorato per la risalita di umidità per circa 15 centimetri sul lato nord ed est. Si è appurato che l'interrato ha subito un allagamento a causa dell'abbandono dell'immobile con i serramenti lasciati aperti. Anche



DIEGO LIACI PENZO
ARCHITETTO



le parti in legno esterne (abbaini) devono essere mantenuti.

L'immobile è stato dichiarato finito e richiesta l'agibilità in data 18/09/2013

prot.llo 39769.

FG. 63 MAPP. 626	Sup. Lorda (mq)	coeff.	Sup. com.le (mq)	Valore unitario di stima (Euro/mq)	Valore di stima unità ultimata (Euro)	Stima di massima per ultimazione lavori (Euro)	Stima per spese ultimazione opere di urbanizzazione (Euro)	Valore di stima allo stato attuale (Euro)
Piano Interrato	81	0,4	32,40					
Piano Terra	56,12	1	56,12					
Garage	18	0,3	5,40					
Piano Primo Abitabile	27,65	1	27,65					
Sottotetto non abitabile	27,74	0,55	15,26					
Logge/Poggioli	10,8	0,3	3,24					
Scoperto	81	0,1	8,10					
Parte eccedente scoperto	179	0,02	3,58					
			151,75	€ 1.250,00	€ 189.683,75	€ 28.800,00	€ 6.812,49	€ 154.071,26

INDIVIDUAZIONE Z.T.O. E NORME DI RIFERIMENTO

L'area su cui sorge l'immobile è ubicato in zona omogenea "C2/15"

regolata dalle NTA del P.R.G. del Comune di Chioggia e dalle norme del

Piano Particolareggiato specifico

AUTORIZZAZIONI EDILIZIE RILASCIATE DALLA P.A.

- P. di C. 441/2008 del 27/12/2008
- SCIA Prot.llo 41245 del 23/08/2011
- P. di C. n. 66/2012 del 22/03/2012
- SCIA prot.llo 16962/2013
- Fine lavori prot.llo 38890 del 12/09/2013
- Agibilità prot.llo 39769 del 18/09/2013

REGOLARITÀ EDILIZIA - URBANISTICA

Alla data del rilievo l'immobile risulta conforme come indicato negli elaborati



DIEGO LIACI PENZO
ARCHITETTO



presentati per l'agibilità e conforme a quelli catastali.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Ai fini estimativi si è applicato il metodo del confronto, attingendo a fonti in loco e alla pubblicistica di settore, in particolare alle fonti seguenti:

Osservatorio immobiliare OMI dell'Agenzia del Territorio, Semestre 1 Anno 2018 - Provincia di Venezia, Comune di Chioggia, Fascia/Zona Suburbana/zona Sant'Anna, codice zona E2, Tipologia prevalente abitazioni civili

Considerando lo stato dell'immobile e le opere necessarie per il suo ripristino nonché quelle per il completamento, tenendo presente inoltre che sono necessarie delle attività per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione applicate pro quota sulla superficie calpestabile dell'abitazione che incide sul valore di stima per € 6.8012,49 €. Valore desunto dal calcolo dei metri quadrati calpestabili interni di tutta l'abitazione ovvero circa 187 mq.

Si ritiene opportuno adeguare i valori di mercato, sia per la situazione stagnante del mercato immobiliare, sia per la possibilità che l'intero intervento di completamento del comparto sia più lungo di quanto si possa prevedere, pertanto che l'immagine dell'area sia pregiudicata da parti completate e parti non terminate.

Tutto ciò considerato, il prezzo al metro quadrato per la zona è stato assegnato a 1250 € mentre il valore di mercato calcolato come da tabella precedente presentata per la stima del bene immobiliare, è in complessivi 154.071,26



DIEGO LIACI PENZO
ARCHITETTO



Cancellazione vincoli e formalità pregiudizievoli:

35 € + 59 € + 210 € = 304,00 €

Per tanto il valore finale dell'immobile detratte le spese su riportate è pari

a: 154.071,26 € - 304,00 € = 153.767,26 €

Valore immobile arrotondato: 154.000,00 €

(centocinquantaquattromila/00),

Lotto di stima 2 – Terreno con costruzione incompleta - MAP. 535

Consistenza e descrizione

La porzione di terreno in valutazione è a nord ovest dell'area di intervento a ridosso della strada di Via San Giuseppe. Ha un'area più estesa di 55 mq circa (315 mq contro i 261 mq) dei lotti di seguito periziati ed è indicato al catasto terreni col **mappale 535** del Fg. 63. Il terreno è in parte edificato poiché l'immobiliare non è stata in grado di terminare i lavori. L'edificazione attuale comprende un piano interrato, un piano terra con relativi muri di tamponamento e il solaio del piano primo, anche il lotto accostato (essendo un corpo edile bifamiliare) è sorto parimenti a quella accanto, come è visibile dalle fotografie. Nulla vieta la possibilità di costruire in via indipendente la propria porzione di bifamiliare ma ciò comporta la necessità, per non sconfinare nella proprietà dell'altro lotto, di realizzare un doppio muro per l'isolamento dall'esterno dei locali abitati. La potenzialità edificatoria è di circa 152 mq commerciali e di 187 mq calpestabili ovvero come l'unità sopra periziata.

AUTORIZZAZIONI EDILIZIE RILASCIATE DALLA P.A.



DIEGO LIACI PENZO
ARCHITETTO



- P. di C. 441/2008 del 27/12/2008
- SCIA Prot.llo 41245 del 23/08/2011
- P. di C. n. 66/2012 del 22/03/2012
- SCIA prot.llo 16962/2013

REGOLARITÀ EDILIZIA - URBANISTICA

Alla data della stima l'immobile risulta privo di autorizzazione edilizia valida pertanto è necessario produrre la nuova documentazione per il completamento opere da parte di tecnico incaricato con ulteriore aggravio sul valore dell'immobile stesso.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Ai fini estimativi si è applicato il metodo del confronto con immobili simili, la conoscenza del territorio per le vendite di mercato di terreni edificabili.

Valutato lo stato dell'immobile, che per quel che è stato costruito si può attribuire un valore di circa 250 €/mq riferita alla superficie lorda, ed essendo stati realizzati circa 146 mq di S.L., viene ricompreso anche il muretto in calcestruzzo per la recinzione di perimetro dell'immobile e tenendo presente inoltre che sono necessarie altre attività per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione applicate pro-quota sulla superficie calpestabile dell'abitazione che sono note e incidono sul valore di stima per ogni porzione di bifamiliare per € 6.812,49, come meglio già descritto.

La valutazione dell'immobile viene effettuata sul valore di mercato della superficie netta di pavimento urbanistica (S.N.P.), determinata dai dati di progetto depositati in comune con l'ultima variante al titolo principale. A



DIEGO LIACI PENZO
ARCHITETTO



questo dato economico sarà aggiunto il valore di quanto è stato già costruito.

Quindi, il valore di mercato della superficie edificabile di Ca' Lino è di 270 €/mq, dedotto dalla compravendita della lottizzazione in analisi, al cui valore è necessario scontare un deprezzamento sia per la localizzazione (periferia del centro di Chioggia Sottomarina di Chioggia) sia per l'abbassamento dei prezzi stessi del mercato immobiliare. Tale incidenza in diminuzione sul valore di 270 €/mq è del 20%.

Il valore per le opere costruite al grezzo è di 250 €/mq.

Considerano che le tipologie a bifamiliare così come progettate concedono la possibilità di edificare più metri quadrati rispetto a quelli urbanistici consentiti, poiché è possibile scomputare: i garage allo stesso livello della zona giorno o interrati, i sottotetti non abitabili ma accessibili, tutto il piano interrato, si può considerare pertanto che la superficie appena enunciata può essere ridotta con un coefficiente al 40% rispetto a quella urbanistica che viene considerata al 100%. Tenendo conto della superficie calpestabile della abitazione gemella relativa al lotto di stima 1, che è di 187 mq e che la superficie urbanistica (SNP) è 65,26 mq si ottiene:

$$187,00 \text{ mq} - 65,26 \text{ mq} = 121,74 \text{ mq}$$

Tale superficie calpestabile (tra sottotetti, garage e interrato) viene valutata al 40% come media ponderata tra superfici a vario utilizzo, con coefficiente di riduzione del 30% e superfici con coefficiente di riduzione al 50%. Pertanto $121,74 \text{ mq} \times 40\% = 48,69 \text{ mq}$ che arrotondati sono 48,70 mq. Dunque, il valore di mercato della S.N.P. è:



DIEGO LIACI PENZO
ARCHITETTO



270 €/mq – 20% = 216 €/mq arrotondato a 216 €/mq.

Valore di mercato della S.N.P. del lotto 216 €/mq x (65,26 mq urbanistici
+ 48,70 mq) = 216 €/mq x 113,96 mq = 24,615,36 €.

Valore del costruito pari a 250 €/mq x 146 mq lordi costruiti = 34.500 €

Incidenza pro-quota del costo per la realizzazione delle opere di
urbanizzazione = € 6.812,49

Costo di costruzione di una porzione di Bifamiliare pari a € 145.000,00
dedotto dal valore stima di una unità ultimata con opere di urbanizzazione
completate, calcolato come in tabella, sottraendo l'utile di impresa del 20%

Spese per redazione pratica edilizia di ultimazione opere, collaudo
strutturale accatastamento e agibilità, corrispondente al 6% dell'importo
lavori di costruzione, pertanto pari a 8.700 €.

$€ 24.615,36 + € 34.500 - € 6.812,49 - € 8.700 = € 43.602,87$

Incremento percentuale per posizione e la maggior dimensione del lotto
pari ad un 16% rispetto al lotto edificatorio medio presente nel comparto,
(lotto medio è 260 mq).

$€ 43.602,87 + 16\%$ (porta valore di stima a € 50.579,33

Valore di stima arrotondato: € 51.000,00 (cinquantaunomila/00)

Lotto di stima 3 – Terreno con costruzione incompleta - MAP. 536

Consistenza e descrizione

La porzione di terreno in valutazione è posto a nord ovest dell'area di
intervento a accostato alla porzione del mappale 535, ha un'area di 261 mq
indicato al catasto terreni col **mappale 536** del Fg. 63.



DIEGO LIACI PENZO
ARCHITETTO



Le considerazioni e i paragrafi considerati per questo lotto edificatorio sono le medesime per il lotto map. 535. Differisce solo per la posizione all'interno della lottizzazione e la dimensione che è quella del lotto medio.

AUTORIZZAZIONI EDILIZIE RILASCIATE DALLA P.A.

Le medesime del lotto mapp. 535 poiché trattasi della stessa lottizzazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA - URBANISTICA

Alla data della stima l'immobile risulta privo di autorizzazione edilizia valida pertanto è necessario produrre la nuova documentazione per il completamento opere del fabbricato da parte di tecnico incaricato con ulteriore aggravio sul valore dell'immobile stesso.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Le considerazioni sono le medesime del Lotto di stima 2, mappale 535.

Valore di mercato della S.N.P. $270 \text{ €/mq} - 20\% = 216 \text{ €/mq}$

Valore di mercato della S.N.P. del lotto $216 \text{ €/mq} \times (65,26 \text{ mq urbanistici} + 48,70 \text{ mq}) = 216 \text{ €/mq} \times 113,96 \text{ mq} = 24,615,36 \text{ €}$.

Valore del costruito pari a $250 \text{ €/mq} \times 146 \text{ mq lordi costruiti} = 34.500 \text{ €}$

Incidenza pro-quota del costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione = € 6.812,49

Costo di costruzione di una porzione di Bifamiliare pari a € 145.000,00 dedotto dal valore stima di una unità ultimata con opere di urbanizzazione completate, calcolato come in tabella, sottraendo l'utile di impresa del 20%

Spese per redazione pratica edilizia di ultimazione opere, collaudo strutturale accatastamento e agibilità, corrispondente al 6% dell'importo lavori di costruzione, pertanto pari a 8.700 €.



DIEGO LIACI PENZO
ARCHITETTO



Pertanto il più probabile valore di stima di un lotto edificabile è di:

€ 24.615,36 + € 34.500 – € 6.812,49 – 8.700 = € 43.602,87

Valore di stima arrotondato: € 44.000,00 (quarantaquattromila/00)

Lotto di stima 4 – Terreno con costruzione incompleta - MAP. 537

Consistenza e descrizione

La porzione di terreno in valutazione è posto a nord ovest dell'area di intervento a accostato alla porzione del mappale 535, ha un'area di 267 mq indicato al catasto terreni col **mappale 537** del Fg. 63.

Le considerazioni e i paragrafi considerati per questo lotto edificatorio sono le medesime per il lotto map. 535. Differisce solo per la posizione all'interno della lottizzazione e che ha le dimensioni in mq dei lotti medi.

AUTORIZZAZIONI EDILIZIE RILASCIATE DALLA P.A.

Le medesime del lotto mapp. 535 poiché trattasi di una lottizzazione

REGOLARITÀ EDILIZIA - URBANISTICA

Alla data del rilievo l'immobile risulta privo di autorizzazione edilizia valida pertanto è necessario produrre la nuova documentazione per il completamento opere da parte di tecnico incaricato con ulteriore aggravio sul valore dell'immobile stesso.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Le considerazioni sono le medesime del Lotto di stima 2, mappale 535.

Valore di mercato della S.N.P. del lotto 216 €/mq x (65,26 mq urbanistici + 48,70 mq) = 216 €/mq x 113,96 mq = 24,615,36 €.

Valore del costruito pari a 250 €/mq x 146 mq lordi costruiti = 34.500 €



DIEGO LIACI PENZO
ARCHITETTO



Incidenza pro-quota del costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione = € 6.812,49

Costo di costruzione di una porzione di Bifamiliare pari a € 145.000,00 dedotto dal valore stima di una unità ultimata con opere di urbanizzazione completate, calcolato come in tabella, sottraendo l'utile di impresa del 20%

Spese per redazione pratica edilizia di ultimazione opere, collaudo strutturale accatastamento e agibilità, corrispondente al 6% dell'importo lavori di costruzione, pertanto pari a 8.700 €.

Pertanto il più probabile valore di stima di un lotto edificabile è di:

$€ 24.615,36 + € 34.500 - € 6.812,49 - 8.700 = € 43.602,87$

Valore di stima arrotondato: € 44.000,00 (quarantaquattromila/00)

Lotto di stima 5 – Terreno con costruzione incompleta - MAP. 538

Consistenza e descrizione

La porzione di terreno in valutazione è posto a nord ovest dell'area di intervento a accostato alla porzione del mappale 535, ha un'area di 276 mq indicato al catasto terreni col **mappale 538** del Fg. 63.

Le considerazioni e i paragrafi considerati per questo lotto edificatorio sono le medesime per il lotto map. 535. Differisce solo per la posizione all'interno della lottizzazione e per la dimensione maggiore rispetto al lotto medio del 6% circa

AUTORIZZAZIONI EDILIZIE RILASCIATE DALLA P.A.

Le medesime del lotto mapp. 535 poiché trattasi di una lottizzazione

REGOLARITÀ EDILIZIA - URBANISTICA



DIEGO LIACI PENZO
ARCHITETTO



Alla data del rilievo l'immobile risulta privo di autorizzazione edilizia valida pertanto è necessario produrre la nuova documentazione per il completamento opere da parte di tecnico incaricato con ulteriore aggravio sul valore dell'immobile stesso.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Le considerazioni sono le medesime del Lotto di stima 2, mappale 535.

Valore di mercato della S.N.P. del lotto $216 \text{ €/mq} \times (65,26 \text{ mq urbanistici} + 48,70 \text{ mq}) = 216 \text{ €/mq} \times 113,96 \text{ mq} = 24,615,36 \text{ €}$.

Valore del costruito pari a $250 \text{ €/mq} \times 146 \text{ mq lordi costruiti} = 34.500 \text{ €}$

Incidenza pro-quota del costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione = € 6.812,49

Costo di costruzione di una porzione di Bifamiliare pari a € 145.000,00 dedotto dal valore stima di una unità ultimata con opere di urbanizzazione completate, calcolato come in tabella, sottraendo l'utile di impresa del 20% Spese per redazione pratica edilizia di ultimazione opere, collaudo strutturale accatastamento e agibilità, corrispondente al 6% dell'importo lavori di costruzione, pertanto pari a 8.700 €.

Pertanto il più probabile valore di stima di un lotto edificabile è di:

$\text{€ } 24.615,36 + \text{€ } 34.500 - \text{€ } 6.812,49 - 8.700 = \text{€ } 43.602,87$

Incremento percentuale per posizione e la maggior dimensione del lotto pari ad un 6% rispetto al lotto edificatorio medio presente nel comparto, (lotto medio è 260 mq).

$\text{€ } 43.602,87 + 6\%$, porta il valore di stima a € 46.219,04

Valore di stima arrotondato: € 46.000,00 (quarantaseimila/00)



DIEGO LIACI PENZO
ARCHITETTO



Lotto di stima 6 – Terreno edificabile per Condominio - MAP. 544

Consistenza e descrizione

La porzione di terreno in valutazione è posto a nord-est dell'area di intervento a ridosso di una strada non asfaltata posta a nord. Ha una superficie catastale di 1095 mq. Il terreno è libero e recintato.

L'edificazione ammissibile desunta dalle tavole di progetto presentate dallo studio incaricato [REDACTED] è data dalla relazione tecnica e da quanto riportato dalla D.G.C n. 388 del 02./10/2007 che concentra la capacità edificatoria a tipologia ERP (edilizia residenziale pubblica) pari a 662 mq nel mappale 545. La superficie massima edificabile pertanto è data dalla differenza tra la superficie netta pavimentata (S.N.P.) di tutte le bifamiliari che è pari a 1042,11 mq e la SNP del lotto con mappale 545 è pari a 800 mq. Pertanto la capacità edificatoria residua del lotto oggetto di valutazione è di 365,89 mq.

AUTORIZZAZIONI EDILIZIE RILASCIATE DALLA P.A.

Nessuna autorizzazione edilizia

REGOLARITÀ EDILIZIA - URBANISTICA

Alla data del rilievo il terreno è edificabile ma risulta privo di autorizzazione edilizia valida pertanto è necessario per costruire un progetto da approvare presso il comune di Chioggia.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Tenendo conto delle considerazioni fatte sul valore di mercato della SNP per la zona in considerazione si effettuerà la stima con il valore di 216



DIEGO LIACI PENZO
ARCHITETTO



€/mq della SNP.

Considerando che la superficie può essere aumentata con superfici
accessorie non abitabili ma accessibili, e con garage secondo quanto
previsto dalle NTA del Piano regolatore e dal regolamento edilizio
comunale, è opportuno valutare la superficie di 365,89 mq per i sottotetti
con coefficiente di riduzione pari al 50% e una superficie di 365,89 mq di
garage interrati o fuori terra con coefficiente di riduzione pari al 30 %.

Pertanto:

SNP appartamenti al 100% ovvero $365,89 = 365,89$ mq

Superficie sottotetti al 50% di $365,89 = 182,95$ mq

Superficie garage al 30% di $365,89 = 109,77$ mq

Totale superfici: $368,89$ mq + $182,95$ mq + $109,77$ mq = $661,61$ mq

Per cui:

Valore di mercato della S.N.P. è 270 €/mq – $20\% = 216$ €/mq

Valore di mercato della S.N.P. del lotto 216 €/mq x $661,61 = 142.259,76$ €.

Incidenza pro-quota del costo per la realizzazione delle opere di
urbanizzazione = $24.102,73$ €

Pertanto:

$€ 142.259,76 - € 24.102,73 = € 118.157,03$

Valore di stima arrotondato è:

€118.000,00 (centodiciottomila/00)

Lotto di stima 7 – Terreno edificabile per Condominio - MAP. 545

Consistenza e descrizione



DIEGO LIACI PENZO
ARCHITETTO



Il terreno in valutazione è posto a sud dell'area di intervento a ridosso dell'area che sarà destinata a verde attrezzato. Ha una superficie catastale di 918 mq. Il terreno è libero e non recintato. L'edificazione ammissibile desunta dalle tavole di progetto presentate dallo studio incaricato [REDACTED] è data dalla relazione tecnica e da quanto riportato dalla D.G.C n. 388 del 02/10/2007 che concentra la capacità edificatoria a tipologia ERP (edilizia residenziale pubblica) pari a 662 mq in questo mappale 545. La superficie massima edificabile pertanto è pari a 800 mq di SNP, di cui mq 662 ERP e mq 138 libero mercato. L'area indicata per l'edificazione nel progetto approvato presso il comune di Chioggia è più ampia rispetto a l'area catastale, onde per cui è necessario il frazionamento con indicato la nuova area per il sedime del

AUTORIZZAZIONI EDILIZIE RILASCIATE DALLA P.A.

Nessuna autorizzazione edilizia

REGOLARITÀ EDILIZIA - URBANISTICA

Alla data del rilievo il terreno è edificabile ma risulta privo di autorizzazione edilizia valida pertanto è necessario per costruire un progetto da approvare presso il comune di Chioggia.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Tenendo conto delle considerazioni fatte sul valore di mercato della SNP per la zona in considerazione si effettuerà la stima con il valore di 216€/mq della SNP.

Considerando inoltre che la superficie può essere aumentata con superfici accessorie non abitabili ma accessibili e con garage, secondo quanto



DIEGO LIACI PENZO
ARCHITETTO



previsto dalle NTA del Piano regolatore e dal regolamento edilizio comunale, è opportuno valutare che in previsione della possibilità di realizzare tre unità al piano, per una superficie complessiva di 266 mq per tre piani pari a 800 mq circa e un piano a sottotetti per 266 mq, si considera anche in questo caso il coefficiente di riduzione pari al 50% per i sottotetti e una superficie di 266 mq di garage interrati con coefficiente di riduzione pari al 30 %.

Pertanto:

SNP appartamenti al 100% ovvero $800 = 800$ mq

Superficie sottotetti al 50% di 266 = 133 mq

Superficie garage al 30% di 266 = 79,80 mq

Totale superfici: $800 \text{ mq} + 133 \text{ mq} + 79,80 \text{ mq} = 1012,80 \text{ mq}$

Per cui:

Valore di mercato della S.N.P. è $270 \text{ €/mq} - 20\% = 216 \text{ €/mq}$.

Valore di mercato S.N.P. lotto è $216 \text{ €/mq} \times \text{mq } 1.012,80 = 218.764,80 \text{ €}$

Incidenza pro-quota del costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione è 38.843,83 €

Pertanto: $\text{€ } 219.777,60 - \text{€ } 38.843,83 = \text{€ } 179.929,97$

Valore di stima arrotondato € 180.000,00 (centottantamila/00)

Lotto di stima 8 – Terreno privo di edificabilità – porzione Map. 543 fg.63

Consistenza e descrizione

Il terreno in valutazione è posto a sud dell'area di intervento fuori dall'ambito di comparto. Ha una dimensione di circa 950 mq. Confina a



DIEGO LIACI PENZO
ARCHITETTO



sud con mappale 24 ad est con strada, a nord con mappale 541, ad ovest con scolo per l'acqua. Si riporta negli allegati la planimetria specifica identificando l'area così come dovrà essere corretta.

Si sta trattando quindi una parte di terreno che dovrà essere perimetrata correttamente attraverso strumenti topografici e di catasto, poiché non fa parte del Piano di Urbanizzazione PUA 15/C2. E' necessario scorporarla per poter cedere le aree previste da tale piano di urbanizzazione al Comune di Chioggia.

Il terreno è libero e non recintato. L'edificazione non è consentita.

AUTORIZZAZIONI EDILIZIE RILASCIATE DALLA P.A.

Nessuna autorizzazione edilizia

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Trattandosi di area che non ha funzioni agricole, essendo tra abitazioni e non in area agricola, il più probabile valore di stima è difficile da assegnare se prendendo a confronto terreni agricoli, ma penalizzato per la esigua dimensione e per essere proprio nel centro abitato. Pertanto si po' desumere da valori simili per aree agricole in vendita nella zona 11 €/mq ridotto del 40% per le caratteristiche cui sopra.

Per cui $11 \text{ €/mq} - 40\% = 6,60 \text{ €/mq}$ arrotondato a 6,50€/mq

Il più probabile valore di stima sarà $6,50\text{€/mq} \times 950 = 6.175 \text{ €}$

Valore di stima arrotondato € **6.000,00** (seimila/00)

2^ VALUTAZIONE – DEPOSITO ATTREZZI CON TERRENO

Lotto di stima 9 – Terreno edificabile - Map. 2233 fg. 69

CONSISTENZA E DESCRIZIONE



DIEGO LIACI PENZO
ARCHITETTO



Trattasi di immobile che al catasto fabbricati riporta n. 2 fabbricati su appezzamento di terreno destinato a cortile, ma che nella realtà, dal sopralluogo effettuato ne risulta uno solamente e il secondo (il più piccolo con sub. 3) è stato demolito. Il rimanente fabbricato è in pessime condizioni e in precario stato di conservazione. La superficie catastale è di 57 mq.

INDIVIDUAZIONE Z.T.O. E NORME DI RIFERIMENTO

L'ubicazione dell'immobile è in zona Omogenea C/1 regolata con le norme del PRG del Comune di Chioggia dall'art. 65 delle NTA.

PROVENIENZA

Compravendita con Registro Particolare 3695, Registro Generale 5953, Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 49396/10681, del 06/10/2010 per immobili siti in CHIOGGIA (VE), Via Pegorina 144.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Ai fini estimativi si è applicato il metodo del confronto, attingendo a fonti in loco e alla pubblicistica di settore, in particolare alle fonti seguenti:

Osservatorio immobiliare OMI dell'Agenzia del Territorio, Semestre 1 Anno 2018 - Provincia di Venezia, Comune di Chioggia, Fascia/Zona Suburbana/zona Sant'Anna, codice zona E2, Tipologia prevalente abitazioni civili.

Considerando lo stato dell'immobile si ritiene che non abbia alcun valore dato la precarietà dello stesso e di valutare il solo costo del terreno per la sua capacità edificatoria desunta dalla superficie catastale e assegnando il valore alla SNP (superficie netta di pavimento) che si può generare.



DIEGO LIACI PENZO
ARCHITETTO



Il mercato immobiliare è bloccato in queste zone, poiché sono presenti molti terreni edificabili in vendita e le compravendite sono molto ridotte.

Questo perché da almeno 5 anni molte famiglie visto la presenza di prezzi più accessibili nel mercato immobiliare di Sottomarina, pongono in vendita abitazioni e appartamenti generosi in termini di dimensioni, andando in appartamenti ma con la possibilità di avvicinarsi a zone con più servizi e comodità.

Quindi, il valore di mercato della superficie edificabile di Sant'Anna è di €/mq 250, al cui valore è necessario scontare un deprezzamento per la localizzazione (periferia del centro di Chioggia – Sottomarina di Chioggia) e per l'abbassamento dei prezzi stessi del mercato immobiliare date le poche transazioni. Tale incidenza in diminuzione sul valore di 250 €/mq è del 20%.

L'ulteriore considerazione è che il P.R.G. del Comune di Chioggia consente di edificare più metri quadrati rispetto a quelli urbanisticamente consentiti, poiché è possibile scomputare: i garage allo stesso livello della zona giorno o interrati, i sottotetti non abitabili ma accessibili. Pertanto essendo il lotto di dimensioni catastali pari a 989 mq e l'indice di edificabilità per la zona omogenea C/1 è il 40% della superficie fondiaria, si desume che la superficie (SNP) edificabile è di 395,6 mq (989 mq x 40% i.e.). La S.N.P. viene a sommarsi con superfici a vario utilizzo. Tali superfici derivano dalla stessa S.N.P. del lotto applicando un coefficiente di riduzione del 30% per aree destinate a garage e superfici con coefficiente di riduzione al 50% per sottotetti riscaldati.



DIEGO LIACI PENZO
ARCHITETTO

395,6 mq x 30% = 118,68 mq che arrotondati sono 118,7 mq,

395,6 mq x 50% = 197,80 mq,

che sommati alla SNP: 395,6 mq +118,7+197,8= 712,1 mq.

Dunque, valore di mercato della S.N.P. è 250 €/mq - 20% = 200 €/mq.

Valore di mercato della S.N.P. del lotto 200 €/mq x 712,1 = 142.420 €.

Valore di stima arrotondato € 142.000,00 (centoquarantaduemila/00)

CONCLUSIONI

Con la seguente stima sono stati valutati n. 9 immobili e si riassumono i valori di stima assegnati con la tabella di seguito:

Lotto di Stima	Identificazione	Valore €
Lotto di stima 1	Mapp. 526 - Fg. 63	€ 154.000,00
Lotto di stima 2	Mapp. 535 - Fg. 63	€ 51.000,00
Lotto di stima 3	Mapp. 536 - Fg. 63	€ 44.000,00
Lotto di stima 4	Mapp. 537 - Fg. 63	€ 44.000,00
Lotto di stima 5	Mapp. 538 - Fg. 63	€ 46.000,00
Lotto di stima 6	Mapp. 544 - Fg. 63	€ 118.000,00
Lotto di stima 7	Mapp. 545 - Fg. 63	€ 180.000,00
Lotto di stima 8	Porzione Mapp. 543 - Fg. 63	€ 6.000,00
Lotto di stima 9	Mapp. 2233 - Fg. 69	€ 142.000,00
Totale		€ 785.000,00

Chioggia li 08/01/2019



DIEGO LIACI PENZO
ARCHITETTO

Di seguito sono riportati due allegati

ALLEGATO "A", contenente:

1. Copia Elenco formalità e Ispezioni Ipotecarie;
2. Visura catastale storica degli immobili;
3. Atto di Provenienza [REDACTED] di Chioggia;
4. Delibere Comunali di approvazione del PUA 15/C2 n.388/07, n.57/08.
n. 03/13;
5. Permesso di Costruire opere di urbanizzazione;
6. Convenzione di Lottizzazione col Comune di Chioggia;
7. Determinazione per l'approvazione del collaudo parziale delle opere di
urbanizzazione del PUA 15/C2;
8. Planimetria non in scala della lottizzazione 15/C2 e planimetria non in
scala di dettaglio delle bifamiliari;
9. Estratto di mappa catastale lottizzazione 15/C2 in Ca' Lino;
10. Estratto del PRG Comune di Chioggia località Ca' Lino;
11. Estratto N.T.A. del PRG di Chioggia e e N.T.A. specifiche per il PUA
15/C2;
12. Titoli edilizi Bifamiliari P. di C. 441/08, P. di C. di ultimazione opere
n. 66/12, S.C.I.A. per variante prot. 41245;
13. Agibilità Bi-Familiare mapp. 526;
14. Planimetria catastale, elenco subalterni ed elaborato planimetrico della
Bifamiliare (fg. 63 mapp. 526 sub 2-3);
15. Estratto di mappa con indicazione stralcio delle porzioni del mappale
543 fg. 63 in Ca' Lino di Chioggia;

DIEGO LIACI PENZO
ARCHITETTO



16. Estratto di mappa con indicazione degli immobili oggetto di stima

del foglio 63 in Ca' Lino di Chioggia;

17. Visure catastali ricoveri attrezzi in Sant'Anna, Elenco Subalterni,

Planimetria catastale ricoveri attrezzi in Sant'Anna

18. Atto di Provenienza Immobili in Sant'Anna;

19. Estratto di PRG Comune di Chioggia località Sant'Anna;

20. Estratto di mappa con indicazione degli immobili oggetto di stima

del foglio 69 in Sant'Anna di Chioggia;

21. Scheda O.M.I. per l'individuazione del valore di mercato di Ca' Lino e

Sant'Anna;

ALLEGATO "B" , contenente:

1. documentazione fotografica.

Chioggia li 08/01/2019

Arch. Diego Liaci Penzo



Firmato Da: LIACI PENZO DIEGO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65fd643ffa9f13771a7c07b992b6f



DIEGO LIACI PENZO
ARCHITETTO



Firmato Da: LIACI PENZO DIEGO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 656f1b643ffa99f13771a7c07b992b6f



cc-SKF 16/2019

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI CHIOGGIA

VERBALE DI ASSEVERAZIONE

Oggi 23 Gennaio 2019 in Chioggia (VE), di fronte alla dott.ssa [redacted]

[redacted] quale delegata dal Giudice di Pace, si è presentato

personalmente l'arch. Diego Liaci Penzo, nato a [redacted]

residente a [redacted] iscritto all'Ordine degli Architetti,

Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia al n.

[redacted] e al Registro dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Venezia al n.

[redacted] il tecnico chiede di asseverare con giuramento la perizia di stima

presente. La perizia di stima è stata redatta in adempimento dell'incarico

conferito dalla Dottoressa Maria Sandra Tiozzo Bastianello in veste di

Curatore del Fallimento n. 104/15 della [redacted].

Noi, premesse le ammonizioni di rito, deferiamo il giuramento che si

presta nella forma di legge, ripetendo le parole: "Giuro di aver proceduto

fedelmente alle operazioni commessemi al solo scopo di far conoscere la

verità".

Chioffino 23 GEN. 2019

Funzionario Giudiziario:
Dott.ssa [redacted]

Il consulente tecnico

Arch. Diego Liaci Penzo

Diego Liaci Penzo

