

Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **AMCO-Asset Management Company S.p.a.**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **235/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-03-2024 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SARA PITINARI**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - UNICO

Esperto alla stima: Dott. Geom. Alessandro Penzo
Codice fiscale: PNZLSN76C27C638F
Studio in: Viale Marco Polo 69/4 - 30015 Chioggia
Telefono: 3337988499
Fax: 0415500298
Email: geometrapenzo@gmail.com
Pec: alessandro.penzo@geopec.it

Riassunto Perizia

Bene: Via Punta Gorzone civ. 29 - Cà Pasqua - Chioggia (VE) - 30015

Descrizione generica: Trattasi di unità immobiliare ubicata al piano primo del fabbricato di maggiore consistenza e con annesso garage al piano terra in corpo di fabbrica distaccato, sita a Chioggia, in località Cà Pasqua, Via Punta Gorzone civ. 29, catastalmente identificata dal fg 52 part.IIa 155 sub. 5 e 8. In comproprietà di 1/2 vi sono anche i BCNC (beni comuni non censibili) costituiti dai sub. 1,2,3, rispettivamente materializzati dal cortile, centrale termica e portico comuni.

Identificativo Lotto: 001 - UNICO

Corpo A: Chioggia (VE) CAP: 30015 frazione: Cà pasqua, Via Punta Gorzone 29

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Via Punta Gorzone civ. 29 - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - solo sub.1,2,3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Antonveneta s.p.a. contro [REDACTED]; Derivante da: Mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 100000; A rogito di Schiavi Lidio in data 11/10/2004 ai nn. 98945/22622; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 16/10/2004 ai nn. 6753/1607

- Pignoramento a favore di AMCO-Asset Management Company S.p.a. contro [REDACTED]; Derivante da: Atto esecutivo; A rogito di UNEP in data 14/09/2023 ai nn. 4809 iscritto/trascritto a Chioggia in data 04/10/2023 ai nn. 5548/4169;

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€76.821,21**
cui si trova:

Sommario

Riassunto di perizia	2-3
Quesiti	4-5
Premessa	6
Risposta al quesito 1	7
Risposta al quesito 2	7
Risposta al quesito 3	7-8
Risposta al quesito 4	9-11
Risposta al quesito 5	11
Risposta al quesito 6	11-12
Risposta al quesito 7	12
Risposta al quesito 8	13-14
Risposta al quesito 9	15
Risposta al quesito 10	15
Risposta al quesito 11	15
Risposta al quesito 12	15-16

Indicazione dei quesiti all'esperto incaricato alla stima degli immobili pignorati.

Preliminarmente l'esperto è invitato a redigere un sommario della propria relazione, da inserire come pagina 1, indicando le pagine corrispondenti alle risposte ai singoli quesiti.

Quesiti

I quesiti a cui rispondere ai fini dei beni pignorati sono:

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari** - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
6. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
 1. **per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:**
 - domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
 - atti di asservimento urbanistici
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
 - altri pesi e limiti d'uso
 2. **per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**
 - iscrizioni
 - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;

9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. alleggi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
1. lotto;
 2. diritto reale staggito
 3. quota di proprietà
 4. identificativo catastale
 5. valore attribuito.

Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata, termine improrogabile, ai sensi dell'art. 569 del codice a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Qualora l'esperto ricevesse osservazioni sulla perizia, dovrà comparire all'udienza fissata.

L'esperto è autorizzato ad accedere presso tutti gli uffici interessati onde prendere visione e chiedere copia, con diritti d'urgenza degli atti e documenti ivi esistenti, ed **all'uso della forza pubblica ove l'esecutato ostacoli l'accesso all'immobile pignorato** e di ogni altro ausilio ai fini dello svolgimento dell'incarico, compreso l'utilizzo della propria autovettura.

L'esperto, prima dell'inizio delle operazioni peritali, dovrà prestare giuramento presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari attraverso l'apposito modello allegato.

Al momento del deposito della relazione di stima sarà necessario depositare una ulteriore copia cartacea ed informatica integrale per il Professionista Delegato alla Vendita.

Per tutte le procedure iscritte a ruolo a partire dal 01.07.2014 l'esperto nominato provveda a redigere la relazione di stima immobiliare a mezzo del programma informatico EfiSystem.

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

Premessa

Trattasi di unità immobiliare ubicata al piano primo del fabbricato di maggiore consistenza e con annesso garage al piano terra in corpo di fabbrica distaccato, sita a Chioggia, in località Cà Pasqua, Via Punta Gorzone civ. 29, catastalmente identificata dal fg 52 part.lla 155 sub. 5 e 8. In comproprietà di 1/2 vi sono anche i BCNC (beni comuni non censibili) costituiti dai sub. 1,2,3, rispettivamente materializzati dal cortile, centrale termica e portico comuni.

Beni in Chioggia (VE)
Località/Frazione Cà Pasqua
Via Punta Gorzone civ. 29

Lotto: 001 - UNICO

Risposta al primo punto del quesito

Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

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

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

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato:

██████████ Codice fiscale: ██████████ Residenza: Via Punta Gorzone civ. 29 Regime Patrimoniale: Separazione dei beni Data Matrimonio: ██████████

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'oggetto di perizia ricade in area periferica del comune di Chioggia, in località Cà Pasqua. L'area caratterizzata dalle edificazioni degli anni 70 periferici al centro, raggiungibile attraverso la strada arginale detta Punta Gorzone proprio perchè trovasi nella punta di incontro tra il fiume Brenta e Gorzone.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: /

Attrazioni paesaggistiche: /

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: /

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Chioggia (VE) CAP: 30015 frazione: Cà pasqua, Via Punta Gorzone 29

Trattasi di unità immobiliare ubicata al piano primo del fabbricato di maggiore consistenza e con annesso garage al piano terra in corpo di fabbrica distaccato, sita a Chioggia, in località Cà Pasqua, Via Punta Gorzone civ. 29, catastalmente identificata dal fg 52 part.lla 155 sub. 5 e 8. In comproprietà di 1/2 vi sono anche i BCNC (beni comuni non censibili) costituiti dai sub. 1,2,3, rispettivamente materializzati dal cortile, centrale termica e portico comuni.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Via Punta Gorzone civ. 29 - Stato Civile:

Coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 1 [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - solo sub.1,2,3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: Per i soli beni comuni non censibili di cui al fg 52 part.IIa 155 sub. 1,2,3. la proprietà è di 1/2 con [REDACTED].

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED]

Proprietà 1/1:

- foglio 52, particella 155, subalterno 8, indirizzo Via Cà Bianca 16, comune Chioggia, categoria C/6, classe 5, consistenza 20, superficie 23, rendita € 44,42;
- foglio 52, particella 155, subalterno 5, indirizzo Via Cà Bianca 16/a, comune Chioggia, categoria A/3, classe 5, consistenza 5, superficie 122, rendita € 348,61

Note: La toponomastica catastale non è coerente con quella comunale e quella inserita anche nell'atto di compravendita che riporta Via Punta Gorzone civ. 29. Non si ravvede comunque motivo di difformità.

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]

Proprietà per 1/2 [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

Proprietà per 1/2:

- foglio 52, particella 155, subalterno 1, comune Chioggia, categoria BCNC, cortile comune a tutti i sub.
- foglio 52, particella 155, subalterno 2, comune Chioggia, categoria BCNC, centrale termina comune ai sub. 4,5
- foglio 52, particella 155, subalterno 3, comune Chioggia, categoria BCNC, porticato comune ai sub. 7,8

Ulteriori informazioni: Trattasi del cortile comune a tutti i sub.

Note: Attualmente in banca dati catastale non è presente il bene.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: I beni indicati nell'atto di pignoramento con i sub. 1,2 e 3 del fg 52 part.IIa 155 e rispettivamente materializzati dal cortile comune a tutti i sub., centrale termica comune ai sub. 4,5, e portico comune ai sub. 7 e 8, non sono presenti attualmente in banca dati catastale.

Regolarizzabili mediante: Istanza di inserimento

Si prevede una competenza omnicomprensiva.: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 16359

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/04/1970 al n. di prot.

Numero pratica: 4181

Intestazione: Ampliamento

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Ampliamento edificio esistente

Oggetto: Variazione

Presentazione in data 03/02/1967 al n. di prot. 4181

Numero pratica: 130

Intestazione: Tasso Nello

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Costruzione veranda e garage

Oggetto: Variazione

Presentazione in data 28/03/1986 al n. di prot. 15164

Rilascio in data 12/02/1998 al n. di prot.

4.1.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto allo stato legittimato i muri dei garage non sono presenti.

Presentazione della variazione avvenuta tramite pratica ai sensi del TU 380-2001 e contestuale variazione catastale: € 3.500,00

Oneri Totali: € **3.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	/
In forza della delibera:	D.G.R. n. 2149 del 14/07/2019
Zona omogenea:	E4 - Nucleo rurale
Norme tecniche di attuazione:	Art. 49 n.t.a.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
---	----

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

I beni oggetto di perizia sono identificati da una appartmaneto posto al piano primo ed un garage al piano terra del fabbricato di maggiore consistenza sito nel comune di CHIoggia in Via Punta Gorzone al civ. 29. All'appartamento si accede tramite una scala esterna che conduce ad una veranda la quale, tramite la porta di accesso all'appartamento coduce ad un ingresso-disbrigo, frontalmente vi è un bagno e ai lati 4 stanze. Il garage al piano terra attualmente non ha le murature perimetrali come invece risulta riportato nei grafici dei precedenti edilizi e catastali.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Via Punta Gorzone civ. 29 - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - solo sub.1,2,3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1968

ha un'altezza utile interna di circa m. 270

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento si presenta in scarso stato manutentivo, abbandonato da svariati anni riporta evidenti segni di infiltrazioni provenienti dalla sovrastante copertura.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo delle superfici è stato effettuato secondo i criteri derivanti dalla seguente normativa: - Norma ISO "9836" "Norme prestazionali in edilizia" – Definizione e calcolo degli indicatori di Superficie e di volume"; - D.p.r. marzo 1998, n. 138 "regolamento recante norme della revisione generale delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo"; - Norma UNI 10750 "Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio".

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Superficie residenziale	sup lorda di pavimento	0	105,80	1,00	105,80	€ 598,17
Veranda	sup lorda di pavimento	0	13,39	0,80	10,71	€ 598,17

Posto auto	sup lorda di pavimento	0	24,54	0,20	4,91	€ 598,17
Quota 1/2 terreno fino ai 25 mq	sup lorda di pavimento	0	12,50	0,10	1,25	€ 598,17
Quota 1/2 terreno fino ai mq 965	sup lorda di pavimento	0	482,50	0,02	9,65	€ 598,17
Quota 1/2 CT (mq 5)	sup lorda di pavimento	0	2,50	0,15	0,38	€ 598,17
Quota 1/2 porticato (mq 65)	sup lorda di pavimento	0	32,50	0,10	3,25	€ 598,17
			673,73		135,95	

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] al . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Ufficio registri, in data 13/05/1992, ai nn. 24/245; trascritto a Chioggia, in data 09/11/0194, ai nn. 4784/3430.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 16/10/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Schiavi Lidio, in data 11/10/2004, ai nn. 98943/22620; trascritto a Chioggia, in data 16/10/2004, ai nn. 6751/4124.

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Chioggia (VE), Via Punta Gorzone 29 **Libero**

Note: Al momento del sopralluogo avvenuto in data 30/11/2023, beni oggetto di esecuzione erano liberi da persone, a parte una stanza utilizzata come ricovero documenti degli esecutati il resto degli immobili era privo di mobilia.

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 trasferimento:

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Antonveneta s.p.a. contro [REDACTED]
Derivante da: Mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 100000 ;
A rogito di Schiavi Lidio in data 11/10/2004 ai nn. 98945/22622; Iscritto/trascritto a
Chioggia in data 16/10/2004 ai nn. 6753/1607

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di AMCO-Asset Management Company S.p.a. contro
[REDACTED]; Derivante da: Atto esecutivo ; A rogito di UNEP in data 14/09/2023 ai nn.
4809 iscritto/trascritto a Chioggia in data 04/10/2023 ai nn. 5548/4169;

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: NESSUNA

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non costituito in condominio.

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: Non costituito in condominio.

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO - Il piano primo è accessibile solo attraverso una scala esterna, quindi non accessibile ai diversamente abili.

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:

Indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare e Catasto Fabbricati hanno evidenziato il fatto che a Cà Pasqua negli ultimi due anni non ci sono state compravendite di immobili simili a quelli di ipotetica realizzazione rendendo quindi impossibile l'individuazione di dati certi da utilizzarsi per questa stima e non si è potuto procedere con il metodo denominato MCA (market comparison approach), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e offerti con prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

L'unico modo quindi per ricavare il valore degli immobili da realizzarsi è stato quello di utilizzare gli asking price, cioè le offerte di vendita. Infatti nella norma UNI, al punto 4.1 si legge: "... Al fine di rilevare la congiuntura di mercato, oppure nel caso di stime in cui in un periodo recente siano avvenute insufficienti, non rilevabili e/o inattendibili transazioni (nel segmento di mercato di riferimento), ... previa analisi della comparabilità delle specifiche caratteristiche immobiliari, in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (asking price); tuttavia la rilevanza di tale informazione deve essere chiaramente definita e analizzata in modo critico nonché giustificata, obbligatoriamente, nel rapporto estimativo. ..."

Essendo le offerte di vendita suscettibili di moltissime varianti impossibili da individuare, (non è noto se la superficie indicata sia la superficie lorda esterna o quella interna, com'è stata calcolata, com'è stato individuato il valore di offerta, ecc.), questi dati vengono trattati "con le pinze", considerando cioè solamente quelli statisticamente più accettabili.

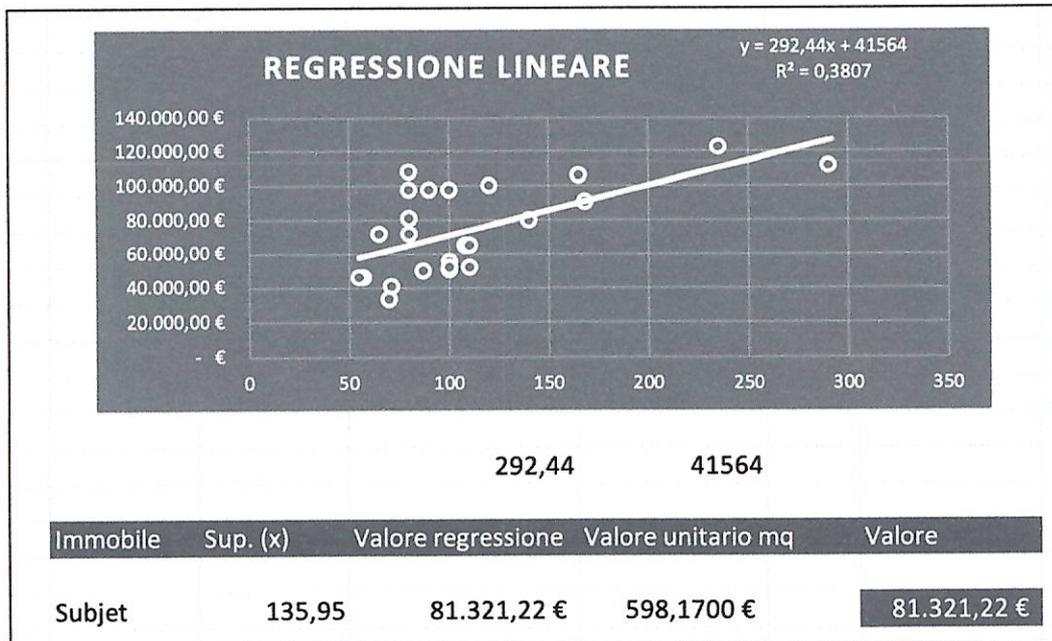
La statistica, appunto, ci viene in aiuto con l'analisi della regressione lineare, una tecnica che rappresenta un metodo di stima del valore atteso, (principio dell'ordinarietà), condizionato da una variabile dipendente dati i valori di altre variabili indipendenti.

Praticamente, trovate le offerte di vendita, individuate le caratteristiche degli immobili rendendole omogenee, si trasferiscono in un grafico i rispettivi valori unitari (ordinate) e le superfici (ascisse). Trovata la retta di regressione, si eliminano tutti i dati che si discostano oltre il 5% dalla retta stessa per procedere a ricalcolare una nuova retta; questa operazione viene eseguita più volte finché non ci sono più discostamenti, cioè dati da eliminare. Si procede considerando quindi solo le offerte di vendita degli immobili rimasti in quanto statisticamente immobili più attendibili.

Si riporta di seguito il risultato della regressione lineare applicata:

Bene	Superficie (mq)	Coeff. Ragg.	prezzo allineato	prezzo offerta
1	108	0,50	65.100,00 €	140.000,00 €
2	71	0,40	40.920,00 €	110.000,00 €
3	80	0,75	108.112,50 €	155.000,00 €
4	80	0,50	72.075,00 €	155.000,00 €
5	168	0,50	90.675,00 €	195.000,00 €
6	57	0,50	46.035,00 €	99.000,00 €
7	70	0,60	33.480,00 €	60.000,00 €
8	80	0,60	80.910,00 €	145.000,00 €
9	90	0,75	97.650,00 €	140.000,00 €
10	290	0,60	111.600,00 €	200.000,00 €
11	100	0,60	55.800,00 €	100.000,00 €
12	80	0,75	97.650,00 €	140.000,00 €
13	235	0,40	122.760,00 €	330.000,00 €
14	140	0,40	79.980,00 €	215.000,00 €
15	120	0,50	99.975,00 €	215.000,00 €
16	87	0,40	50.220,00 €	135.000,00 €
17	110	0,40	52.080,00 €	140.000,00 €
18	100	0,50	50.685,00 €	109.000,00 €
19	65	0,75	71.842,50 €	103.000,00 €
20	110	0,50	65.100,00 €	140.000,00 €
21	165	0,60	106.020,00 €	190.000,00 €
22	100	0,40	52.080,00 €	140.000,00 €
23	100	0,40	52.080,00 €	140.000,00 €
24	55	0,50	46.035,00 €	99.000,00 €
25	100	0,75	97.650,00 €	140.000,00 €

Coeff ragg	Ottimo	0,4
	Buono	0,5
	Discreto	0,6
	Sufficiente	0,75
	Scarso	1



Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Non comodamente divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

- A1 - Documentazione fotografica
- A2 - Documentazione ipo-catastale
- A3 - Precedenti edilizi
- A4 - Elaborato del CTU

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Imposta di registro**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - UNICO
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	<p>Corpo A:</p> <p>Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Proprietà' 1/1, foglio 52, particella 155, subalterno 8, indirizzo Via Cà Bianca 16, comune Chioggia, categoria C/6, classe 5, consistenza 20, superficie 23, rendita € 44,42</p> <p>Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Proprietà' 1/1, foglio 52, particella 155, subalterno 5, indirizzo Via Cà Bianca 16/a, comune Chioggia, categoria A/3, classe 5, consistenza 5, superficie 122, rendita € 348,61</p> <p>Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] nato a [REDACTED] Proprietà per 1/2 [REDACTED] Proprietà per 1/2, foglio 52, particella 155, subalterno 1, comune Chioggia, categoria BCNC</p> <p>Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] a [REDACTED] Proprietà per 1/2 [REDACTED] Proprietà per 1/2, foglio 52, particella 155, subalterno 2, comune Chioggia, categoria BCNC</p> <p>Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] il [REDACTED] Proprietà per 1/2 [REDACTED] Proprietà per 1/2, foglio 52, particella 155, subalterno 3, comune Chioggia, categoria</p>

	BCNC
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 76.821,21€

Data generazione:
14-02-2024 10:02

L'Esperto alla stima
Dott.Geom. Alessandro Penzo

