

Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Adria Credito cooperativo del delta**

contro

N° Gen. Rep. 580/2015

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-07-2017 ore 09:50

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Perizia di stima immobiliare

- Lotti 001 - particella 518, sub. 16_uso residenziale,
- 002 - particella 518, sub. 20_uso residenziale,
- 003 - particella 518, sub. 21_uso residenziale,
- 004 - particella 518, sub. 23_uso residenziale,
- 005 - particella 518, sub. 25_uso autorimessa,
- 006 - particella 518, sub. 27_uso autorimessa,
- 007 - particella 518, sub. 36_uso autorimessa,
- 008 - particella 518, sub. 39_uso autorimessa,
- 009 - particella 518, sub. 40_uso autorimessa,
- 010 - particella 518, sub. 31_uso cantina,
- 011 - particella 518, sub. 32_uso cantina,
- 012 - particella 518, sub. 34_uso cantina
- 013 - particella 518, sub. 7_uso posto auto esterno,
- 014 - particella 518, sub. 13_uso posto auto esterno,
- 015 - particella 518, sub. 14_uso posto auto esterno,
- 016 - particella 518, sub. 15_uso posto auto esterno,
- 017 - INTERO FABBRICATO RESIDENZIALE IN CORSO DI
COSTRUZIONE,
- 018 - TERRENO,
- 019 - TERRENO,
- 020 - TERRENO,
- 021 - AUTORIMESSA,
- 022 - CAPANNONE

Esperto alla stima: Arch. Sonia Adami
Codice fiscale: DMASNO65A64Z600T
Studio in: Via Orsa Maggiore 38/12 - San Michele al
Tagliamento
Telefono: 0498630301
Email: adami.sonia@libero.it
Pec: sonia.adami@archiworldpec.it



Riassunto Perizia

Bene: Via Delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) - Isola Bacucco o Verde - Chioggia (Venezia) - 30015

Descrizione generica:

Edificio sottoposto a vincolo paesistico, ambientale e idrogeologico ai sensi degli artt. 142 e 157 d. lgs 42/04, ristrutturato negli anni 2005- 2007.

Trattandosi di intervento ultimato successivamente al 2005, sulla questione dell'alienabilità separata dei posti auto rispetto alle singole unità negoziali si richiama l'art. 12, comma 9 della legge 28 novembre 2005, n. 246 e successive mm. e ii. intervenute in materia.

Identificativo Lotto: 001 - particella 518, sub. 16_uso residenziale

Corpo RESIDENZIALE: frazione: Isola Bacucco o Verde, Via Delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A)

Quota e tipologia del diritto

1/1 [redacted] proprietà

Cod. Fiscale [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta contro [redacted] Derivante da: ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a VENEZIA in data 28/12/2015 ai nn. 6064/4218;

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta contro [redacted] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 600000; Importo capitale: € 300000; A rogito di PROSPERI ELENA in data 14/03/2013 ai nn. 2938/2101; Iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 15/03/2013 ai nn. 1421/155

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto In cui si trova: **€71,654,72**



Identificativo Lotto: 002 - particella 518, sub. 20_uso residenziale

Corpo RESIDENZIALE: frazione: Isola Bacucco o Verde, Via Delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Impresa [redacted] a proprietà

Cod. Fisca [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta contro [redacted]
[redacted] derivante da: ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a VENEZIA in data 28/12/2015 ai nn. 6064/4218;

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€71.129,33**



Identificativo Lotto: 003 - particella 518, sub. 21_uso residenziale

Corpo RESIDENZIALE: frazione: Isola Bacucco o Verde, Via Delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] a proprietà
Cod. Fiscale [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta contro [redacted], Derivante da: ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE iscritto/trascritto a VENEZIA in data 28/12/2015 ai nn. 6064/4218;

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di BANCA ADRIA-CREDITO COOPERATIVO DEL DELTA-SOCIETA' COOPERATIVA contro [redacted] derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 600000; Importo capitale: € 300000; A rogito di PROSPERI ELENA in data 14/03/2013 ai nn. 2938/2101; Iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 15/03/2013 ai nn. 1421/155

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€67.056,66**

Identificativo Lotto: 004 - particella 518, sub. 23_uso residenziale

Corpo RESIDENZIALE: frazione: Isola Bacucco o Verde, Via Delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] a piena proprietà

Cod. Fisca [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta [redacted], Derivante da: ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a VENEZIA in data 28/12/2015 ai nn. 6064/4218;

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta contro [redacted] derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 600000; Importo capitale: € 300000; A rogito di PROSPERI ELENA in data 14/03/2013 ai nn. 2938/2101; Iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 15/03/2013 ai nn. 1421/155

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€78.178,74**



Identificativo Lotto: 005 - particella 518, sub. 25_uso autorimessa

Corpo AUTORIMESSA: frazione: Isola Bacucco o Verde, Via Delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] a proprietà
Cod. Fiscale [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta contro [redacted]
[redacted] Derivante da: ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a VENEZIA in data 28/12/2015 ai nn. 6064/4218;

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta contro [redacted]
[redacted] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 600000; Importo capitale: € 300000; A rogito di PROSPERI ELENA in data 14/03/2013 ai nn. 2938/2101; Iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 15/03/2013 ai nn. 1421/155

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€10.899,03**



Identificativo Lotto: 006 - particella 518, sub. 27_uso autorimessa

Corpo AUTORIMESSA: frazione: Isola Bacucco o Verde, Via Delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] a proprietà
Cod. Fiscale [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta contr. [redacted]
[redacted] Derivante da: ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a VENEZIA in data 28/12/2015 ai nn. 6064/4218;

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta contr. [redacted]
[redacted] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 600000; Importo capitale: € 300000; A rogito di PROSPERI ELENA in data 14/03/2013 ai nn. 2938/2101; Iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 15/03/2013 ai nn. 1421/155

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€16.164,27**



Identificativo Lotto: 007 - particella 518, sub. 36_uso autorimessa

Corpo AUTORIMESSA: frazione: Isola Bacucco o Verde, Via Delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A)

Quota e tipologia del diritto

1/1 d

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta contro Impres
[redacted] derivante da: ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNO-
RAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a VENEZIA in data 28/12/2015 ai nn. 6064/4218;

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta cont
[redacted] derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca:
€ 600000; Importo capitale: € 300000; A rogito di PROSPERI ELENA in data 14/03/2013 ai nn. 2938/2101;
Iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 15/03/2013 ai nn. 1421/155

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€9.340,54**



Identificativo Lotto: 008 - particella 518, sub. 39_uso autorimessa

Corpo AUTORIMESSA: frazione: Isola Bacucco o Verde, Via Delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A)

Quota e tipologia del diritto

1/1 o

Co

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta contro [redacted]
[redacted] Derivante da: ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a VENEZIA in data 28/12/2015 ai nn. 6064/4218;

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta contro [redacted]
[redacted]. CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 600000; Importo capitale: € 300000; A rogito di PROSPERI ELENA in data 14/03/2013 ai nn. 2938/2101; Iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 15/03/2013 ai nn. 1421/155

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€6.166,08**



Identificativo Lotto: 009 - particella 518, sub. 40_uso autorimessa

Corpo AUTORIMESSA: frazione: Isola Bacucco o Verde, Via Delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A)

Quota e tipologia del diritto

1/1

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta contro [REDACTED], Derivante da: ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a VENEZIA in data 28/12/2015 ai nn. 6064/4218;

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta contro [REDACTED] derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 600000; Importo capitale: € 300000; A rogito di PROSPERI ELENA in data 14/03/2013 ai nn. 2938/2101; Iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 15/03/2013 ai nn. 1421/155

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€6.166,08**



Identificativo Lotto: 010 - particella 518, sub. 31_uso cantina

Corpo CANTINA: frazione: Isola Bacucco o Verde, Via Delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Impres [redacted] piena proprietà
Cod. Fiscale [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta contro Impres [redacted]
[redacted], Derivante da: ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNO-
RAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a VENEZIA in data 28/12/2015 ai nn. 6064/4218;

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta contro Impres Co-
struzioni Restauri Srl; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca:
€ 600000; Importo capitale: € 300000; A rogito [redacted] in data 14/03/2013 ai nn. 2938/2101;
Iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 15/03/2013 ai nn. 1421/155

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€2.098,98**



Identificativo Lotto: 011 - particella 518, sub. 32_uso cantina

Corpo CANTINA: frazione: Isola Bacucco o Verde, Via Delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] rietà
Cod. Fiscale [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta contro [redacted]
[redacted] Derivante da: ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a VENEZIA in data 28/12/2015 ai nn. 6064/4218;

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta contro [redacted]
[redacted] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 600000; Importo capitale: € 300000; A rogito di PROSPERI ELENA in data 14/03/2013 ai nn. 2938/2101; Iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 15/03/2013 ai nn. 1421/155

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€2.098,98**



Identificativo Lotto: 012 - particella 518, sub. 34_uso cantina

Corpo CANTINA: frazione: Isola Bacucco o Verde, Via Delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A)

Quota e tipologia del diritto

1/1 [redacted] proprietà
Cod. Fiscale [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta contro [redacted]
[redacted] Derivante da: ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a VENEZIA in data 28/12/2015 ai nn. 6064/4218;

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta contro [redacted]
[redacted] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 600000; Importo capitale: € 300000; A rogito di PROSPERI ELENA in data 14/03/2013 ai nn. 2938/2101; Iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 15/03/2013 ai nn. 1421/155

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €2.098,98

Identificativo Lotto: 013 - particella 518, sub. 7_uso posto auto esterno

Corpo POSTO AUTO ESTERNO: frazione: Isola Bacucco o Verde, Via Delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta contro [redacted]
[redacted] Derivante da: ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a VENEZIA in data 28/12/2015 ai nn. 6064/4218;

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta contro [redacted]
[redacted] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 600000; Importo capitale: € 300000; A rogito di PROSPERI ELENA in data 14/03/2013 ai nn. 2938/2101; Iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 15/03/2013 ai nn. 1421/155

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€5.027,40**



Identificativo Lotto: 014 - particella 518, sub. 13_uso posto auto esterno

Corpo POSTO AUTO ESTERNO: frazione: Isola Bacucco o Verde, Via Delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] piena proprietà

Cod. Fiscale [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta contro [redacted]
[redacted] Derivante da: ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a VENEZIA in data 28/12/2015 ai nn. 6064/4218;

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta contro [redacted]
[redacted] ante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 600000; Importo capitale: € 300000; A rogito di PROSPERI ELENA in data 14/03/2013 ai nn. 2938/2101; Iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 15/03/2013 ai nn. 1421/155

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€6.802,20**



Identificativo Lotto: 015 - particella 518, sub. 14_uso posto auto esterno

Corpo POSTO AUTO ESTERNO: frazione: Isola Bacucco o Verde, Via Delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Srl- Piena proprietà

Cod. Fiscale [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta contro [redacted]; Derivante da: ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE iscritto/trascritto a VENEZIA in data 28/12/2015 ai nn. 6064/4218;

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta contro [redacted]; CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 600000; Importo capitale: € 300000; A rogito di PROSPERI ELENA in data 14/03/2013 ai nn. 2938/2101; Iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 15/03/2013 ai nn. 1421/155

Valore lotto:

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

€7.064,20



Identificativo Lotto: 016 - particella 518, sub. 15_uso posto auto esterno

Corpo POSTO AUTO ESTERNO: frazione: Isola Bacucco o Verde, Via Delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Cod. Fiscal

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta contr
derivante da: ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNO-
RAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a VENEZIA in data 28/12/2015 ai nn. 6064/4218;

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta contr
da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca:
€ 600000; Importo capitale: € 300000; A rogito di PROSPERI ELENA in data 14/03/2013 ai nn. 2938/2101;
Iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 15/03/2013 ai nn. 1421/155

Valore lotto:

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

€6.802,20



Bene: Via Canal di Valle sn - Sant'Anna di Chioggia - Chioggia (Venezia) - 30015

Descrizione generica:

Fabbricato realizzato anteriormente al 1942, è interessato da Vincolo ambientale disciplinato dall'art.136 del D. Lgs. n.42/2004-D.M.1/8/85 (Brenta e Adige) e in parte all'interno delle aree sottoposte al vincolo ambientale disciplinato dal D. Lgs n.42/2004- D.M.1/8/85 (ex 431/85). Il fabbricato viene classificato come "Edificio di interesse storico ambientale (n°168)".

Nello specifico trattasi di un fabbricato ex rurale, interessato da un intervento, che Progettista e Tecnico comunale stabiliscono essere di "restauro e risanamento conservativo", autorizzato con D.I.A. del 24.6.2004 prot. n.43173/04 (integrata con prot. n.66785/2004), che prevede la suddivisione dell'immobile in n.5 unità abitative.

I lavori sono iniziati ma al momento non sono ancora stati ultimati, configurando il tutto ad un livello di grezzo avanzato. Al momento del sopralluogo i lavori apparivano fermi ma il cantiere e le opere, compatibilmente con le circostanze, non presentavano trascuratezza e/o abbandono.

Essendo l'intero fabbricato ancora in fase di ultimazione con situazione interna ed esterna come dall'attuale stato di fatto, l'immobile dovrà essere assegnato ad un unico soggetto che si assume ogni onere di completamento (sia per quanto riguarda gli spazi privati che quelli condominiali, compresa la sistemazione esterna).

Infine si rileva che, considerata la consistenza nonché la disposizione delle singole unità immobiliari e il grado di finitura dell'insieme, si potrebbe esprimere un giudizio di comoda divisibilità e ciò anche ai sensi e per effetto dell'art.24, comma 4, lettera b) del D.P.R. 380/2001, secondo cui *ai fini dell'agibilità la segnalazione certificata può riguardare anche singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.* Tale possibilità però richiederebbe di procedere alla dichiarazione del bene urbano con procedura Docfa quale nuova costruzione composta da unità immobiliari in corso di costruzione (F/3), con beni comuni non censibili, con ditta da intestare, prevedendo in relazione secondo quanto disposto dalla circolare n°9/2000 che siano dichiarate le unità in corso di definizione.

Tale procedura comporta comunque dei costi a carico del dichiarante e dev'essere eseguita prima della vendita per l'individuazione del cespite da indicare in atto.

Identificativo Lotto: 017 - INTERO FABBRICATO RESIDENZIALE IN CORSO DI COSTRUZIONE

Corpo RESIDENZIALE: frazione: Sant'Anna di Chioggia , Via Canal di Valle sn

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 [redacted] piena proprietà

Cod. Fiscale [redacted] Residenza [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta contro [redacted]

[redacted] derivante da: ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a VENEZIA in data 28/12/2015 ai nn. 6064/4218;

Valore lotto:

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

€282.991,92



Bene: Via Padre Emilio Venturini_Ridotto Madonna - Chioggia (Venezia) - 30015

Identificativo Lotto: 018 - TERRENO

Corpo A: Via Padre Emilio Venturini_Ridotto Madonna

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Impres [REDACTED] proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNO-
RAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a VENEZIA in data 28/12/2015 ai nn. 6064/4218;

Valore lotto:

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

€122,00



Bene: Via Padre Emilio Venturini_Ridotto Madonna - Chioggia (Venezia) - 30015

Identificativo Lotto: 019 - TERRENO

Corpo TERRENO: Via Padre Emilio Venturini_Ridotto Madonna

Quota e tipologia del diritto

3516/10000 di [REDACTED] proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

BOSCOLO CEGION SILVIA - Quota: 6484/10000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da: ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a VENEZIA in data 28/12/2015 ai nn. 6064/4218;

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€21.779,10**



Bene: Via da rio sud snc - Chioggia (Venezia) - 30015

Identificativo Lotto: 020 - TERRENO

Corpo TERRENO: Via da rio sud snc

Quota e tipologia del diritto

50/100 di [redacted] piena proprietà

Cod. Fiscal [redacted] - Residenza [redacted]

Eventuali comproprietari:

[redacted] - Quota: 50/100 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta contr [redacted]

[redacted] derivante da: ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a VENEZIA in data 28/12/2015 ai nn. 6064/4218;

Valore lotto:

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

€39.241,75



Bene: Via Tiglio n.196 - Sottomarina - Chioggia (Venezia) - 30015

Identificativo Lotto: 021 - AUTORIMESSA

Corpo AUTORIMESSA: frazione: Sottomarina, Via Tiglio n.196

Quota e tipologia del diritto

2/6 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale [redacted]

Eventuali comproprietari:

[redacted] Quota: 2/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[redacted] - Quota: 2/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta [redacted]

[redacted] derivante da: ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a VENEZIA in data 28/12/2015 ai nn. 6064/4218;

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€7.116,00**



Bene: Via Padre Emilio Venturini n.212 - CHIOGGIA - Chioggia (Venezia) - 30015

Identificativo Lotto: 022 - CAPANNONE

Corpo CAPANNONE AD USO INDUSTRIALE/ARTIGIANALE: frazione: CHIOGGIA, Via Padre Emilio Venturini n.212

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale [redacted]

Eventuali comproprietari:

[redacted] Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta contr. [redacted] da: ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a VENEZIA in data 28/12/2015 ai nn. 6064/4218;

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€76.219,84**



Sommario

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 [REDACTED], in caso di soggetto, indicando pure la data [REDACTED];
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 insolite, 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 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 BANCA ADRIA CREDITO COOPERATIVO DEL DELTA SOCIETA' COOPERATIVA con unico provvedimento ha emesso prima pignoramento e poi istanza di vendita su beni immobiliari intestati alla [REDACTED] su beni immobiliari intestati [REDACTED] su beni immobiliari intestati [REDACTED]

Detti beni, oggetto della presente perizia, sono ubicati in Comune di Chioggia (VE) e precisamente:

- Beni intestati alla [REDACTED] in :
 - Località Isola Bacucco in Via delle Nazioni Unite n.50/A porzioni di fabbricato residenziale;
 - Località Sant'Andrea in Via Canal di Valle s.n. fabbricato residenziale con terreni annessi;
 - Aree censite al catasto terreni al foglio 38 mapp. 1697-1688 inedificate site in ZTO C2 "zona residenziale di espansione" all'interno dell'A.I.U. C2 n°8.
- Beni intestati a BOSCARATO SILENO:
 - Area agricola censita al NCT al foglio 38 mapp.32 (qualità orto) inserita in ZTO D2.2 "zona produttiva di nuova formazione" all'interno dell'A.I.U. n° D2.2 n°4.
- Beni intestati a BOSCARATO LUCIANO:
 - in Via Tiglio n.260G unità immobiliare ad uso garage (cat. C/6);
 - in Via P. E. Venturini n.196 unità immobiliare ad uso capannone (cat.D/8); che di seguito vengono dettagliatamente descritti sia da un punto di vista catastale che urbanistico-edilizio.

Le operazioni peritali, presa visione degli atti e dei documenti di causa, formalizzate nell'insieme dai verbali allegati alla presente, unitamente agli altri atti richiamati nel seguito, si sono svolte come di seguito esposto.

- Udienda di conferimento dell'incarico: 31/08/2016;
- Termini concessi per il deposito: 45 gg prima dell'udienza scadenza 29/04/2017;
- Proroga termini per il deposito dell'elaborato peritale richiesta dal CTU e concessa dal Giudice con ordinanza del 30/04/2017 con cui concedeva proroga di giorni 35, ossia scadenza deposito 04/05/2017;
- Con ordinanza del giorno 11/04/2017 il Giudice rinviava l'udienza al giorno 11/07/2017 ore 9.50.

Svolgimento operazioni peritali:

- In data 25 marzo 2017, veniva inviato a mezzo raccomandata 1 RP n.05250785280-9 al debitore esecutato [REDACTED] presso la sua sede, avviso di accesso da parte del CTU nel compendio immobiliare pignorato da effettuarsi il giorno 7 aprile 2017 alle ore 15.00 (cfr. allegato 01). Il delegato ritirava il plico in data 29/03/2017 presso l'Ufficio Postale di Chioggia (VE), raccomandata 1 PC n.05350785280-0 (cfr. allegato 02).
- In data 25 marzo 2017, veniva inviato a mezzo raccomandata 1 RP n.05250785279-7 al debitore esecutato [REDACTED] presso la sua residenza, avviso di accesso da parte del CTU nel compendio immobiliare pignorato da effettuarsi il giorno 7 aprile 2017 alle ore 10.00 (cfr. allegato 03). Lo stesso provvedeva in data 29/02/2017 al ritiro presso l'Ufficio Postale di Chioggia (VE), raccomandata 1 PC n. 05350785279-8 (cfr. allegato 04).
- In data 25 marzo 2017, veniva inviato a mezzo raccomandata 1 RP n.05250785278-5 al debitore esecutato [REDACTED] presso la sua residenza, avviso di accesso da parte del CTU nel compendio immobiliare pignorato da effettuarsi il giorno 7 aprile 2017 alle ore 11.30 (cfr. allegato 05). Il delegato al ritiro provvedeva in data 28/03/2017 al ritiro, raccomandata 1 PC n. 05350785278-7 (cfr. allegato 06).
- In data 26 marzo 2017, veniva inviato analogo avviso al creditore procedente BANCA ADRIA – CREDITO COOPERATIVO DEL DELTA SOC. COOP. rappresentata e difesa dall'Avv. Franco PORTESAN del Foro



- di Rovigo a mezzo posta certificata all'indirizzo di posta certificata pec franco.portesan@avvocatopec.com a cui la procedente ha dichiarato ai sensi dell'art. 176 cpc di voler ricevere le comunicazioni (cfr. all.to 07).
- In data 27 marzo 2017, il CTU fa accesso all'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati per effettuare la visura dei beni in perizia e ritiro copia planimetrie e/o estratti di mappa catastali (cfr. allegato 08 beni [redacted] allegato 09 beni Boscarato Sileno – allegato 10 beni [redacted]).
 - In data 27 marzo 2017, il CTU fa accesso all'Agenzia delle Entrate_Direzione Provinciale di Venezia_Ufficio provinciale Territorio, al fine di accertare tramite visura l'esistenza di eventuali iscrizioni e trascrizioni relative ai beni oggetto di perizia (cfr. allegato 11 beni [redacted] – allegato 12 beni [redacted] allegato 13 beni [redacted]).
 - In data 30 marzo 2017, il CTU richiede all'Ufficio Urbanistica del Comune di Chioggia il Certificato di Destinazione Urbanistica il quale provvede a trasmetterlo in data 11/04/2017 prot. n.U0017043 (cfr. allegato 14).
 - In data 7 aprile 2017 a partire dalle ore 10.00, veniva effettuato il sopralluogo presso l'intero compendio immobiliare pignorato ubicato nel territorio del Comune di Chioggia (VE). Ad aprire i locali e a presenziare alle operazioni peritali vi era il Sig. [redacted] identificato con documento costituito da patente n.U1G823876V (cfr. allegato 15) rilasciata dalla Prefettura di Venezia in data 09/01/2015 (scadenza 08/01/2020) in qualità di:
 - Legale rappresentante pro-tempore della [redacted] con sede in Chioggia (VE) Via P. E. Venturini n.196 - P. IVA 03128700279 (cfr. allegato 16). I locali in cui ha sede la Società sono di proprietà del Sig. [redacted] e risultano essere occupati in virtù di un Contratto di Comodato Registrato all' Agenzia delle Entrate Ufficio di Chioggia il 31/07/2003 al N.000979 Serie 3^ (cfr. allegato 17).
 - Debitore esecutato.
 - Delegato dal Sig. [redacted] quale debitore esecutato (cfr. allegato 18).Le operazioni si sono svolte secondo quanto dettagliatamente illustrato nella relazione depositata e negli allegati verbali di sopralluogo correlati dal rilievo fotografico che qui si richiamano (da cfr. allegato 19 ad allegato 23A).
 - In data 26 aprile 2017, il CTU al fine di accertare lo stato civile del S. [redacted] ha fatto domanda al Comune di Chioggia (VE)_Ufficio Anagrafe di copia del rispettivo Certificato Anagrafico di Matrimonio e dell'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio dai quali è risultato che entrambi sono [redacted] (cfr. allegato 24 e 25).
 - In data 2 maggio 2017, il CTU al fine di accertare la legittimità urbanistico-edilizia del fabbricato principale e dei beni in perizia, ha effettuato accesso agli atti del Comune di Chioggia (VE)_Ufficio Tecnico comunale i cui esiti vengono illustrati nella descrizione dei singoli lotti che di seguito si effettua e in cui si specifica i documenti che vengono allegati a completamento della presente perizia (cfr. da allegato 26 a 30).



Beni in **Chioggia (Venezia)**
Località/Frazione [REDACTED]
Via Delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A)

Lotto: 001 - particella 518, sub. 16_uso residenziale

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/i:

[REDACTED]

Esecutato/i:

[REDACTED]

Esecutato/i:

[REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il beni qui esaminati si trovano in zona periferica, ossia località denominata "Isola Bacucco o Verde" che dista circa 5,9 Km dal centro di Chioggia di cui essa fa parte. La località è delimitata dalle foci del Brenta e dell'Adige, separate da pochi chilometri, e da un canale chiamato "Busiola" che mette in comunicazione i due fiumi. Scarsamente abitata (i primi insediamenti di cui rimane traccia, i tipici "casoni", risalgono alla seconda metà dell'Ottocento), l'isola era prevalentemente deputata alle coltivazioni di ortaggi e alla caccia da parte degli abitanti di Sottomarina. Sempre a partire dagli anni sessanta la parte dell'isola prospiciente la spiaggia si è orientata al turismo, con la progressiva costruzione di strutture alberghiere, campeggi e stabilimenti balneari. Molto rilevante per l'economia locale è la presenza di attività ricettive di livello nazionale come il campeggio Isamar e l'esclusivo stabilimento balneare Sabbia e Sale feeling beach. Il resto dell'isola viene tuttora destinato alla coltivazione. Sono presenti diversi sentieri naturalistici che



attraversano l'isola. Il servizio del trasporto urbano è garantito dall'ACTV. I beni in perizia, ricadono in zona che l'osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) colloca in Fascia: Periferica/ISOLA VERDE O BACUCCO, Codice di zona D2, Microzona catastale 2, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico con destinazioni residenziali. Dal punto di vista del mercato immobiliare, i beni oggetto di stima, sono ubicati in una zona prettamente abitata nel periodo estivo.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Venezia, Jesolo.

Attrazioni paesaggistiche: Delta Adige e Brenta, Laguna Veneta, Mare Adriatico.

Attrazioni storiche: Chioggia, Venezia, Isole della Laguna.

Principali collegamenti pubblici: /

Identificativo corpo: RESIDENZIALE.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Isola Bacucco o Verde, Via Delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] piena proprietà

Cod. Fiscale [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Proprietà per 1/1

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione [redacted] Proprietà per 1/1, foglio 58, particella 518, subalterno 16, scheda catastale VE0097207 del 14/06/2010, indirizzo VIA Delle Nazioni Unite, piano T, comune CHIOGGIA, categoria A/3, classe 4, consistenza 2 vani, superficie 52 mq, rendita € 154,94

Ulteriori informazioni: La superficie catastale totale escluse aree scoperte : 49 mq

Confini: Il bene confina a : ovest : sub. 1 e 18 nord : sub. 18 e 17 est : sub. 17, 40 e 38 sud: scoperto

Note:

Nella vendita dovrà essere compresa la proporzionale comproprietà di tutte le parti comuni ai sensi dell'art.1117 c.c. con la precisazione: - che lo scoperto comune identificato col foglio 58 mappale 518 sub 1 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.T. è bene comune non censibile a tutti i subalterni del m. n.518; - che la corsia di manovra comune identificata col foglio 58 mappale 518 sub 3 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.S. è bene comune non censibile ai subalterni 24, 25, 26, 27, 31, 32, 33, 34, 35, 36 e 37; - che il pianerottolo comune identificato col foglio 58 mappale 518 sub 4 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.T. 1 è bene comune non censibile ai subalterni 19 e 20; - che il pianerottolo comune identificato col foglio 58 mappale 518 sub 5 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.T. 1 è bene comune non censibile ai subalterni 21, 22 e 23; - che la corsia di manovra comune identificata col foglio 58 mappale



518 sub 38 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.T. è bene comune non censibile ai subalterni 13, 14, 15, 39 e 40.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel corso del sopralluogo si è rilevato che il distributivo interno, pur essendo conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale e dati catastali, risulta essere difforme a quanto autorizzato con DIA del 01/12/2005 prot. n.76671 e Agibilità del 06/03/2007 prot. n-12426. La variazione catastale è stata presentata al Catasto Fabbricati con Dichiarazione protocollo n.VE0097207 del 14/06/2010, periodo in cui presumibilmente si è perpetrata la difformità rispetto all'autorizzato.

Regularizzabili mediante: Aggiornamento scheda catastale

Aggiornamento scheda catastale : € 600,00

Oneri Totali: € 600,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: del 16/03/1967 prot. n. 11631

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: del 11/01/2005 prot. n. 1380

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Oggetto: Ristrutturazione edi

Numero pratica: 01/12/2005 prot. n. 76671

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: opere interne e forometriche

Oggetto: variante

4.1.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'appartamento risulta non conforme a quanto regolarmente legittimato con DIA del 01/12/2005 prot. n. 76671 e successiva agibilità in data 06/03/2007 prot. n.12426, in particolare in merito all'ampliamento della superficie netta di pavimento (s.n.p. che ai sensi dell'art.6, comma 6, NTA vigenti costituisce parametro urbanistico) realizzata mediante la tamponatura di parte del portico autorizzato (non computato ai fini degli

Pag. 30

Ver 3.2.1

Edicorr Finance srl

indici per l'edificazione) ricavando un ripostiglio.

Premesso che:

1. l'immobile è sottoposto a vincolo paesistico, ambientale e idrogeologico ai sensi degli artt.142 e 157 d. lgs 42/04;
2. il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, D.Lgs 42/2004, ha introdotto all'art.146, comma 4, il divieto di rilasciare l'autorizzazione paesaggistica in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi di trasformazione degli immobili o delle aree sottoposti a vincolo paesaggistico. si è accertato quanto segue:
3. Tra gli atti conservati presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Chioggia non risulta che il fabbricato in perizia, successivamente alla data di rilascio dell'abitabilità, sia stato oggetto di provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 41 della Legge 1150/1942 o sia stato interessato da istanze di sanatoria edilizia ai sensi del DPR 380/2001.
4. le difformità rilevate si configurano per gli effetti dell'art. 32 del D.P.R. 380/2001, comma 1 e 3, in variazioni essenziali, che ai sensi dell'art.31, comma 2, devono essere rimosse o demolite con il ripristino dei luoghi, a queste non può applicarsi l'art.36, comma 1, poiché le stesse non sono conformi agli strumenti urbanistici in vigore sia al tempo di commissione dell'abuso (riferibile presumibilmente all'anno 2010 in virtù della denuncia di variazione catastale) che al momento della presentazione della domanda, coincidente con l'attualità (c.d. doppia conformità).
5. Nulla ostacola la demolizione delle opere abusive poiché la natura e le caratteristiche tecnologiche delle opere eseguite in difformità ne consentono la loro demolizione senza causare alcun pregiudizio alla parte eseguita in conformità (art.34).
6. Per quanto fin qui esposto le difformità sopra riscontrate non sono sanabili ai sensi dell'articolato del D.P.R. 380/2001 e del D.Lgs 42/2004, pertanto dovranno necessariamente essere demolite e ripristinato lo stato legittimo in conformità alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi ed entro il congruo termine stabilito dal dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale con propria ordinanza, e previo parere favorevole da parte delle Amministrazioni preposte alla tutela del vincolo stesso.

Regolarizzabili mediante: RIMESSA IN PRISTINO STATO DEI LUOGHI

RIMESSA IN PRISTINO STATO DEI LUOGHI: € 6.841,00

Oneri Totali: € 6.841,00

Note:

Il ripristino dei luoghi consiste nell'esecuzione delle seguenti opere:

- Demolizione della muratura in blocchi di calcestruzzo alveolare: m3 27,48
- Demolizione dei muri divisorii dei ripostigli in laterizio: m3 9,78
- Oneri di scarica a mezzo cassone posto in cantiere e smaltimento in discarica del materiale di risulta.
- Demolizione del pavimento dei ripostigli interni alle due unità abitative: m2 17,45
- Oneri di scarica.
- Tamponatura vano porta di comunicazione tra soggiorno e ripostiglio: m2 6,72
- Intonacatura successiva: m2 13,44
- Tinteggiatura di tutta la parete sotto portico e interno unità: m2 29,78
- Oneri di sicurezza.
- Ripristino intonaco su punto demolizione tra muratura e solaio.
- Ripristino tinteggiatura su punto demolizione tra muratura e solaio.
- Ripristino pavimentazione in calcestruzzo liscio come resto del cortile: m2 17,45 Utilizzando un sistema di analisi dei costi alla fine la determinazione del COSTO TOTALE ammonta a Euro



6.841,00 al netto degli oneri fiscali.
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]	
Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di GRV n.2149 del 14/07/2009, pubblicato nel B.U.R. n.63 del 04/08/09
Zona omogenea:	B1- Insediamenti esistenti da completare
Norme tecniche di attuazione:	
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di C.C. n.65 del 27.07.2001
Zona omogenea:	B2 – "Sottozone residenziali di completamento" (art.42 delle NTA)
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	aumento della superficie netta di pavimento (s.n.p. art.6, comma 6, NTA)
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	- servitù costituita con atto a rogito Notaio Sambo di Chioggia del 16 dicembre 1694 Rep. n. 10086, registrato a Chioggia in data 19 dicembre 1964 al n.652 Vol.98/1 e trascritto a Chioggia in data 7 gennaio 1965 ai numeri 48/41; - vincolo ai sensi dell'art.6 delle N.T.A. del P.R.G. vigente a favore del Comune di Chioggia, per ampliare e ristrutturare l'immobile di cui al Fg.58 map.n.518, di cui all'atto in data 10 febbraio 2005 Rep. n.40603 Notaio Gava di Chioggia, ivi registrato il 28 febbraio 2005 al n.197 Serie 2 e trascritto a Chioggia il 10 marzo 2005 ai numeri 1396/823.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	L'indice di edificazione è di 0,4 mq di s.n.p. al mq.



Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
---	----

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'appartamento risulta non conforme a quanto regolarmente legittimato con DIA del 01/12/2005 prot. n. 76671 e successiva agibilità in data 06/03/2007 prot. n.12426, in merito all'ampliamento della superficie netta di pavimento (s.n.p. che ai sensi dell'art.6, comma 6, NTA vigenti costituisce parametro urbanistico) realizzata mediante la tamponatura di parte del portico autorizzato, non computato ai fini degli indici per l'edificazione, ricavando un ripostiglio.

Regolarizzabili mediante: RIMESSA IN PRISTINO STATO DEI LUOGHI

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità urbanistica; note: **SANZIONI Amministrative:** ai sensi e per gli effetti dell'art.31, comma 2, D.P.R. 380/2001, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell'articolo 32, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione senza, come per altro confermato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Chioggia, l'irrogazione di una sanzione. Penali: trattandosi di opere realizzate in difetto di autorizzazione paesaggistico-ambientale ai sensi e per gli effetti dell'art.44, lettera a) si applica un'ammenda fino a 10.329 euro per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dal presente titolo, in quanto applicabili, nonché dai regolamenti edilizi, dagli strumenti urbanistici e dal permesso di costruire. Ai sensi dell'art.45, l'azione penale relativa alle violazioni edilizie rimane sospesa finché non siano stati esauriti i procedimenti amministrativi di sanatoria di cui all'articolo 36. Dalla documentazione depositata in catasto si desume che l'abuso sia stato realizzato nel 2010 poiché in tale anno è stata presentata variazione catastale con Dichiarazione protocollo n.VE0097207 del 14/06/2010.

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

Trattasi di appartamento al p. terra con esposizione sud, accessibile da ingresso indipendente a cielo libero, ed è dotato di scoperto ad uso esclusivo. Il tutto appartenente al fabbricato a destinazione residenziale denominato Condominio "Residence Le Dune", ubicato in località Isola Bacucco o Verde, Via Delle Nazioni Unite al civico 126 (ex 50/A).

L'unità abitativa di tipologia monolocale, si sviluppa su un unico piano terra avente altezza interna di circa ml 2,70, è composta da un unico locale con funzioni di open space: soggiorno, angolo cottura, camera; oltre a n.1 bagno con doccia, ripostiglio (oggetto di difformità edilizia). Risulta presente scoperto ad uso esclusivo accessibile dal lato sud dell'unità immobiliare, dal quale è possibile accedere al cortile condominiale ubicato a ovest e nord.

Per la distribuzione dei vani, vedasi la planimetria catastale che corrisponde allo stato dei luoghi. L'unità abitativa sopra descritta risulta avere una superficie utile calpestabile di circa mq. 37,45 (comprensivo della sup. di mq.8,72 relativa al ripostiglio realizzato abusivamente) escluso lo scoperto ad uso esclusivo che risulta avere una superficie di circa mq.11,76 (interamente pavimentato) e il pogggiolo di circa mq.11,17 attraverso il quale si accede all'unità.

Il tutto per una superficie commerciale, o convenzionale, che dovrà poi essere inserita nelle formule utilizzate nei paragrafi che seguono al fine della determinazione del valore di mercato, di mq. 53,68, per le cui modalità di calcolo si rinvia al punto "Informazioni relative al calcolo della consistenza".



1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] proprietà

Cod. Fiscale [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 53,68

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1967-03-16

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005-12-01

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile:

Stato di manutenzione generale: buono

L'unità immobiliare presenta pavimentazione e rivestimenti, ove presenti, in ceramica, le pareti e i soffitti intonacati e tinteggiati al civile in buono stato di conservazione.

Infissi interni realizzati in legno così come gli infissi esterni, che sono costituiti da serramenti con avvolgibili in PVC e finestre a doppia anta con vetrocamera, porta di ingresso non blindata ma dotata di ulteriore infisso esterno in metallo verniciato, il tutto in buono stato di conservazione.

Esternamente l'unità immobiliare presenta prospetti intonacati e tinteggiati al civile in buono stato di conservazione.

L'unità è dotata dell' impianto elettrico e idrico-sanitario.

Alimentazione cucina e impianto di riscaldamento a gas metano mediante caldaia di tipo murale ubicata esternamente in nicchie ricavate nei muri d'ambito, i locali sono riscaldati attraverso radiatori in alluminio.

Impianto di aria condizionata.

Tutti i succitati impianti tecnologici nell'unità si presentano in buone condizioni generali.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della superficie commerciale delle unità immobiliari, che dovrà poi essere inserita nelle formule utilizzate nei paragrafi che seguono al fine della determinazione del valore di mercato, si è fatto riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n.138 secondo cui è data dalla somma:

- a) Della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) Della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
 - del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui al punto a);
 - del 25 per cento qualora non comunicanti;
- c) Della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:
 - del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui di cui al punto a);
 - del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente, qualora non comunicanti;
- d) Della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita alla lettera a, e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite;
- e) Della superficie dei box auto (non collegato ai vani principali), 50 per cento della superficie.



Infine si precisa che:

nel caso in cui non si è potuto provvedere ad un rilievo specifico dei corpi di fabbrica, si è fatto riferimento ai Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale di cui al documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) in cui viene anche precisato che: "Per il calcolo della superficie commerciale non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si potranno quindi considerare le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggioranza della superficie utile netta pari al 10%."

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
RESIDENZIALE	sup lorda di pavimento	0	53,68	1,00	53,68	€ 1.740,00
			53,68		53,68	

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: 2-2016

Zona: CHIOGGIA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1500

Valore di mercato max (€/mq): 2100



Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario [redacted] ante ventennio al 19/03/2000 . In forza di atto di assegnazione.

Titolare/Proprietario [redacted] comproprietaria per la quota di 3/4 [redacted] comproprietaria per la quota di 1/4 dal 19/03/2000 al 20/01/2005 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI.

Titolare/Proprietario [redacted] dal 20/01/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO GAVA MARCO, in data 20/01/2005, ai nn. 40462/6333; registrato a CHIOGGIA, in data 31/01/2005, ai nn. 225; trascritto a CHIOGGIA, in data 02/02/2005, ai nn. 651/362.

Identificativo corpo: RESIDENZIALE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Chioggia (Venezia), Via Delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) Libero

Note: Dal punto di vista del mercato immobiliare, i beni oggetto di stima, sono ubicati in una zona prettamente abitata nel periodo estivo e vengono locate con contratto di locazione con finalità turistica; prettamente nel periodo estivo.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli ed oneri giuridici:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta contro Impresa [redacted] derivante da: ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE iscritto/trascritto a VENEZIA in data 28/12/2015 ai nn. 6064/4218;

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 giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta contro [REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO ; Importo ipoteca: € 600000; Importo capitale: € 300000 ; A rogito di PROSPERI ELENA in data 14/03/2013 ai nn. 2938/2101; Iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 15/03/2013 ai nn. 1421/155

6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

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: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: Per quanto a conoscenza non risultano presenti spese condominiali insolte in quanto il bene oggetto di stima non risulta costituito in condominio.

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 osserva come la formulazione di un giudizio di stima richieda, preliminarmente, l'individuazione del tipo di valore da stimare e in seguito, la scelta e l'elaborazione del procedimento per giungere alla determinazione di tale valore.

Accertare il valore del bene equivale a stabilire il valore venale del bene in perizia, cioè l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbe detto immobile se immesso in commercio, in un regime di ordinarietà, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato. Il criterio di stima, o aspetto economico del bene di cui sono stata incaricata di trovare il più probabile valore si identifica, quindi, nell'individuare il corrispondente valore venale. In estimo, sostanzialmente, si adottano i seguenti procedimenti di stima:

1. Stima sintetica o comparativa.
2. Stima analitica.

La prima, si esegue comparando il bene da valutare con altri similari, ubicati nella zona, dei quali siano a conoscenza i prezzi di vendita attuali o recenti.

La seconda, si esegue per capitalizzazione dei redditi netti ritraibili e si svolge in tre fasi successive:

- a) Calcolo del beneficio fondiario netto, soggetto a capitalizzazione;
- b) Determinazione del saggio di capitalizzazione;
- c) Eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale, per tenere conto di altre possibili, transitorie, attività o passività.

L'applicazione del secondo metodo presuppone una razionale rispondenza tra redditi e valori capitali, nonché un'abbondante conoscenza dei redditi dei quali è necessario giudicarne la congruità, ordinarietà e continuità nel tempo che seguirà ma, poiché non sussistono nella fattispecie tali condizioni, questo metodo non sarà applicato in questa relazione estimativa.

La presente stima sarà, pertanto, eseguita con il metodo cosiddetto comparativo che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche dei beni noti e gli immobili in oggetto estendendo il campo di azione a porzioni continue di territorio che riflettono un comparto del mercato immobiliare nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Procedo con l'applicazione del metodo comparativo, che la moderna dottrina ammette nel più assoluto rigore, che consiste in tre fasi distinte:

- 1) Ricercare il maggior numero possibile di beni analoghi a quello oggetto di stima per cui sia possibile avere un prezzo certo;
- 2) Ordinamento dei valori numerici raccolti collegandoli al bene analogo corrispondente;
- 3) Scelta di beni analoghi aventi maggior numero di caratteristiche simili al bene oggetto di stima, assumendo il prezzo associato a tale bene come il valore oggetto di stima.

Si ricorda infine, che sulla determinazione del valore venale di un immobile concorrono, in maniera positiva e negativa, alcune caratteristiche economiche che possono essere riunite in due gruppi: intrinseche ed estrinseche. A tal scopo sono state valutate le seguenti caratteristiche della zona e quelle degli appartamenti interessati:

- A. Caratteristiche estrinseche: mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni.
- B. Caratteristiche intrinseche: orientamento, configurazione piano-altimetrico e geologia del terreno, destinazione urbanistica, consistenza complessiva, salubrità del luogo.



Tenendo conto dei suddetti elementi, si dovranno operare quelle aggiunte o detrazioni che differenziano l'immobile da valutare rispetto a quelli che sono stati assunti per comparazione, dei quali sono stati rilevati i prezzi noti, certi e recenti.

Il procedimento adottato è quindi il procedimento sintetico in base ai parametri tecnici comuni di riferimento cioè l'unità di superficie commerciale ovvero il metro quadrato di superficie lordo, assumendo il corrispondente prezzo unitario medio di mercato corrente nella zona dell'immobile da stimare. Si adotta tale criterio e non anche quello analitico in base ai parametri economici, perché la rendita dichiarata catastalmente non corrisponde alla realtà dei fatti.

Si è ritenuto di far riferimento anche ai valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ovvero "Agenzia Entrate - OMI" con riferimento all'ultimo semestre pubblicato: Anno 2016 - 2° semestre. "Tali valori, però come precisato dallo stesso Ufficio:

- Non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.
- Sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo".

Come già precisato nel corso della presente perizia si assume come valore di riferimento il valore medio tra Valore OMI min e Valore OMI max espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato, per la destinazione residenziale e la tipologia di riferimento quella delle abitazioni civili riferito al 2° semestre 2016 (cfr. all. 31), ossia:

- Valore di Mercato €/mq Min 1500
- Valore di Mercato €/mq Max 2100

Di seguito, al fine di determinare il valore normale dei beni in perizia relativamente alle unità immobiliari, i valori OMI vengono corretti, e non modificati, con un coefficiente globale in grado di rappresentare le particolari caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene oggetto di valutazione rilevati in perizia, rispetto alle caratteristiche ordinarie degli alloggi oggetto di rilevazione da parte dell'Agenzia del Territorio. Nello specifico, vengono utilizzati dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche che influenzano il valore dell'immobile da valutare secondo le "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati, di cui all'art.1, comma 307, della L.296/2006 - Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27/07/2007".

Il valore normale dell'immobile verrà così determinato dal prodotto fra la superficie espressa in metri quadri, calcolata ai sensi dell'allegato C al D.P.R. n.138/98, ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'OMI e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile. I coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile attengono in particolare al taglio, al livello del piano e alla categoria catastale, secondo le modalità indicate nell'allegato A di detto provvedimento.

▪ **Determinazione del valore normale dei beni in perizia.**

Il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati (superficie calcolata come illustrato in epigrafe).

$$\text{Valore normale} = \text{Valore normale unitario} \times \text{superficie (mq)}$$

In cui il valore normale unitario degli immobili residenziali di cui al punto 1.2 del citato



provvedimento è determinato dall'applicazione della seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{\text{MIN}} + (\text{Val OMI}_{\text{MAX}} - \text{Val OMI}_{\text{MIN}}) \times K$$

dove:

$\text{Val OMI}_{\text{MIN}}$ e $\text{Val OMI}_{\text{MAX}}$: indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla **zona omogenea OMI** in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

K : rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K_1 (taglio superficie) e K_2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

Dove:

K1 (Taglio superficie)	fino a 45 mq	è pari a 1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	è pari a 0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq	è pari a 0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	è pari a 0,3
	oltre 150 mq	è pari a 0
K2 (Livello di piano)	piano seminterrato	è pari a 0
	piano terreno	è pari a 0,2
	piano primo	è pari a 0,4
	piano intermedio	è pari a 0,5
	piano ultimo	è pari a 0,8
	Paino attico	è pari a 1

▪ **Determinazione coefficiente correttivo globale dell'Unità abitativa**

Unità	K1	K2
Complessiva	1	0,2

$$K = (1 + 3 \times 0,2) / 4 = 0,40$$

$$\text{Valore normale unitario} = 1500 + (2100 - 1500) \times 0,400 = \mathbf{1740,00 \text{ €/mq}}$$

8.2.2 Fonti di informazione:

- Catasto di VENEZIA;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di VENEZIA;
- Uffici del registro di VENEZIA;
- Ufficio tecnico di CHIOGGIA;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
 - A. Indagini dirette: sono state svolte esaminando i siti immobiliari più noti e considerati di riferimento quale: immobiliare.it, casa.it, casavenezia.it, trovacasa.net e il borsinoimmobiliare.it
 - B. Indagini indirette: sono individuate su qualificate pubblicazioni nel settore immobiliare quale l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)



Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

- A. Attraverso le indagini dirette per vendite di unità residenziali analoghe a quelle in perizia, vengono attribuiti i seguenti valori unitari: Abitazioni abitabili – normale stato di conservazione Euro/mq (1690-2170)
- B. Attraverso le indagini indirette nella zona OMI in cui ricade il bene in perizia, Periferica/ISOLA VERDE O BACUCCO, Codice zona: D2, a immobili in ottimo stato di conservazione, ovvero di commerciabilità, sono attribuiti i seguenti valori unitari: Abitazioni di tipo economico in ottimo stato di conservazione Euro/mq (1500 - 2100).

Il prezzo medio di mercato, sia che si tratti di indagine diretta o indiretta, viene espresso in Euro/mq riferito alla superficie Lorda (L).

In conclusione, dalle suddette indagini è emerso che per beni con analoghe caratteristiche la discordanza che c'è tra i valori accertati nel corso delle indagini dirette da quelle indirette è contenuta ed è giustificata dal fatto che esiste comunque un prezzo di mercato, specialmente per le unità le cui caratteristiche intrinseche ed estrinseche si prestano a essere oggetto di compravendita e quindi soggette a contrattazione. Con l'esperienza abbiamo inoltre appurato che, proprio in virtù della contrattazione, il prezzo ricavabile dalle indagini dirette si assesta in sede di sottoscrizione del contratto di compravendita a valori più bassi rispetto a quello di partenza.

Come già precisato, si assume come valore di riferimento il valore medio tra Valore OMI min (€/mq 1500) e Valore OMI max (€/mq 2100) espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato con riferimento alla provincia (cfr. allegato 31), al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato, per la destinazione residenziale e la tipologia di riferimento quella delle abitazioni civili riferito al 2° semestre 2016.

Alla luce di quanto fin qui esposto e in considerazione delle generali condizioni dell'immobile, lo scrivente CTU stabilisce quale valore unitario attuale è di 1740,00 €/mq.

8.3.3 Valutazione corpi:

RESIDENZIALE. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
RESIDENZIALE	53,68	€ 1.740,00	€ 93.403,20
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 93.403,20
Valore corpo			€ 93.403,20
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 93.403,20
Valore complessivo diritto e quota			€ 93.403,20

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
RESIDENZIALE	Abitazione di tipo economico [A3]	53,68	€ 93.403,20	€ 93.403,20



8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 14.010,48

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 7.441,00

Giudizio di comoda divisibilità: Considerata la consistenza dell'unità immobiliare si ritiene che la stessa non risulti comodamente divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

RESIDENZIALE

Tipologia	Costo
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 262,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00

Totale costi di cancellazione: € 297,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 71.654,72

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: RESIDENZIALE

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Il costo applicabile per la redazione dell' Attestato

Prestazione Energetica viene stimato in euro 165,00= oltre IVA

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Considerata la consistenza dell'unità immobiliare si ritiene che la stessa non risulti comodamente divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

1. ALL.01_Avviso sopralluogo Impr.costr._Racc.1
2. ALL.02_Prova consegna Racc. sopralluogo Impr.costr.

3. ALL.03_Avviso sopralluog [REDACTED] Racc.1
4. ALL.04_Prova consegna Racc. sopralluog [REDACTED]
5. ALL.05_Avviso sopralluog [REDACTED] Racc.1
6. ALL.06_Prova consegna Racc. sopralluog [REDACTED]
7. ALL.07_Avviso sopralluogo creditore_PFC_av [REDACTED]
8. ALL.08_Visura e PLN_Fg.58_Map.518 [REDACTED]
9. ALL.08A_Visura_Estratto_fog.38_mapp.1688 [REDACTED]
10. ALL.08B_Visura_Estratto_Fog.38_mapp.1697 [REDACTED]
11. ALL.08C_Visura_Estratto_fog.69_mapp.162-163 etc [REDACTED]
12. ALL.09_Visura_estratto_fog.38_mapp.32 [REDACTED]
13. ALL.10_Visura e PLN_Fg.38_map.436_D8 [REDACTED]
14. ALL.10A_Visura e PLN_Fg.39_map.543_sub.5_C6 [REDACTED]
15. ALL.11_Isp. ipotecaria IMP. COS. REST 27.03.17
16. ALL.12_Isp. ipotecria [REDACTED] 27.03.17
17. ALL.13_Isp. ipotecria [REDACTED] 27.03.17
18. ALL.14_CDU_AOO.REGISTRO UFFICIALE.2017.0017043
19. ALL.15_Patente [REDACTED]
20. ALL.16_Estratto visura CCIAA_03.05.17
21. ALL.17_Contratto di comodato
22. ALL.18_DELEGA
23. ALL.19_Verbale sopralluogo Via Nazioni Unite civ.50
24. ALL.19A_FOTO
25. ALL.20_Verbale sopr. Via Canal di Valle e terreni
26. ALL.20A_FOTO Via Canal di Valle
27. ALL.20B_FOTO fog.38 mapp_1688
28. ALL.21_Verbal [REDACTED] fog. 38_map.32
29. ALL.21A_FOTO
30. ALL.22_Verbale [REDACTED]
31. ALL.22A_FOTO_garage
32. ALL.23_Verbale [REDACTED]
33. ALL.23A_FOTO_capannone
34. ALL.24_Cert. Stato civ_Estratto matr [REDACTED] 28.04.17
35. ALL.25_Cert. Stato civ_Estratto matr [REDACTED]
36. ALL.26_DIA con Elab.grafico_Via Delle Nazioni Unite
37. ALL.27_AGIBILITA' Via Delle Nazioni Unite
38. ALL.28_DIA Via Canal di Valle
39. ALL.29_C.E. sanatoria garage Via Tiglio
40. ALL.30_P.C. e Inizio lavori capannone
41. ALL.31_Valori OMI_Località Bacucco
42. ALL.32_Valori OMI_Via Tiglio_cat.C6
43. ALL.33_Valori OMI_Via P. E. Venturini_cat.D8
44. ALL.34_Valori OMI_Via Canal di Valle
45. ALL.35_Tabella_Aree_Edificabili_2008_e_2003_del_03-03-09
46. ALL.36_D.G._122-2013_Valoti medi IMU
47. ALL.37_D.G._127-2014_Valoti medi IMU
48. ALL.38_D.G._209-2015_Valoti medi IMU
49. ALL.39_Valori Agricoli medi_OMI_VE_2014



Lotto: 002 - particella 518, sub. 20_uso residenziale

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/i:

[REDACTED]

Esecutato/i:

[REDACTED]

Esecutato/i:

Boscarato Luciano Codice fiscale

[REDACTED]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il beni qui esaminati si trovano in zona periferica, ossia località denominata "Isola Bacucco o Verde" che dista circa 5,9 Km dal centro di Chioggia di cui essa fa parte. La località è delimitata dalle foci del Brenta e dell'Adige, separate da pochi chilometri, e da un canale chiamato "Busiola" che mette in comunicazione i due fiumi. Scarsamente abitata (i primi insediamenti di cui rimane traccia, i tipici "casoni", risalgono alla seconda metà dell'Ottocento), l'isola era prevalentemente deputata alle coltivazioni di ortaggi e alla caccia da parte degli abitanti di Sottomarina. Sempre a partire dagli anni sessanta la parte dell'isola prospiciente la spiaggia si è orientata al turismo, con la progressiva costruzione di strutture alberghiere, campeggi e stabilimenti balneari. Molto rilevante per l'economia locale è la presenza di attività ricettive di livello nazionale come il campeggio Isamar e l'esclusivo stabilimento balneare Sabbia e Sale feeling beach. Il resto dell'isola viene tuttora destinato alla coltivazione. Sono presenti diversi sentieri naturalistici che attraversano l'isola. Il servizio del trasporto urbano è garantito dall'ACTV. I beni in perizia, ricadono in fascia: Periferica/ISOLA VERDE O BACUCCO, Codice di zona D2, Microzona catastale 2, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico con destinazioni residenziali. Dal punto di vista del mercato immobiliare, i beni oggetto di stima, sono ubicati in una zona prettamente abitata nel periodo estivo.



Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: /
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Venezia, Jesolo.
Attrazioni paesaggistiche: Delta Adige e Brenta, Laguna Veneta, Mare Adriatico.
Attrazioni storiche: Chioggia, Venezia, Isole della Laguna.
Principali collegamenti pubblici: /

Identificativo corpo: RESIDENZIALE.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Isola Bacucco o Verde, Via Delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A)

Quota e tipologia del diritto

1/1 [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Proprietà per 1/1

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazioni: [redacted] proprietà per 1/1, foglio 58, particella 518, subalterno 20, scheda catastale VE0190555 del 25/10/2006, indirizzo VIA Delle Nazioni Unite, piano T-1-2, comune CHIOGGIA, categoria A/3, classe 4, consistenza 2 vani, superficie 53 mq, rendita € 154,94

Ulteriori informazioni: La superficie catastale totale escluse aree scoperte : 48 mq

Confini: Il bene confina a : ovest : sub. 19 nord : sub. 21 est : sub. 22 sud: scoperto

Note: Nella vendita dovrà essere compresa la proporzionale comproprietà di tutte le parti comuni ai sensi dell'art.1117 c.c. con la precisazione: - che lo scoperto comune identificato col foglio 58 mappale 518 sub 1 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.T. è bene comune non censibile a tutti i subalterni del m. n.518; - che la corsia di manovra comune identificata col foglio 58 mappale 518 sub 3 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.S. è bene comune non censibile ai subalterni 24, 25, 26, 27, 31, 32, 33, 34, 35, 36 e 37; - che il pianerottolo comune identificato col foglio 58 mappale 518 sub 4 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.T. 1 è bene comune non censibile ai subalterni 19 e 20; - che il pianerottolo comune identificato col foglio 58 mappale 518 sub 5 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.T. 1 è bene comune non censibile ai subalterni 21, 22 e 23; - che la corsia di manovra comune identificata col foglio 58 mappale 518 sub 38 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.T. è bene comune non censibile ai subalterni 13, 14, 15, 39 e 40.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: del 16/03/1967 prot. n. 11631
 Tipo pratica: Licenza Edilizia
 Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: del 11/01/2005 prot. n. 1380
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Oggetto: Ristrutturazione edi

Numero pratica: 01/12/2005 prot. n. 76671
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Per lavori: opere interne e forometriche
 Oggetto: variante

4.1.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]
 Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di GRV n.2149 del 14/07/2009, pubblicato nel B.U.R. n.63 del 04/08/09
Zona omogenea:	B1- Insediamenti esistenti da completare
Norme tecniche di attuazione:	
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale



In forza della delibera:	Delibera di C.C. n.65 del 27.07.2001
Zona omogenea:	B2 – “Sottozone residenziali di completamento” (art.42 delle NTA)
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	- servitù costituita con atto a rogito Notaio Sambo di Chioggia del 16 dicembre 1694 Rep. n. 10086, registrato a Chioggia in data 19 dicembre 1964 al n.652 Vol.98/1 e trascritto a Chioggia in data 7 gennaio 1965 ai numeri 48/41; - vincolo ai sensi dell'art.6 delle N.T.A. del P.R.G. vigente a favore del Comune di Chioggia, per ampliare e ristrutturare l'immobile di cui al Fg.58 map.n.518, di cui all'atto in data 10 febbraio 2005 Rep. n.40603 Notaio Gava di Chioggia, ivi registrato il 28 febbraio 2005 al n.197 Serie 2 e trascritto a Chioggia il 10 marzo 2005 ai numeri 1396/823.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	L'indice di edificazione è di 0,4 mq di s.n.p. al mq.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Trattasi di appartamento al p. terra, primo e sottotetto con esposizione sud, accessibile da ingresso indipendente a cielo libero attraverso poggolo ad uso esclusivo. Il tutto appartenente al fabbricato a destinazione residenziale denominato Condominio “Residence Le Dune”, ubicato in località Isola Bacucco o Verde, Via Delle Nazioni Unite al civico 126 (ex 50/A). L'unità abitativa di tipologia monolocale si sviluppa su due piani, primo avente altezza interna di circa ml



2,70, e sottotetto avente altezza interna media di circa ml 1,55, collegati internamente da scala autoportante in corrispondenza della quale è stato ricavato un sottoscala delimitato da parete in cartongesso. Detta unità è composta da un unico locale con funzioni di open space: soggiorno, angolo cottura, camera; oltre a n.1 bagno con doccia e al locale soffitta con terrazza. Per la distribuzione dei vani, vedasi la planimetria catastale che corrisponde allo stato dei luoghi. L'unità abitativa sopra descritta risulta avere una superficie utile calpestabile di circa mq. 38.80 comprensiva di soffitta di mq.9,57, escluso il poggiolo di circa mq.9,11 e la terrazza di circa mq. 5,20. Il tutto per una superficie commerciale, o convenzionale, che dovrà poi essere inserita nelle formule utilizzate nei paragrafi che seguono al fine della determinazione del valore di mercato, di mq. 48,27, per le cui modalità di calcolo si rinvia al punto "Informazioni relative al calcolo della consistenza".

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 03128700279

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **48,27**

E' posto al piano: Terra, 1 - 2

L'edificio è stato costruito nel: 1967-03-16

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005-12-01

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Stato di manutenzione generale: buono

L'unità immobiliare presenta al piano primo pavimentazione e rivestimenti, ove presenti, in ceramica, le pareti e i soffitti intonacati e tinteggiati al civile in buono stato di conservazione.

Il piano sottotetto (soffitta) presenta pavimentazione in parquet, pareti intonacate e tinteggiate, soffitto costituito dall'intradosso della copertura in legno.

I due piani sono collegati internamente con scala autoportante in legno dotata di ringhiera in ferro verniciato a polveri.

Poggiolo e terrazza sono pavimentati con gres porcellanato.

Infissi interni realizzati in legno così come gli infissi esterni, che sono costituiti da serramenti con avvolgibili in PVC e finestre a doppia anta con vetrocamera, porta di ingresso non blindata ma dotata di ulteriore infisso esterno in metallo verniciato, il tutto in buono stato di conservazione.

Esternamente l'unità immobiliare presenta prospetti intonacati e tinteggiati al civile in buono stato di conservazione.

L'unità è dotata dell' impianto elettrico e idrico-sanitario.

Alimentazione cucina e impianto di riscaldamento a gas metano mediante caldaia di tipo murale ubicata esternamente in nicchie ricavate nei muri d'ambito, i locali sono riscaldati attraverso radiatori in alluminio.

Impianto di aria condizionata.

Tutti i succitati impianti tecnologici nell'unità si presentano in buone condizioni generali.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie convenzionale delle unità immobiliari, che dovrà poi essere inserita nelle formule utilizzate nei paragrafi che seguono al fine della determinazione del valore di mercato, è data dalla somma:

- a) Della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;



- b) Della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
- del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui al punto a;
 - del 25 per cento qualora non comunicanti.
- c) Della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:
- del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui al punto a;
 - del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente, qualora non comunicanti.
- d) Della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita alla lettera a, e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite;
- e) Della superficie dei box auto (non collegato ai vani principali), 50 per cento della superficie.

Si precisa che:

- per le lettere a, b, c, d, si è fatto riferimento D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138;

Per la lettera e, si è fatto riferimento ai Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale di cui al documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) in cui viene anche precisato che: "Per il calcolo della superficie commerciale non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si potranno quindi considerare le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10%".

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
RESIDENZIALE	sup lorda di pavimento	0	48,27	1,00	48,27	€ 1.740,00
			48,27		48,27	

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: 2-2016

Zona: CHIOGGIA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico



Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1500

Valore di mercato max (€/mq): 2100

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: JACULANO AURELIO proprietario/i ante ventennio al 19/03/2000 . In forza di atto di assegnazione.

Titolare/Proprietario: [redacted] comproprietaria per la quota di 3/ [redacted] comproprietaria per la quota di 1/4 dal 19/03/2000 al 20/01/2005 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI.

Titolare/Proprietario: [redacted] 20/01/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO GAVA MARCO, in data 20/01/2005, ai nn. 40462/6333; registrato a CHIOGGIA, in data 31/01/2005, ai nn. 225; trascritto a CHIOGGIA, in data 02/02/2005, ai nn. 651/362.

Identificativo corpo: RESIDENZIALE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Chioggia (Venezia), Via Delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) Libero

Note: Dal punto di vista del mercato immobiliare, i beni oggetto di stima, sono ubicati in una zona prettamente abitata nel periodo estivo e vengono locati con contratto di locazione con finalità turistica prettamente nel periodo estivo.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli ed oneri giuridici:

6.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Pignoramento a favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta contr [redacted] Derivante da: ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a VENEZIA in data 28/12/2015 ai nn. 6064/4218;

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 giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

6.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

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: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Per quanto a conoscenza non risultano presenti spese condominiali insolute in quanto il bene oggetto di stima non risulta costituito in condominio.

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO - L'unità ubicata al piano primo è accessibile dal cortile da rampa scale priva di servoscala.

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 osserva come la formulazione di un giudizio di stima richieda, preliminarmente, l'individuazione del tipo di valore da stimare e in seguito, la scelta e l'elaborazione del procedimento per giungere alla determinazione di tale valore.

Accertare il valore del bene equivale a stabilire il valore venale del bene in perizia, cioè l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbe detto immobile se immesso in commercio, in un regime di ordinarietà, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato. Il criterio di stima, o aspetto economico del bene di cui sono stata incaricata di trovare il più probabile valore si identifica, quindi, nell'individuare il corrispondente valore venale.

In estimo, sostanzialmente, si adottano i seguenti procedimenti di stima:

3. Stima sintetica o comparativa.

4. Stima analitica.

La prima, si esegue comparando il bene da valutare con altri simili, ubicati nella zona, dei quali siano a conoscenza i prezzi di vendita attuali o recenti.

La seconda, si esegue per capitalizzazione dei redditi netti ritraibili e si svolge in tre fasi successive:

d) Calcolo del beneficio fondiario netto, soggetto a capitalizzazione;

e) Determinazione del saggio di capitalizzazione;

f) Eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale, per tenere conto di altre possibili, transitorie, attività o passività.

L'applicazione del secondo metodo presuppone una razionale rispondenza tra redditi e valori capitali, nonché un'abbondante conoscenza dei redditi dei quali è necessario giudicarne la congruità, ordinarietà e continuità nel tempo che seguirà ma, poiché non sussistono nella fattispecie tali condizioni, questo metodo non sarà applicato in questa relazione estimativa.

La presente stima sarà, pertanto, eseguita con il metodo cosiddetto comparativo che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche dei beni noti e gli immobili in oggetto estendendo il campo di azione a porzioni continue di territorio che riflettono un comparto del mercato immobiliare nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Procedo con l'applicazione del metodo comparativo, che la moderna dottrina ammette nel più assoluto rigore, che consiste in tre fasi distinte:

4) Ricercare il maggior numero possibile di beni analoghi a quello oggetto di stima per cui sia possibile avere un prezzo certo;

5) Ordinamento dei valori numerici raccolti collegandoli al bene analogo corrispondente;

6) Scelta di beni analoghi aventi maggior numero di caratteristiche simili al bene oggetto di stima, assumendo il prezzo associato a tale bene come il valore oggetto di stima.

Si ricorda infine, che sulla determinazione del valore venale di un immobile concorrono, in maniera positiva e negativa, alcune caratteristiche economiche che possono essere riunite in due gruppi: intrinseche ed estrinseche. A tal scopo sono state valutate le seguenti caratteristiche della zona e quelle degli appartamenti interessati:

C. Caratteristiche estrinseche: mercato di compravendita della zona, caratteristiche del



comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni.

- D. Caratteristiche intrinseche: orientamento, configurazione piano-altimetrico e geologia del terreno, destinazione urbanistica, consistenza complessiva, salubrità del luogo. Tenendo conto dei suddetti elementi, si dovranno operare quelle aggiunte o detrazioni che differenziano l'immobile da valutare rispetto a quelli che sono stati assunti per comparazione, dei quali sono stati rilevati i prezzi noti, certi e recenti.

Il procedimento adottato è quindi il procedimento sintetico in base ai parametri tecnici comuni di riferimento cioè l'unità di superficie commerciale ovvero il metro quadrato di superficie lordo, assumendo il corrispondente prezzo unitario medio di mercato corrente nella zona dell'immobile da stimare. Si adotta tale criterio e non anche quello analitico in base ai parametri economici, perché la rendita dichiarata catastalmente non corrisponde alla realtà dei fatti.

Si è ritenuto di far riferimento anche ai valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ovvero "Agenzia Entrate - OMI" con riferimento all'ultimo semestre pubblicato: Anno 2016 - 2° semestre. "Tali valori, però come precisato dallo stesso Ufficio:

- Non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.
- Sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo".

Come già precisato nel corso della presente perizia si assume come valore di riferimento il valore medio tra Valore OMI min e Valore OMI max espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato, per la destinazione residenziale e la tipologia di riferimento quella delle abitazioni civili riferito al 2° semestre 2016 (cfr. all. 31), ossia:

- Valore di Mercato €/mq Min 1500
- Valore di Mercato €/mq Max 2100

Di seguito, al fine di determinare il valore normale dei beni in perizia relativamente alle unità immobiliari, i valori OMI vengono corretti, e non modificati, con un coefficiente globale in grado di rappresentare le particolari caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene oggetto di valutazione rilevati in perizia, rispetto alle caratteristiche ordinarie degli alloggi oggetto di rilevazione da parte dell'Agenzia del Territorio. Nello specifico, vengono utilizzati dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche che influenzano il valore dell'immobile da valutare secondo le "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati, di cui all'art.1, comma 307, della L.296/2006 - Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27/07/2007".

Il valore normale dell'immobile verrà così determinato dal prodotto fra la superficie espressa in metri quadri, calcolata ai sensi dell'allegato C al D.P.R. n.138/98, ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'OMI e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile. I coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile attengono in particolare al taglio, al livello del piano e alla categoria catastale, secondo le modalità indicate nell'allegato A di detto provvedimento.

- **Determinazione del valore normale dei beni in perizia.**



Il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati (superficie calcolata come illustrato in epigrafe).

$$\text{Valore normale} = \text{Valore normale unitario} \times \text{superficie (mq)}$$

In cui il valore normale unitario degli immobili residenziali di cui al punto 1.2 del citato provvedimento è determinato dall'applicazione della seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{\text{MIN}} + (\text{Val OMI}_{\text{MAX}} - \text{Val OMI}_{\text{MIN}}) \times K$$

dove:

$\text{Val OMI}_{\text{MIN}}$ e $\text{Val OMI}_{\text{MAX}}$: indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla **zona omogenea OMI** in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

K : rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K_1 (taglio superficie) e K_2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

Dove:

K1 (Taglio superficie)	fino a 45 mq	è pari a 1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	è pari a 0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq	è pari a 0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	è pari a 0,3
	oltre 150 mq	è pari a 0
K2 (Livello di piano)	piano seminterrato	è pari a 0
	piano terreno	è pari a 0,2
	piano primo	è pari a 0,4
	piano intermedio	è pari a 0,5
	piano ultimo	è pari a 0,8
	Paino attico	è pari a 1

▪ **Determinazione coefficiente correttivo globale dell'Unità abitativa**

Unità	K1	K2
Complessiva	1	0,2

$$K = (1 + 3 \times 0,2) / 4 = 0,40$$

$$\text{Valore normale unitario} = 1500 + (2100 - 1500) \times 0,40 = 1740,00 \text{ €/mq}$$

8.2.2 Fonti di informazione:

- Catasto di VENEZIA;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di VENEZIA;
- Uffici del registro di VENEZIA;
- Ufficio tecnico di CHIOGGIA;



- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
 - C. Indagini dirette: sono state svolte esaminando i siti immobiliari più noti e considerati di riferimento quale: immobiliare.it, casa.it, casavenezia.it, trovacasa.net e il borsinoimmobiliare.it
 - D. Indagini indirette: sono individuate su qualificate pubblicazioni nel settore immobiliare quale l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

- C. Attraverso le indagini dirette per vendite di unità residenziali analoghe a quelle in perizia, vengono attribuiti i seguenti valori unitari: Abitazioni abitabili – normale stato di conservazione Euro/mq (1690-2170)
- D. Attraverso le indagini indirette nella zona OMI in cui ricade il bene in perizia, Periferica/ISOLA VERDE O BACUCCO, Codice zona: D2, a immobili in ottimo stato di conservazione, ovvero di commerciabilità, sono attribuiti i seguenti valori unitari: Abitazioni di tipo economico in ottimo stato di conservazione Euro/mq (1500 - 2100).

Il prezzo medio di mercato, sia che si tratti di indagine diretta o indiretta, viene espresso in Euro/mq riferito alla superficie Lorda (L).

In conclusione, dalle suddette indagini è emerso che per beni con analoghe caratteristiche la discordanza che c'è tra i valori accertati nel corso delle indagini dirette da quelle indirette è contenuta ed è giustificata dal fatto che esiste comunque un prezzo di mercato, specialmente per le unità le cui caratteristiche intrinseche ed estrinseche si prestano a essere oggetto di compravendita e quindi soggette a contrattazione. Con l'esperienza abbiamo inoltre appurato che, proprio in virtù della contrattazione, il prezzo ricavabile dalle indagini dirette si assesta in sede di sottoscrizione del contratto di compravendita a valori più bassi rispetto a quello di partenza.

Come già precisato, si assume come valore di riferimento il valore medio tra Valore OMI min (€/mq 1500) e Valore OMI max (€/mq 2100) espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato con riferimento alla provincia (cfr. allegato 31), al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato, per la destinazione residenziale e la tipologia di riferimento quella delle abitazioni civili riferito al 2° semestre 2016.

Alla luce di quanto fin qui esposto e in considerazione delle generali condizioni dell'immobile, lo scrivente CTU stabilisce quale valore unitario attuale è di 1740,00 €/mq.

8.3.3 Valutazione corpi:

RESIDENZIALE. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
RESIDENZIALE	48,27	€ 1.740,00	€ 83.989,80
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 83.989,80
Valore corpo			€ 83.989,80
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 83.989,80
Valore complessivo diritto e quota			€ 83.989,80

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
RESIDENZIALE	Abitazione di tipo economico [A3]	48,27	€ 83.989,80	€ 83.989,80

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 12.598,47

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Considerata la consistenza dell'unità immobiliare si ritiene che la stessa non risulti comodamente divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

RESIDENZIALE

Tipologia	Costo
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 262,00

Totale costi di cancellazione: € 262,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 71.129,33

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: RESIDENZIALE

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Il costo applicabile per la redazione dell' Attestato

Prestazione Energetica viene stimato in euro 165,00= oltre IVA

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Considerata la consistenza dell'unità immobiliare si ritiene che la stessa non risulti comodamente divisibile



Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

1. ALL.01_Avviso sopralluogo Impr.costr._Racc.1
2. ALL.02_Prova consegna Racc. sopralluogo Impr.costr.
3. ALL.03_Avviso sopralluogo [REDACTED] Racc.1
4. ALL.04_Prova consegna Racc. sopralluogo [REDACTED]
5. ALL.05_Avviso sopralluogo [REDACTED] Racc.1
6. ALL.06_Prova consegna Racc. sopralluogo [REDACTED]
7. ALL.07_Avviso sopralluogo creditore_PEC_avv.PORTESAN
8. ALL.08_Visura e PLN_Fg.58_Map.518_IMPR.COS.
9. ALL.08A_Visura_Estratto_fog.38_mapp.1688 [REDACTED]
10. ALL.08B_Visura_Estratto_Fog.38_mapp.1697 [REDACTED]
11. ALL.08C_Visura_Estratto_fog.69_mapp.162-163 [REDACTED]
12. ALL.09_Visura_estratto_fog.38_mapp.3 [REDACTED]
13. ALL.10_Visura e PLN_Fg.38_map.436_D8 [REDACTED]
14. ALL.10A_Visura e PLN_Fg.39_map.543_sub.5_C6 [REDACTED]
15. ALL.11_Isp. ipotecaria IMP. COS. REST 27.03.17
16. ALL.12_Isp. ipotecaria [REDACTED] 27.03.17
17. ALL.13_Isp. ipotecaria [REDACTED] 27.03.17
18. ALL.14_CDU_AOO.REGISTRO UFFICIALE.2017.0017043
19. ALL.15_Patente [REDACTED]
20. ALL.16_Estratto visura CCIAA_03.05.17
21. ALL.17_Contratto di comodato
22. ALL.18_DELEGA
23. ALL.19_Verbale sopralluogo Via Nazioni Unite civ.50
24. ALL.19A_FOTO
25. ALL.20_Verbale sopr. Via Canal di Valle e terreni
26. ALL.20A_FOTO Via Canal di Valle
27. ALL.20B_FOTO fog 38_mapp. 1688
28. ALL.21_Verbal [REDACTED] fog. 38_map.32
29. ALL.21A_FOTO
30. ALL.22_Verbal [REDACTED] GARAGE
31. ALL.22A_FOTO_garage
32. ALL.23_Verbale [REDACTED] CAPANNONE
33. ALL.23A_FOTO_capannone
34. ALL.24_Cert. Stato civ_Estratto matr [REDACTED] 28.04.17
35. ALL.25_Cert. Stato civ_Estratto matr [REDACTED]
36. ALL.26_DIA con Elab.grafico_Via Delle Nazioni Unite
37. ALL.27_AGIBILITA' Via Delle Nazioni Unite
38. ALL.28_DIA Via Canal di Valle
39. ALL.29_C.E. sanatoria garage Via Tiglio
40. ALL.30_P.C. e inizio lavori capannone
41. ALL.31_Valori OMI_Località Bacucco
42. ALL.32_Valori OMI_Via Tiglio_cat.C6
43. ALL.33_Valori OMI_Via P. E. Venturini_cat.D8
44. ALL.34_Valori OMI_Via Canal di Valle
45. ALL.35_Tabella_Aree_Edificabili_2008_e_2003_del_03-03-09
46. ALL.36_D.G._122-2013_Valoti medi IMU
47. ALL.37_D.G._127-2014_Valoti medi IMU



48. ALL.38_D.G._209-2015_Valoti medi IMU
 49. ALL.39_Valori Agricoli medi_OMI_VE_2014

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Cessioni con Iva su opzione. Trattasi di cessione di fabbricati strumentali ultimati da oltre 5 anni dall'ultimazione dell'intervento (Agibilità 01/12/2007) effettuata dall'impresa che lo ha costruito, in questo caso l'imponibile è esente Iva, salvo opzione espressa per l'imponibilità che dev'essere accertata (ex articolo 10 comma 1, n. 8-ter, del DPR n. 633/72).

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	002 - particella 518, sub. 20_uso residenziale
Diritto reale stagito e Quota proprietà	Corpo RESIDENZIALE: 1/1 [REDACTED] Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo RESIDENZIALE: <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> [REDACTED] Proprietà per 1/1, foglio 58, particella 518, subalterno 20, scheda catastale VE0190555 del 25/10/2006, indirizzo VIA Delle Nazioni Unite, piano T-1-2, comune CHIOGGIA, categoria A/3, classe 4, consistenza 2 vani, superficie 53 mq, rendita € 154,94
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 71.129,33€

Lotto: 003 - particella 518, sub. 21_uso residenziale

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/i:

[REDACTED]

Esecutato/i:

[REDACTED]

Esecutato/i:

[REDACTED]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il beni qui esaminati si trovano in zona periferica, ossia località denominata "Isola Bacucco o Verde" che dista circa 5,9 Km dal centro di Chioggia di cui essa fa parte. La località è delimitata dalle foci del Brenta e dell'Adige, separate da pochi chilometri, e da un canale chiamato "Busiola" che mette in comunicazione i due fiumi. Scarsamente abitata (i primi insediamenti di cui rimane traccia, i tipici "casoni", risalgono alla seconda metà dell'Ottocento), l'isola era prevalentemente deputata alle coltivazioni di ortaggi e alla caccia da parte degli abitanti di Sottomarina. Sempre a partire dagli anni sessanta la parte dell'isola prospiciente la spiaggia si è orientata al turismo, con la progressiva costruzione di strutture alberghiere, campeggi e stabilimenti balneari. Molto rilevante per l'economia locale è la presenza di attività ricettive di livello nazionale come il campeggio Isamar e l'esclusivo stabilimento balneare Sabbia e Sale feeling beach. Il resto dell'isola viene tuttora destinato alla coltivazione. Sono presenti diversi sentieri naturalistici che attraversano l'isola. Il servizio del trasporto urbano è garantito dall'ACTV. I beni in perizia, ricadono in zona che l'osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) colloca in Fascia: Periferica/ISOLA VERDE O BACUCCO, Codice di zona D2, Microzona catastale 2, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico con destinazioni residenziali. Dal punto di vista del mercato immobiliare, i beni oggetto di stima, sono ubicati in una zona prettamente abitata nel periodo estivo.



Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Venezia, Jesolo.

Attrazioni paesaggistiche: Delta Adige e Brenta, Laguna Veneta, Mare Adriatico.

Attrazioni storiche: Chioggia, Venezia, Isole della Laguna.

Principali collegamenti pubblici: /

Identificativo corpo: RESIDENZIALE.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Isola Bacucco o Verde, Via Delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Srl- Piena proprietà

Cod. Fis. [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Proprietà per 1/1

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione [redacted] Proprietà per 1/1, foglio 58, particella 518, subalterno 21, scheda catastale VE0190555 del 25/10/2006, indirizzo VIA Delle Nazioni Unite, piano T-1-2, comune CHIOGGIA, categoria A/3, classe 4, consistenza 2 vani, superficie 50 mq, rendita € 154,94

Ulteriori informazioni: La superficie catastale totale escluse aree scoperte : 48 mq

Confini: Il bene confina a : ovest : sub. 19 nord : scoperto est : sub. 22 sud: sub 20

Note: Nella vendita dovrà essere compresa la proporzionale comproprietà di tutte le parti comuni ai sensi dell'art.1117 c.c. con la precisazione: - che lo scoperto comune identificato col foglio 58 mappale 518 sub 1 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.T. è bene comune non censibile a tutti i subalterni del m. n.518; - che la corsia di manovra comune identificata col foglio 58 mappale 518 sub 3 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.S. è bene comune non censibile ai subalterni 24, 25, 26, 27, 31, 32, 33, 34, 35, 36 e 37; - che il pianerottolo comune identificato col foglio 58 mappale 518 sub 4 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.T. 1 è bene comune non censibile ai subalterni 19 e 20; - che il pianerottolo comune identificato col foglio 58 mappale 518 sub 5 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.T. 1 è bene comune non censibile ai subalterni 21, 22 e 23; - che la corsia di manovra comune identificata col foglio 58 mappale 518 sub 38 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.T. è bene comune non censibile ai subalterni 13, 14, 15, 39 e 40.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: del 16/03/1967 prot. n. 11631
 Tipo pratica: Licenza Edilizia
 Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: del 11/01/2005 prot. n. 1380
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Oggetto: Ristrutturazione edi

Numero pratica: 01/12/2005 prot. n. 76671
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Per lavori: opere interne e forometriche
 Oggetto: variante

4.1.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]
 Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di GRV n.2149 del 14/07/2009, pubblicato nel B.U.R. n.63 del 04/08/09
Zona omogenea:	B1- Insediamenti esistenti da completare
Norme tecniche di attuazione:	



Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di C.C. n.65 del 27.07.2001
Zona omogenea:	B2 – “Sottozona residenziali di completamento” (art.42 delle NTA)
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	- servitù costituita con atto a rogito Notaio Sambo di Chioggia del 16 dicembre 1694 Rep. n. 10086, registrato a Chioggia in data 19 dicembre 1964 al n.652 Vol.98/1 e trascritto a Chioggia in data 7 gennaio 1965 ai numeri 48/41; - vincolo ai sensi dell'art.6 delle N.T.A. del P.R.G. vigente a favore del Comune di Chioggia, per ampliare e ristrutturare l'immobile di cui al Fg.58 map.n.518, di cui all'atto in data 10 febbraio 2005 Rep. n.40603 Notaio Gava di Chioggia, ivi registrato il 28 febbraio 2005 al n.197 Serie 2 e trascritto a Chioggia il 10 marzo 2005 ai numeri 1396/823.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	L'indice di edificazione è di 0,4 mq di s.n.p. al mq.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



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

Trattasi di appartamento al p. terra, primo e sottotetto con esposizione nord, accessibile da ingresso indipendente a cielo libero attraverso poggiolo in comune con altra unità immobiliare. Il tutto appartenente al fabbricato a destinazione residenziale denominato Condominio "Residence Le Dune", ubicato in località Isola Bacucco o Verde, Via Delle Nazioni Unite al civico 126 (ex 50/A). L'unità abitativa di tipologia monolocale si sviluppa su due piani, primo avente altezza interna di circa ml 2,70, e sottotetto avente altezza interna media di circa ml 1,55, collegati internamente da scala autoportante in corrispondenza della quale è stato ricavato un sottoscala delimitato da parete in cartongesso. Detta unità è composta da un unico locale con funzioni di open space: soggiorno, angolo cottura, camera; oltre a n.1 bagno con doccia e al locale soffitta con terrazza. Per la distribuzione dei vani, vedasi la planimetria catastale che corrisponde allo stato dei luoghi. L'unità abitativa sopra descritta risulta avere una superficie utile calpestabile di circa mq. 38.83 comprensiva di soffitta di mq.9,57, escluso la terrazza di circa mq. 5,20. Il tutto per una superficie commerciale, o convenzionale, che dovrà poi essere inserita nelle formule utilizzate nei paragrafi che seguono al fine della determinazione del valore di mercato, di mq. 45,54, per le cui modalità di calcolo si rinvia al punto "Informazioni relative al calcolo della consistenza".

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 [REDACTED] piena proprietà

Cod. Fisca [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **45,54**

E' posto al piano: Terra, 1 - 2

L'edificio è stato costruito nel: 1967-03-16

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005-12-01

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Stato di manutenzione generale: buono

L'unità immobiliare presenta al piano primo pavimentazione e rivestimenti, ove presenti, in ceramica, le pareti e i soffitti intonacati e tinteggiati al civile in buono stato di conservazione.

Il piano sottotetto (soffitta) presenta pavimentazione in parquet, pareti intonacate e tinteggiate, soffitto costituito dall'intradosso della copertura in legno.

I due piani sono collegati internamente con scala autoportante in legno dotata di ringhiera in ferro verniciato a polveri.

Poggiolo e terrazza sono pavimentati con gres porcellanato.

Infissi interni realizzati in legno così come gli infissi esterni, che sono costituiti da serramenti con avvolgibili in PVC e finestre a doppia anta con vetrocamera, porta di ingresso non blindata ma dotata di ulteriore infisso esterno in metallo verniciato, il tutto in buono stato di conservazione.

Esternamente l'unità immobiliare presenta prospetti intonacati e tinteggiati al civile in buono stato di conservazione.

L'unità è dotata dell'impianto elettrico e idrico-sanitario.

Alimentazione cucina e impianto di riscaldamento a gas metano mediante caldaia di tipo murale ubicata esternamente in nicchie ricavate nei muri d'ambito, i locali sono riscaldati attraverso radiatori in alluminio.

Impianto di aria condizionata.

Tutti i succitati impianti tecnologici nell'unità si presentano in buone condizioni generali.



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della superficie commerciale delle unità immobiliari, che dovrà poi essere inserita nelle formule utilizzate nei paragrafi che seguono al fine della determinazione del valore di mercato, si è fatto riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n.138 secondo cui è data dalla somma:

- a) Della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) Della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
 - del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui al punto a);
 - del 25 per cento qualora non comunicanti;
- c) Della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:
 - del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui di cui al punto a);
 - del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente, qualora non comunicanti;
- d) Della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita alla lettera a, e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite;
- e) Della superficie dei box auto (non collegato ai vani principali), 50 per cento della superficie.

Infine si precisa che:

nel caso in cui non si è potuto provvedere ad un rilievo specifico dei corpi di fabbrica, si è fatto riferimento ai Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale di cui al documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) in cui viene anche precisato che: "Per il calcolo della superficie commerciale non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si potranno quindi considerare le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10%."

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
RESIDENZIALE	sup lorda di pavimento	0	45,54	1,00	45,54	€ 1.740,00
			45,54		45,54	

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: 2-2016

Zona: CHIOGGIA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1500

Valore di mercato max (€/mq): 2100

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 19/03/2000 . In forza di atto di assegnazione.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] comproprietaria per la quota di 3 [REDACTED] comproprietaria per la quota di 1/4 dal 19/03/2000 al 20/01/2005 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI.

Titolare/Proprietario: IMPRESA COSTRUZIONI RESTAURI SRL dal 20/01/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO GAVA MARCO, in data 20/01/2005, ai nn. 40462/6333; registrato a CHIOGGIA, in data 31/01/2005, ai nn. 225; trascritto a CHIOGGIA, in data 02/02/2005, ai nn. 651/362.

Identificativo corpo: RESIDENZIALE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Chioggia (Venezia), Via Delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A)

Libero

Note: Dal punto di vista del mercato immobiliare, i beni oggetto di stima, sono ubicati in una zona prettamente abitata nel periodo estivo e vengono locati con contratto di locazione con finalità turistica prettamente nel periodo estivo.



Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli ed oneri giuridici:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta [redacted]
[redacted] derivante da: ATTO
ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a
VENEZIA in data 28/12/2015 ai nn. 6064/4218;

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 giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di BANCA ADRIA-CREDITO COOPERATIVO DEL
DELTA-SOCIETA' COOPERATIVA [redacted] Derivante da:
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO ; Importo ipoteca: € 600000; Importo
capitale: € 300000 ; A rogito di [redacted] data 14/03/2013 ai nn. 2938/2101;
Iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 15/03/2013 ai nn. 1421/155

6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

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: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Per quanto a conoscenza non risultano presenti spese condominiali insolute in quanto il bene oggetto di stima non risulta costituito in condominio.

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO - L'unità ubicata al piano primo è accessibile dal cortile da rampa scale priva di servoscala.

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 osserva come la formulazione di un giudizio di stima richieda, preliminarmente, l'individuazione del tipo di valore da stimare e in seguito, la scelta e l'elaborazione del procedimento per giungere alla determinazione di tale valore.

Accertare il valore del bene equivale a stabilire il valore venale del bene in perizia, cioè l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbe detto immobile se immesso in commercio, in un regime di ordinarietà, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato. Il criterio di stima, o aspetto economico del bene di cui sono stata incaricata di trovare il più probabile valore si identifica, quindi, nell'individuare il corrispondente valore venale. In estimo, sostanzialmente, si adottano i seguenti procedimenti di stima:

5. Stima sintetica o comparativa.

6. Stima analitica.

La prima, si esegue comparando il bene da valutare con altri similari, ubicati nella zona, dei quali siano a conoscenza i prezzi di vendita attuali o recenti.

La seconda, si esegue per capitalizzazione dei redditi netti ritraibili e si svolge in tre fasi successive:

g) Calcolo del beneficio fondiario netto, soggetto a capitalizzazione;

h) Determinazione del saggio di capitalizzazione;

i) Eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale, per tenere conto di altre possibili, transitorie, attività o passività.

L'applicazione del secondo metodo presuppone una razionale rispondenza tra redditi e valori capitali, nonché un'abbondante conoscenza dei redditi dei quali è necessario giudicarne la congruità, ordinarietà e continuità nel tempo che seguirà ma, poiché non sussistono nella fattispecie tali condizioni, questo metodo non sarà applicato in questa relazione estimativa.

La presente stima sarà, pertanto, eseguita con il metodo cosiddetto comparativo che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche dei beni noti e gli immobili in oggetto



estendendo il campo di azione a porzioni continue di territorio che riflettono un comparto del mercato immobiliare nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Procedo con l'applicazione del metodo comparativo, che la moderna dottrina ammette nel più assoluto rigore, che consiste in tre fasi distinte:

- 7) Ricercare il maggior numero possibile di beni analoghi a quello oggetto di stima per cui sia possibile avere un prezzo certo;
- 8) Ordinamento dei valori numerici raccolti collegandoli al bene analogo corrispondente;
- 9) Scelta di beni analoghi aventi maggior numero di caratteristiche simili al bene oggetto di stima, assumendo il prezzo associato a tale bene come il valore oggetto di stima.

Si ricorda infine, che sulla determinazione del valore venale di un immobile concorrono, in maniera positiva e negativa, alcune caratteristiche economiche che possono essere riunite in due gruppi: intrinseche ed estrinseche. A tal scopo sono state valutate le seguenti caratteristiche della zona e quelle degli appartamenti interessati:

- E. Caratteristiche estrinseche: mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni.
- F. Caratteristiche intrinseche: orientamento, configurazione piano-altimetrico e geologia del terreno, destinazione urbanistica, consistenza complessiva, salubrità del luogo. Tenendo conto dei suddetti elementi, si dovranno operare quelle aggiunte o detrazioni che differenziano l'immobile da valutare rispetto a quelli che sono stati assunti per comparazione, dei quali sono stati rilevati i prezzi noti, certi e recenti.

Il procedimento adottato è quindi il procedimento sintetico in base ai parametri tecnici comuni di riferimento cioè l'unità di superficie commerciale ovvero il metro quadrato di superficie lordo, assumendo il corrispondente prezzo unitario medio di mercato corrente nella zona dell'immobile da stimare. Si adotta tale criterio e non anche quello analitico in base ai parametri economici, perché la rendita dichiarata catastalmente non corrisponde alla realtà dei fatti.

Si è ritenuto di far riferimento anche ai valori contenuti nella banca dati delle quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ovvero "Agenzia Entrate - OMI" con riferimento all'ultimo semestre pubblicato: Anno 2016 - 2° semestre. "Tali valori, però come precisato dallo stesso Ufficio:

- Non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.
- Sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo".

Come già precisato nel corso della presente perizia si assume come valore di riferimento il valore medio tra Valore OMI min e Valore OMI max espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato, per la destinazione residenziale e la tipologia di riferimento quella delle abitazioni civili riferito al 2° semestre 2016 (cfr. all. 31), ossia:

- Valore di Mercato €/mq Min 1500
- Valore di Mercato €/mq Max 2100

Di seguito, al fine di determinare il valore normale dei beni in perizia relativamente alle unità



immobiliari, i valori OMI vengono corretti, e non modificati, con un coefficiente globale in grado di rappresentare le particolari caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene oggetto di valutazione rilevati in perizia, rispetto alle caratteristiche ordinarie degli alloggi oggetto di rilevazione da parte dell'Agenzia del Territorio. Nello specifico, vengono utilizzati dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche che influenzano il valore dell'immobile da valutare secondo le "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati, di cui all'art.1, comma 307, della L.296/2006 - Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27/07/2007".

Il valore normale dell'immobile verrà così determinato dal prodotto fra la superficie espressa in metri quadri, calcolata ai sensi dell'allegato C al D.P.R. n.138/98, ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'OMI e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile. I coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile attengono in particolare al taglio, al livello del piano e alla categoria catastale, secondo le modalità indicate nell'allegato A di detto provvedimento.

▪ **Determinazione del valore normale dei beni in perizia.**

Il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati (superficie calcolata come illustrato in epigrafe).

$$\text{Valore normale} = \text{Valore normale unitario} \times \text{superficie (mq)}$$

In cui il valore normale unitario degli immobili residenziali di cui al punto 1.2 del citato provvedimento è determinato dall'applicazione della seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{\text{MIN}} + (\text{Val OMI}_{\text{MAX}} - \text{Val OMI}_{\text{MIN}}) \times K$$

dove:

$\text{Val OMI}_{\text{MIN}}$ e $\text{Val OMI}_{\text{MAX}}$: indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla **zona omogenea OMI** in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

K : rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K_1 (taglio superficie) e K_2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

Dove:

K1 (Taglio superficie)		
	fino a 45 mq	è pari a 1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	è pari a 0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq	è pari a 0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	è pari a 0,3
	oltre 150 mq	è pari a 0

K2 (Livello di piano)		
	piano seminterrato	è pari a 0
	piano terreno	è pari a 0,2
	piano primo	è pari a 0,4
	piano intermedio	è pari a 0,5
	piano ultimo	è pari a 0,8
	Paino attico	è pari a 1



▪ **Determinazione coefficiente correttivo globale dell'Unità abitativa**

Unità	K1	K2
Complessiva	1	0,2

$$K = (1 + 3 \times 0,2) / 4 = 0,40$$

$$\text{Valore normale unitario} = 1500 + (2100 - 1500) \times 0,400 = \mathbf{1740,00 \text{ €/mq}}$$

8.2.2 Fonti di informazione:

- Catasto di VENEZIA;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di VENEZIA;
- Uffici del registro di VENEZIA;
- Ufficio tecnico di CHIOGGIA;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
 - E. Indagini dirette: sono state svolte esaminando i siti immobiliari più noti e considerati di riferimento quale: immobiliare.it, casa.it, casavenezia.it, trovacasa.net e il borsinoimmobiliare.it
 - F. Indagini indirette: sono individuate su qualificate pubblicazioni nel settore immobiliare quale l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

- E. Attraverso le indagini dirette per vendite di unità residenziali analoghe a quelle in perizia, vengono attribuiti i seguenti valori unitari: Abitazioni abitabili – normale stato di conservazione Euro/mq (1690-2170)
- F. Attraverso le indagini indirette nella zona OMI in cui ricade il bene in perizia, Periferica/ISOLA VERDE O BACUCCO, Codice zona: D2, a immobili in ottimo stato di conservazione, ovvero di commerciabilità, sono attribuiti i seguenti valori unitari: Abitazioni di tipo economico in ottimo stato di conservazione Euro/mq (1500 - 2100).

Il prezzo medio di mercato, sia che si tratti di indagine diretta o indiretta, viene espresso in Euro/mq riferito alla superficie Lorda (L).

In conclusione, dalle suddette indagini è emerso che per beni con analoghe caratteristiche la discordanza che c'è tra i valori accertati nel corso delle indagini dirette da quelle indirette è contenuta ed è giustificata dal fatto che esiste comunque un prezzo di mercato, specialmente per le unità le cui caratteristiche intrinseche ed estrinseche si prestano a essere oggetto di compravendita e quindi soggette a contrattazione. Con l'esperienza abbiamo inoltre appurato che, proprio in virtù della contrattazione, il prezzo ricavabile dalle indagini dirette si assesta in sede di sottoscrizione del contratto di compravendita a valori più bassi rispetto a quello di partenza.

Come già precisato, si assume come valore di riferimento il valore medio tra Valore OMI min (€/mq 1500) e Valore OMI max (€/mq 2100) espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato con riferimento alla provincia (cfr. allegato 31), al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato, per la destinazione residenziale e la tipologia di riferimento quella delle abitazioni civili riferito al 2° semestre 2016.

Alla luce di quanto fin qui esposto e in considerazione delle generali condizioni dell'immobile, lo scrivente CTU stabilisce quale valore unitario attuale è di **1740,00 €/mq**.



8.3.3 Valutazione corpi:

RESIDENZIALE. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
RESIDENZIALE	45,54	€ 1.740,00	€ 79.239,60
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 79.239,60
Valore corpo			€ 79.239,60
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 79.239,60
Valore complessivo diritto e quota			€ 79.239,60

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
RESIDENZIALE	Abitazione di tipo economico [A3]	45,54	€ 79.239,60	€ 79.239,60

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 11.885,94
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: Considerata la consistenza dell'unità immobiliare si ritiene che la stessa non risulti comodamente divisibile	
Costi di cancellazione oneri e formalità:	

RESIDENZIALE

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 262,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00

Totale costi di cancellazione: € 297,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:



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

€ 67.056,66

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: RESIDENZIALE

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Il costo applicabile per la redazione dell' Attestato

Prestazione Energetica viene stimato in euro 165,00= oltre IVA

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Considerata la consistenza dell'unità immobiliare si ritiene che la stessa non risulti comodamente divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

1. ALL.01_Avviso sopralluogo [redacted] cc.1
2. ALL.02_Prova consegna Racc. sopralluogo Impr.costr.
3. ALL.03_Avviso sopralluogo [redacted] cc.1
4. ALL.04_Prova consegna Racc. sopralluogo [redacted]
5. ALL.05_Avviso sopralluogo [redacted] Racc.1
6. ALL.06_Prova consegna Racc. sopralluogo [redacted]
7. ALL.07_Avviso sopralluogo creditore_PEC_avv.PORTESAN
8. ALL.08_Visura e PLN_Fg.58_Map.518 [redacted]
9. ALL.08A_Visura_Estratto_fog.38_mapp.1688 [redacted]
10. ALL.08B_Visura_Estratto_Fog.38_mapp.1697 [redacted]
11. ALL.08C_Visura_Estratto_fog.69_mapp.162-163 et [redacted]
12. ALL.09_Visura_estratto_fog.38_mapp.32 [redacted]
13. ALL.10_Visura e PLN_Fg.38_map.436_D8 [redacted]
14. ALL.10A_Visura e PLN_Fg.39_map.543_sub.5_C6 [redacted]
15. ALL.11_Isp. ipotecar [redacted] 7.03.17
16. ALL.12_Isp. ipotecria [redacted] 03.17
17. ALL.13_Isp. ipotecr [redacted] 03.17
18. ALL.14_CDU_AOO.REGISTRO UFFICIALE.2017.0017043
19. ALL.15_Patente [redacted]
20. ALL.16_Estratto visura CCIAA_03.05.17
21. ALL.17_Contratto di comodato
22. ALL.18_DELEGA
23. ALL.19_Verbale sopralluogo Via Nazioni Unite civ.50
24. ALL.19A_FOTO
25. ALL.20_Verbale sopr. Via Canal di Valle e terreni
26. ALL.20A_FOTO Via Canal di Valle
27. ALL.20B_FOTO fog.38_mapp_1688
28. ALL.21_Verbale [redacted] fog. 38_map.32

29. ALL.21A_FOTO
30. ALL.22_Verbale [REDACTED] GARAGE
31. ALL.22A_FOTO_garage
32. ALL.23_Verbale [REDACTED]
33. ALL.23A_FOTO_capannone
34. ALL.24_Cert. Stato civ_Estratto mat [REDACTED] 28.04.17
35. ALL.25_Cert. Stato civ_Estratto mat [REDACTED]
36. ALL.26_DIA con Elab.grafico_Via Delle Nazioni Unite
37. ALL.27_AGIBILITA' Via Delle Nazioni Unite
38. ALL.28_DIA Via Canal di Valle
39. ALL.29_C.E. sanatoria garage Via Tiglio
40. ALL.30_P.C. e Inizio lavori capannone
41. ALL.31_Valori OMI_Località Bacucco
42. ALL.32_Valori OMI_Via Tiglio_cat.C6
43. ALL.33_Valori OMI_Via P. E. Venturini_cat.D8
44. ALL.34_Valori OMI_Via Canal di Valle
45. ALL.35_Tabella_Aree_Edificabili_2008_e_2003_del_03-03-09
46. ALL.36_D.G._122-2013_Valoti medi IMU
47. ALL.37_D.G._127-2014_Valoti medi IMU
48. ALL.38_D.G._209-2015_Valoti medi IMU
49. ALL.39_Valori Agricoli medi_OMI_VE_2014

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Cessioni con Iva su opzione. Trattasi di cessione di fabbricati strumentali ultimati da oltre 5 anni dall'ultimazione dell'intervento (Agibilità 01/12/2007) effettuata dall'impresa che lo ha costruito, in questo caso l'imponibile è esente Iva, salvo opzione espressa per l'imponibilità che dev'essere accertata (ex articolo 10 comma 1, n. 8-ter, del DPR n. 633/72).

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	003 - particella 518, sub. 21_uso residenziale
Diritto reale stagito e Quota proprietà	Corpo RESIDENZIALE: 1/1 di Impresa Costruzioni Restauri Srl - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo RESIDENZIALE: <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> [REDACTED] Proprietà per 1/1, foglio 58, particella 518, subalterno 21, scheda catastale VE0190555 del 25/10/2006, indirizzo VIA Delle Nazioni Unite, piano T-1-2, comune CHIOGGIA, categoria A/3, classe 4, consistenza 2 vani, superficie 50 mq, rendita € 154,94
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 67.056,66€

Lotto: 004 - particella 518, sub. 23_uso residenziale

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/i:

[REDACTED]

Esecutato/i:

Boscarato Sileno Codice fiscal

[REDACTED]

Esecutato/i:

[REDACTED] Codice fiscal

[REDACTED]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il beni qui esaminati si trovano in zona periferica, ossia località denominata "Isola Bacucco o Verde" che dista circa 5,9 Km dal centro di Chioggia di cui essa fa parte. La località è delimitata dalle foci del Brenta e dell'Adige, separate da pochi chilometri, e da un ca-nale chiamato "Busiola" che mette in comunicazione i due fiumi. Scarsamente abitata (i primi insediamenti di cui rimane traccia, i tipici "casoni", risalgono alla seconda metà dell'Ottocento), l'isola era prevalentemente deputata alle coltivazioni di ortaggi e alla caccia da parte degli abitanti di Sottomarina. Sempre a partire dagli anni sessanta la parte dell'isola prospiciente la spiaggia si è orientata al turismo, con la progressiva costruzione di strutture alberghiere, campeggi e stabilimenti balneari. Molto rilevante per l'economia locale è la presenza di attività ricettive di livello nazionale come il campeggio Isamar e l'esclusivo stabilimento balneare Sabbia e Sale feeling beach. Il resto dell'isola viene tuttora destinato alla coltivazione. Sono presenti diversi sentieri naturalistici che attraversano l'isola. Il servizio del trasporto urbano è garantito dall'ACTV. I beni in perizia, ricadono in zona che l'osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) colloca in Fascia: Periferica/ISOLA VERDE O BACUCCO, Codice di zona D2, Microzona catastale 2, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico con destinazioni residenziali. Dal punto di vista del mercato immobiliare, i beni oggetto di stima, sono ubicati in una zona prettamente abitata nel periodo estivo.



Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: /
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Venezia, Jesolo.
Attrazioni paesaggistiche: Delta Adige e Brenta, Laguna Veneta, Mare Adriatico.
Attrazioni storiche: Chioggia, Venezia, Isole della Laguna.
Principali collegamenti pubblici: /

Identificativo corpo: RESIDENZIALE.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Isola Bacucco o Verde, Via Delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A)

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Proprietà per 1/1

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione [REDACTED] Proprietà per 1/1, foglio 58, particella 518, subalterno 23, scheda catastale VE0190555 del 25/10/2006, indirizzo VIA Delle Nazioni Unite, piano T-1-2, comune CHIOGGIA, categoria A/3, classe 4, consistenza 2 vani, rendita € 154,94

Confini: Il bene confina a : ovest : sub. 22 nord : scoperto est : scoperto sud: scoperto

Note: Nella vendita dovrà essere compresa la proporzionale comproprietà di tutte le parti comuni ai sensi dell'art.1117 c.c. con la precisazione: - che lo scoperto comune identificato col foglio 58 mappale 518 sub 1 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.T. è bene comune non censibile a tutti i subalterni del m. n.518; - che la corsia di manovra comune identificata col foglio 58 mappale 518 sub 3 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.S. è bene comune non censibile ai subalterni 24, 25, 26, 27, 31, 32, 33, 34, 35, 36 e 37; - che il pianerottolo comune identificato col foglio 58 mappale 518 sub 4 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.T. 1 è bene comune non censibile ai subalterni 19 e 20; - che il pianerottolo comune identificato col foglio 58 mappale 518 sub 5 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.T. 1 è bene comune non censibile ai subalterni 21, 22 e 23; - che la corsia di manovra comune identificata col foglio 58 mappale 518 sub 38 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.T. è bene comune non censibile ai subalterni 13, 14, 15, 39 e 40.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: del 16/03/1967 prot. n. 11631
 Tipo pratica: Licenza Edilizia
 Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: del 11/01/2005 prot. n. 1380
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Oggetto: Ristrutturazione edi

Numero pratica: 01/12/2005 prot. n. 76671
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Per lavori: opere interne e forometriche
 Oggetto: variante

4.1.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]
 Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]	
Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di GRV n.2149 del 14/07/2009, pubblicato nel B.U.R. n.63 del 04/08/09
Zona omogenea:	B1- Insediamenti esistenti da completare
Norme tecniche di attuazione:	
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale



In forza della delibera:	Delibera di C.C. n.65 del 27.07.2001
Zona omogenea:	B2 – “Sottozone residenziali di completamento “ (art.42 delle NTA)
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	- servitù costituita con atto a rogito Notaio Sambo di Chioggia del 16 dicembre 1694 Rep. n. 10086, registrato a Chioggia in data 19 dicembre 1964 al n.652 Vol.98/1 e trascritto a Chioggia in data 7 gennaio 1965 ai numeri 48/41; - vincolo ai sensi dell'art.6 delle N.T.A. del P.R.G. vigente a favore del Comune di Chioggia, per ampliare e ristrutturare l'immobile di cui al Fg.58 map.n.518, di cui all'atto in data 10 febbraio 2005 Rep. n.40603 Notaio Gava di Chioggia, ivi registrato il 28 febbraio 2005 al n.197 Serie 2 e trascritto a Chioggia il 10 marzo 2005 ai numeri 1396/823.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	L'indice di edificazione è di 0,4 mq di s.n.p. al mq.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Trattasi di appartamento al p. terra, primo e sottotetto con esposizione sud, accessibile da ingresso indipendente a cielo libero attraverso poggiolo ad uso esclusivo. Il tutto appartenente al fabbricato a destinazione residenziale denominato Condominio “Residence Le Dune”, ubicato in località Isola Bacucco o Verde, Via Delle Nazioni Unite al civico 126 (ex 50/A). L'unità abitativa di tipologia monolocale dotata di accesso indipendente da poggiolo esclusivo, si sviluppa su due piani: primo avente altezza interna di circa ml 2,70 e sottotetto avente altezza interna media di

circa ml 1,55, collegati internamente da scala autoportante in corrispondenza della quale è stato ricavato un sottospazio delimitato da parete in cartongesso. Detta unità è composta da un unico locale con funzioni di open space: soggiorno, angolo cottura, camera; oltre a n.1 bagno con doccia e al locale soffitta con terrazza.

Per la distribuzione dei vani, vedasi la planimetria catastale che corrisponde allo stato dei luoghi. L'unità abitativa sopra descritta risulta avere una superficie utile calpestabile di circa mq. 43,00 comprensiva di soffitta di mq.9,57, escluso poggolo di circa mq.22,05 e terrazza di circa mq. 5,20. Il tutto per una superficie commerciale, o convenzionale, che dovrà poi essere inserita nelle formule utilizzate nei paragrafi che seguono al fine della determinazione del valore di mercato, di mq. 53,06, per le cui modalità di calcolo si rinvia al punto "Informazioni relative al calcolo della consistenza".

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] proprietà

Cod. [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **53,06**

E' posto al piano: Terra, 1 - 2

L'edificio è stato costruito nel: 1967-03-16

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005-12-01

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Stato di manutenzione generale: buono

L'unità immobiliare presenta al piano primo pavimentazione e rivestimenti, ove presenti, in ceramica, le pareti e i soffitti intonacati e tinteggiati al civile in buono stato di conservazione.

Il piano sottotetto (soffitta) presenta pavimentazione in parquet, pareti intonacate e tinteggiate, soffitto costituito dall'intradosso della copertura in legno.

I due piani sono collegati internamente con scala autoportante in legno dotata di ringhiera in ferro verniciato a polveri.

Poggolo e terrazza sono pavimentati con gres porcellanato.

Infissi interni realizzati in legno così come gli infissi esterni, che sono costituiti da serramenti con avvolgibili in PVC e finestre a doppia anta con vetrocamera, porta di ingresso non blindata ma dotata di ulteriore infisso esterno in metallo verniciato, il tutto in buono stato di conservazione.

Esternamente l'unità immobiliare presenta prospetti intonacati e tinteggiati al civile in buono stato di conservazione.

L'unità è dotata dell' impianto elettrico e idrico-sanitario.

Alimentazione cucina e impianto di riscaldamento a gas metano mediante caldaia di tipo murale ubicata esternamente in nicchie ricavate nei muri d'ambito, i locali sono riscaldati attraverso radiatori in alluminio.

Impianto di aria condizionata.

Tutti i succitati impianti tecnologici nell'unità si presentano in buone condizioni generali.



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della superficie commerciale delle unità immobiliari, che dovrà poi essere inserita nelle formule utilizzate nei paragrafi che seguono al fine della determinazione del valore di mercato, si è fatto riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n.138 secondo cui è data dalla somma:

- a) Della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) Della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
 - del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui al punto a);
 - del 25 per cento qualora non comunicanti;
- c) Della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:
 - del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui di cui al punto a);
 - del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente, qualora non comunicanti;
- d) Della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita alla lettera a, e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite;
- e) Della superficie dei box auto (non collegato ai vani principali), 50 per cento della superficie.

Infine si precisa che:

nel caso in cui non si è potuto provvedere ad un rilievo specifico dei corpi di fabbrica, si è fatto riferimento ai Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale di cui al documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) in cui viene anche precisato che: "Per il calcolo della superficie commerciale non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si potranno quindi considerare le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggioranza della superficie utile netta pari al 10%."

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
RESIDENZIALE	sup lorda di pavimento	0	53,06	1,00	53,06	€ 1.740,00
			53,06		53,06	

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: 2-2016

Zona: CHIOGGIA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1500

Valore di mercato max (€/mq): 2100

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario [redacted] **proprietario/i** ante ventennio al 19/03/2000 . In forza di atto di assegnazione.

Titolare/Proprietario [redacted] **comproprietaria** per la quota di [redacted] **comproprietaria** per la quota di 1/4 dal 19/03/2000 al 20/01/2005 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI.

Titolare/Proprietario [redacted] **proprietario/i** . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO GAVA MARCO, in data 20/01/2005, ai nn. 40462/6333; registrato a CHIOGGIA, in data 31/01/2005, ai nn. 225; trascritto a CHIOGGIA, in data 02/02/2005, ai nn. 651/362.

Identificativo corpo: RESIDENZIALE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Chioggia (Venezia), Via Delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A)

Libero

Note: Dal punto di vista del mercato immobiliare, i beni oggetto di stima, sono ubicati in una zona prettamente abitata nel periodo estivo e vengono locati con contratto di locazione con finalità turistica prettamente nel periodo estivo.



Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli ed oneri giuridici:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta contro [REDACTED] derivante da: ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a VENEZIA in data 28/12/2015 ai nn. 6064/4218;

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 giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta contro [REDACTED] ASSISSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO ; Importo ipoteca: € 600000; Importo capitale: € 300000 ; A rogito di PROSPERI ELENA in data 14/03/2013 ai nn. 2938/2101; Iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 15/03/2013 ai nn. 1421/155

6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

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: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Per quanto a conoscenza non risultano presenti spese condominiali insolute in quanto il bene oggetto di stima non risulta costituito in condominio.

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO - L'unità ubicata al piano primo è accessibile dal cortile da rampa scale priva di servoscala.

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 osserva come la formulazione di un giudizio di stima richieda, preliminarmente, l'individuazione del tipo di valore da stimare e in seguito, la scelta e l'elaborazione del procedimento per giungere alla determinazione di tale valore.

Accertare il valore del bene equivale a stabilire il valore venale del bene in perizia, cioè l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbe detto immobile se immesso in commercio, in un regime di ordinarietà, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato. Il criterio di stima, o aspetto economico del bene di cui sono stata incaricata di trovare il più probabile valore si identifica, quindi, nell'individuare il corrispondente valore venale. In estimo, sostanzialmente, si adottano i seguenti procedimenti di stima:

7. Stima sintetica o comparativa.

8. Stima analitica.

La prima, si esegue comparando il bene da valutare con altri similari, ubicati nella zona, dei quali siano a conoscenza i prezzi di vendita attuali o recenti.

La seconda, si esegue per capitalizzazione dei redditi netti ritraibili e si svolge in tre fasi successive:

j) Calcolo del beneficio fondiario netto, soggetto a capitalizzazione;

k) Determinazione del saggio di capitalizzazione;

l) Eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale, per tenere conto di altre possibili, transitorie, attività o passività.

L'applicazione del secondo metodo presuppone una razionale rispondenza tra redditi e valori capitali, nonché un'abbondante conoscenza dei redditi dei quali è necessario giudicarne la congruità, ordinarietà e continuità nel tempo che seguirà ma, poiché non sussistono nella fattispecie tali condizioni, questo metodo non sarà applicato in questa relazione estimativa.

La presente stima sarà, pertanto, eseguita con il metodo cosiddetto comparativo che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche dei beni noti e gli immobili in oggetto estendendo il campo di azione a porzioni continue di territorio che riflettono un comparto del



mercato immobiliare nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Procedo con l'applicazione del metodo comparativo, che la moderna dottrina ammette nel più assoluto rigore, che consiste in tre fasi distinte:

- 10) Ricercare il maggior numero possibile di beni analoghi a quello oggetto di stima per cui sia possibile avere un prezzo certo;
- 11) Ordinamento dei valori numerici raccolti collegandoli al bene analogo corrispondente;
- 12) Scelta di beni analoghi aventi maggior numero di caratteristiche simili al bene oggetto di stima, assumendo il prezzo associato a tale bene come il valore oggetto di stima.

Si ricorda infine, che sulla determinazione del valore venale di un immobile concorrono, in maniera positiva e negativa, alcune caratteristiche economiche che possono essere riunite in due gruppi: intrinseche ed estrinseche. A tal scopo sono state valutate le seguenti caratteristiche della zona e quelle degli appartamenti interessati:

G. Caratteristiche estrinseche: mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni.

H. Caratteristiche intrinseche: orientamento, configurazione piano-altimetrico e geologia del terreno, destinazione urbanistica, consistenza complessiva, salubrità del luogo. Tenendo conto dei suddetti elementi, si dovranno operare quelle aggiunte o detrazioni che differenziano l'immobile da valutare rispetto a quelli che sono stati assunti per comparazione, dei quali sono stati rilevati i prezzi noti, certi e recenti.

Il procedimento adottato è quindi il procedimento sintetico in base ai parametri tecnici comuni di riferimento cioè l'unità di superficie commerciale ovvero il metro quadrato di superficie lordo, assumendo il corrispondente prezzo unitario medio di mercato corrente nella zona dell'immobile da stimare. Si adotta tale criterio e non anche quello analitico in base ai parametri economici, perché la rendita dichiarata catastalmente non corrisponde alla realtà dei fatti.

Si è ritenuto di far riferimento anche ai valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ovvero "Agenzia Entrate - OMI" con riferimento all'ultimo semestre pubblicato: Anno 2016 - 2° semestre. "Tali valori, però come precisato dallo stesso Ufficio:

- Non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.
- Sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo".

Come già precisato nel corso della presente perizia si assume come valore di riferimento il valore medio tra Valore OMI min e Valore OMI max espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato, per la destinazione residenziale e la tipologia di riferimento quella delle abitazioni civili riferito al 2° semestre 2016 (cfr. all. 31), ossia:

- Valore di Mercato €/mq Min 1500
- Valore di Mercato €/mq Max 2100

Di seguito, al fine di determinare il valore normale dei beni in perizia relativamente alle unità immobiliari, i valori OMI vengono corretti, e non modificati, con un coefficiente globale in grado di



rappresentare le particolari caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene oggetto di valutazione rilevati in perizia, rispetto alle caratteristiche ordinarie degli alloggi oggetto di rilevazione da parte dell'Agenzia del Territorio. Nello specifico, vengono utilizzati dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche che influenzano il valore dell'immobile da valutare secondo le "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati, di cui all'art.1, comma 307, della L.296/2006 - Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27/07/2007".

Il valore normale dell'immobile verrà così determinato dal prodotto fra la superficie espressa in metri quadri, calcolata ai sensi dell'allegato C al D.P.R. n.138/98, ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'OMI e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile. I coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile attengono in particolare al taglio, al livello del piano e alla categoria catastale, secondo le modalità indicate nell'allegato A di detto provvedimento.

▪ **Determinazione del valore normale dei beni in perizia.**

Il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati (superficie calcolata come illustrato in epigrafe).

$$\text{Valore normale} = \text{Valore normale unitario} \times \text{superficie (mq)}$$

In cui il valore normale unitario degli immobili residenziali di cui al punto 1.2 del citato provvedimento è determinato dall'applicazione della seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{\text{MIN}} + (\text{Val OMI}_{\text{MAX}} - \text{Val OMI}_{\text{MIN}}) \times K$$

dove:

$\text{Val OMI}_{\text{MIN}}$ e $\text{Val OMI}_{\text{MAX}}$: indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla **zona omogenea OMI** in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

K : rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K_1 (taglio superficie) e K_2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

Dove:

K1 (Taglio superficie)	fino a 45 mq	è pari a 1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	è pari a 0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq	è pari a 0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	è pari a 0,3
	oltre 150 mq	è pari a 0
K2 (Livello di piano)	piano seminterrato	è pari a 0
	piano terreno	è pari a 0,2
	piano primo	è pari a 0,4
	piano intermedio	è pari a 0,5
	piano ultimo	è pari a 0,8
	Paino attico	è pari a 1



▪ **Determinazione coefficiente correttivo globale dell'Unità abitativa**

Unità	K1	K2
Complessiva	1	0,2

$$K = (1 + 3 \times 0,2) / 4 = 0,40$$

$$\text{Valore normale unitario} = 1500 + (2100 - 1500) \times 0,40 = \mathbf{1740,00 \text{ €/mq}}$$

8.2.2 Fonti di informazione:

- Catasto di VENEZIA;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di VENEZIA;
- Uffici del registro di VENEZIA;
- Ufficio tecnico di CHIOGGIA;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
 - G. Indagini dirette: sono state svolte esaminando i siti immobiliari più noti e considerati di riferimento quale: immobiliare.it, casa.it, casavenezia.it, trovacasa.net e il borsinoimmobiliare.it
 - H. Indagini indirette: sono individuate su qualificate pubblicazioni nel settore immobiliare quale l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

- G. Attraverso le indagini dirette per vendite di unità residenziali analoghe a quelle in perizia, vengono attribuiti i seguenti valori unitari: Abitazioni abitabili – normale stato di conservazione Euro/mq (1690-2170)
- H. Attraverso le indagini indirette nella zona OMI in cui ricade il bene in perizia, Periferica/ISOLA VERDE O BACUCCO, Codice zona: D2, a immobili in ottimo stato di conservazione, ovvero di commerciabilità, sono attribuiti i seguenti valori unitari: Abitazioni di tipo economico in ottimo stato di conservazione Euro/mq (1500 - 2100).

Il prezzo medio di mercato, sia che si tratti di indagine diretta o indiretta, viene espresso in Euro/mq riferito alla superficie Lorda (L).

In conclusione, dalle suddette indagini è emerso che per beni con analoghe caratteristiche la discordanza che c'è tra i valori accertati nel corso delle indagini dirette da quelle indirette è contenuta ed è giustificata dal fatto che esiste comunque un prezzo di mercato, specialmente per le unità le cui caratteristiche intrinseche ed estrinseche si prestano a essere oggetto di compravendita e quindi soggette a contrattazione. Con l'esperienza abbiamo inoltre appurato che, proprio in virtù della contrattazione, il prezzo ricavabile dalle indagini dirette si assesta in sede di sottoscrizione del contratto di compravendita a valori più bassi rispetto a quello di partenza.

Come già precisato, si assume come valore di riferimento il valore medio tra Valore OMI min (€/mq 1500) e Valore OMI max (€/mq 2100) espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato con riferimento alla provincia (cfr. allegato 31), al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato, per la destinazione residenziale e la tipologia di riferimento quella delle abitazioni civili riferito al 2° semestre 2016.

Alla luce di quanto fin qui esposto e in considerazione delle generali condizioni dell'immobile, lo scrivente CTU stabilisce quale valore unitario attuale è di 1740,00 €/mq.

8.3.3 Valutazione corpi:**RESIDENZIALE. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
RESIDENZIALE	53,06	€ 1.740,00	€ 92.324,40
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 92.324,40
Valore corpo			€ 92.324,40
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 92.324,40
Valore complessivo diritto e quota			€ 92.324,40

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
RESIDENZIALE	Abitazione di tipo economico [A3]	53,06	€ 92.324,40	€ 92.324,40

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 13.848,66
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: Considerata la consistenza dell'unità immobiliare si ritiene che la stessa non risulti comodamente divisibile	
Costi di cancellazione oneri e formalità:	

RESIDENZIALE

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 262,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00

Totale costi di cancellazione: € 297,00**8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 78.178,74
---	--------------------



8bis Classamento energetico dell'immobile:**Identificativo corpo: RESIDENZIALE****Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Il costo applicabile per la redazione dell' Attestato

Prestazione Energetica viene stimato in euro 165,00= oltre IVA

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Considerata la consistenza dell'unità immobiliare si ritiene che la stessa non risulti comodamente divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

1. ALL.01_Avviso sopralluogo [redacted] racc.1
2. ALL.02_Prova consegna Racc. sopralluogo [redacted]
3. ALL.03_Avviso sopralluogo [redacted] Racc.1
4. ALL.04_Prova consegna Racc. sopralluogo [redacted]
5. ALL.05_Avviso sopralluogo [redacted] racc.1
6. ALL.06_Prova consegna Racc. sopralluogo [redacted]
7. ALL.07_Avviso sopralluogo creditore_PEC_avv.PORTESAN
8. ALL.08_Visura e PLN_Fg.58_Map.518 [redacted]
9. ALL.08A_Visura_Estratto_fog.38_mapp.1688 [redacted]
10. ALL.08B_Visura_Estratto_Fog.38_mapp.1697 [redacted]
11. ALL.08C_Visura_Estratto_fog.69_mapp.162-163 et [redacted]
12. ALL.09_Visura_estratto_fog.38_mapp.32 [redacted]
13. ALL.10_Visura e PLN_Fg.38_map.436_D8 [redacted]
14. ALL.10A_Visura e PLN_Fg.39_map.543_sub.5_C [redacted]
15. ALL.11_Isp. ipotecaria [redacted] 27.03.17
16. ALL.12_Isp. ipotecaria [redacted] 17
17. ALL.13_Isp. ipotecaria [redacted] 17
18. ALL.14_CDU_AOO.REGISTRO UFFICIALE.2017.0017043
19. ALL.15_Patent [redacted]
20. ALL.16_Estratto visura CCIAA_03.05.17
21. ALL.17_Contratto di comodato
22. ALL.18_DELEGA
23. ALL.19_Verbale sopralluogo Via Nazioni Unite civ.50
24. ALL.19A_FOTO
25. ALL.20_Verbale sopr. Via Canal di Valle e terreni
26. ALL.20A_FOTO Via Canal di Valle
27. ALL.20B_FOTO fog.38_mapp_1688
28. ALL.21_Verbale [redacted] fog. 38_map.32
29. ALL.21A_FOTO
30. ALL.22_Verbale [redacted] RAGE
31. ALL.22A_FOTO_garage



32. ALL.23_Verbale [REDACTED] CAPANNONE
33. ALL.23A_FOTO_capannone
34. ALL.24_Cert. Stato civ_ Estratto mat [REDACTED] 04.17
35. ALL.25_Cert. Stato civ_ Estratto mat [REDACTED]
36. ALL.26_DIA con Elab.grafico_Via Delle Nazioni Unite
37. ALL.27_AGIBILITA' Via Delle Nazioni Unite
38. ALL.28_DIA Via Canal di Valle
39. ALL.29_C.E. sanatoria garage Via Tiglio
40. ALL.30_P.C. e Inizio lavori capannone
41. ALL.31_Valori OMI_Località Bacucco
42. ALL.32_Valori OMI_Via Tiglio_cat.C6
43. ALL.33_Valori OMI_Via P. E. Venturini_cat.D8
44. ALL.34_Valori OMI_Via Canal di Valle
45. ALL.35_Tabella_Aree_Edificabili_2008_e_2003_del_03-03-09
46. ALL.36_D.G._122-2013_Valoti medi IMU
47. ALL.37_D.G._127-2014_Valoti medi IMU
48. ALL.38_D.G._209-2015_Valoti medi IMU
49. ALL.39_Valori Agricoli medi_OMI_VE_2014

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Cessioni con Iva su opzione. Trattasi di cessione di fabbricati strumentali ultimati da oltre 5 anni dall'ultimazione dell'intervento (Agibilità 01/12/2007) effettuata dall'impresa che lo ha costruito, in questo caso l'imponibile è esente Iva, salvo opzione espressa per l'imponibilità che dev'essere accertata (ex articolo 10 comma 1, n. 8-ter, del DPR n. 633/72).

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	004 - particella 518, sub. 23_uso residenziale
Diritto reale stagito e Quota proprietà	Corpo RESIDENZIALE: 1/1 [REDACTED] Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo RESIDENZIALE: <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> [REDACTED] Proprietà per 1/1, foglio 58, particella 518, subalterno 23, scheda catastale VE0190555 del 25/10/2006, indirizzo VIA Delle Nazioni Unite, piano T-1-2, comune CHIOGGIA, categoria A/3, classe 4, consistenza 2 vani, rendita € 154,94
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 78.178,74€



Lotto: 005 - particella 518, sub. 25_uso autorimessa

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

Esecutato/i:

Esecutato/i:

Via Tiglio n.102

Esecutato/i:

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il beni qui esaminati si trovano in zona periferica, ossia località denominata "Isola Bacucco o Verde" che dista circa 5,9 Km dal centro di Chioggia di cui essa fa parte. La località è delimitata dalle foci del Brenta e dell'Adige, separate da pochi chilometri, e da un canale chiamato "Busiola" che mette in comunicazione i due fiumi. Scarsamente abitata (i primi insediamenti di cui rimane traccia, i tipici "casoni", risalgono alla seconda metà dell'Ottocento), l'isola era prevalentemente deputata alle coltivazioni di ortaggi e alla caccia da parte degli abitanti di Sottomarina. Sempre a partire dagli anni sessanta la parte dell'isola prospiciente la spiaggia si è orientata al turismo, con la progressiva costruzione di strutture alberghiere, campeggi e stabilimenti balneari. Molto rilevante per l'economia locale è la presenza di attività ricettive di livello nazionale come il campeggio Isamar e l'esclusivo stabilimento balneare Sabbia e Sale feeling beach. Il resto dell'isola viene tuttora destinato alla coltivazione. Sono presenti diversi sentieri naturalistici che attraversano l'isola. Il servizio del trasporto urbano è garantito dall'ACTV. I beni in perizia, ricadono in zona che l'osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) colloca in Fascia: Periferica/ISOLA VERDE O BACUCCO, Codice di zona D2, Microzona catastale 2, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico con destinazioni residenziali. Dal punto di vista del mercato immobiliare, i beni oggetto di stima, sono ubicati in una zona prettamente abitata nel periodo estivo.



Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Venezia, Jesolo.

Attrazioni paesaggistiche: Delta Adige e Brenta, Laguna Veneta, Mare Adriatico.

Attrazioni storiche: Chioggia, Venezia, Isole della Laguna.

Principali collegamenti pubblici: /

Identificativo corpo: AUTORIMESSA.

Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Isola Bacucco o Verde, Via Delle Nazioni
Unite n.126 (ex 50/A)

Quota e tipologia del diritto

1/1

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Proprietà per 1/1

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione proprietà per 1/1, foglio 58, particella 518, subalterno 25, scheda catastale VE0190555 del 25/10/2006, indirizzo VIA Delle Nazioni Unite, piano S1, comune CHIOGGIA, categoria C/6, classe 6, consistenza 13 mq, superficie 15 mq, rendita € 44,98

Confini: Il bene confina a : ovest : BCNC CORSIA DI MANOVRA COMUNE nord : sub 26 est : scoperto sud: sub 24

Note: Nella vendita dovrà essere compresa la proporzionale comproprietà di tutte le parti comuni ai sensi dell'art.1117 c.c. con la precisazione: - che lo scoperto comune identificato col foglio 58 mappale 518 sub 1 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.T. è bene comune non censibile a tutti i subalterni del m. n.518; - che la corsia di manovra comune identificata col foglio 58 mappale 518 sub 3 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.S. è bene comune non censibile ai subalterni 24, 25, 26, 27, 31, 32, 33, 34, 35, 36 e 37; - che il pianerottolo comune identificato col foglio 58 mappale 518 sub 4 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.T. 1 è bene comune non censibile ai subalterni 19 e 20; - che il pianerottolo comune identificato col foglio 58 mappale 518 sub 5 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.T. 1 è bene comune non censibile ai subalterni 21, 22 e 23; - che la corsia di manovra comune identificata col foglio 58 mappale 518 sub 38 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.T. è bene comune non censibile ai subalterni 13, 14, 15, 39 e 40.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: del 16/03/1967 prot. n. 11631

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: del 11/01/2005 prot. n. 1380

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Oggetto: Ristrutturazione edi

Numero pratica: 01/12/2005 prot. n. 76671

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: opere interne e forometriche

Oggetto: variante

4.1.1 Conformità edilizia:**Garage o autorimessa [G]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:**Garage o autorimessa [G]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di GRV n.2149 del 14/07/2009, pubblicato nel B.U.R. n.63 del 04/08/09
Zona omogenea:	B1- Insediamenti esistenti da completare
Norme tecniche di attuazione:	

Pag. 92

Ver 3.2.1

Edicom Finance srl



Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di C.C. n.65 del 27.07.2001
Zona omogenea:	B2 – “Sottozone residenziali di completamento” (art.42 delle NTA)
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	- servitù costituita con atto a rogito Notaio Sambo di Chioggia del 16 dicembre 1694 Rep. n. 10086, registrato a Chioggia in data 19 dicembre 1964 al n.652 Vol.98/1 e trascritto a Chioggia in data 7 gennaio 1965 ai numeri 48/41; - vincolo ai sensi dell'art.6 delle N.T.A. del P.R.G. vigente a favore del Comune di Chioggia, per ampliare e ristrutturare l'immobile di cui al Fg.58 map.n.518, di cui all'atto in data 10 febbraio 2005 Rep. n.40603 Notaio Gava di Chioggia, ivi registrato il 28 febbraio 2005 al n.197 Serie 2 e trascritto a Chioggia il 10 marzo 2005 ai numeri 1396/823.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	L'indice di edificazione è di 0,4 mq di s.n.p. al mq.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



Descrizione: Garage o autorimessa [G] di cui al punto AUTORIMESSA

Trattasi di autorimessa al p. sottostrada 1, accessibile da spazio manovra in comune comunicante con l'esterno a mezzo rampa ubicata in cortile condominiale, non vi sono collegamenti interni. Il tutto appartenente al fabbricato a destinazione residenziale denominato Condominio "Residence Le Dune", ubicato in località Isola Bacucco o Verde, Via Delle Nazioni Unite al civico 126 (ex 50/A). L'unità di conformazione regolare di altezza interna di circa ml 2,20. Per la distribuzione vedasi la planimetria catastale che corrisponde allo stato dei luoghi. L'unità sopra descritta risulta avere una superficie utile calpestabile di circa mq. 13,60, e una superficie commerciale, o convenzionale, che dovrà poi essere inserita nelle formule utilizzate nei paragrafi che seguono al fine della determinazione del valore di mercato, di mq. 7.57, per le cui modalità di calcolo si rinvia al punto "Informazioni relative al calcolo della consistenza".

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] a piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 15,14

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1967-03-16

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005-12-01

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,20

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Stato di manutenzione generale: buono

L'unità immobiliare presenta pavimentazione in cemento tipo industriale, pareti perimetrali in cemento armato, muri divisorii in blocchi di calcestruzzo e soffitto costituito dal solaio a lastre predalles (solaio prefabbricato in c.a.p. irrigidito con tralicci elettro-saldati): il tutto risulta tinteggiato. Il locale non è illuminato e/o aerato dall'esterno ma risulta dotato di basculante con foratura che consente di ottenere un centesimo di areazione.

Il compartimento risulta protetto dall'esterno da una chiusura costituita da basculante in acciaio zincato con foratura di aerazione su tutta la superficie elettrificato.

L'unità è dotata di impianto elettrico di distribuzione a vista con sistema di canalizzazione che si presenta in buone condizioni generali.

L'autorimessa in cui è ubicato il box in esame ha una superficie complessiva coperta inferiore a mq.300 (MQ.238 circa), e non è pertanto soggetta al controllo di prevenzione incendi da parte del Comando dei VV. F. nell'ambito delle attività identificate al n. 75 dal D.P.R. 151/2011. Sono comunque soggette al rispetto dei requisiti minimi dettati dal D.M. 01/02/86, ma non al controllo ed alla SCIA.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della superficie commerciale delle unità immobiliari, che dovrà poi essere inserita nelle formule utilizzate nei paragrafi che seguono al fine della determinazione del valore di mercato, si è fatto riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n.138 secondo cui è data dalla somma:

- a) Della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali



- bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) Della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
- del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui al punto a);
 - del 25 per cento qualora non comunicanti;
- c) Della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:
- del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui di cui al punto a);
 - del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente, qualora non comunicanti;
- d) Della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita alla lettera a, e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite;
- e) Della superficie dei box auto (non collegato ai vani principali), 50 per cento della superficie.

Infine si precisa che:

nel caso in cui non si è potuto provvedere ad un rilievo specifico dei corpi di fabbrica, si è fatto riferimento ai Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale di cui al documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) in cui viene anche precisato che: "Per il calcolo della superficie commerciale non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si potranno quindi considerare le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggioranza della superficie utile netta pari al 10%."

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
AUTORIMESSA	sup lorda di pavimento	0	15,14	0,50	7,57	€ 1.740,00
			15,14		7,57	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2016

Zona: CHIOGGIA

Tipo di destinazione: Residenziale



Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1500

Valore di mercato max (€/mq): 2100

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario [redacted] proprietario/i ante ventennio al 19/03/2000. In forza di atto di assegnazione.

Titolare/Proprietario [redacted] comproprietaria per la quota di [redacted] comproprietaria per la quota di 1/4 dal 19/03/2000 al 20/01/2005. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI.

Titolare/Proprietario [redacted] oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO GAVA MARCO, in data 20/01/2005, ai nn. 40462/6333; registrato a CHIOGGIA, in data 31/01/2005, ai nn. 225; trascritto a CHIOGGIA, in data 02/02/2005, ai nn. 651/362.

Identificativo corpo: AUTORIMESSA

Garage o autorimessa [G] sito in Chioggia (Venezia), Via Delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) Libero

Note: Dal punto di vista del mercato immobiliare, i beni oggetto di stima, sono ubicati in una zona prettamente abitata nel periodo estivo e vengono locati con contratto di locazione con finalità turistica prettamente nel periodo estivo.



Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli ed oneri giuridici:

6.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Pignoramento a favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta contro [REDACTED] no; Derivante da: ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a VENEZIA in data 28/12/2015 ai nn. 6064/4218;

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 giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

6.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta contro [REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO ; Importo ipoteca: € 600000; Importo capitale: € 300000 ; A rogito di PROSPERI ELENA in data 14/03/2013 ai nn. 2938/2101; Iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 15/03/2013 ai nn. 1421/155

6.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuna.

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: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: Per quanto a conoscenza non risultano presenti spese condominiali insolte in quanto il bene oggetto di stima non risulta costituito in condominio.

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 osserva come la formulazione di un giudizio di stima richieda, preliminarmente, l'individuazione del tipo di valore da stimare e in seguito, la scelta e l'elaborazione del procedimento per giungere alla determinazione di tale valore.

Accertare il valore del bene equivale a stabilire il valore venale del bene in perizia, cioè l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbe detto immobile se immesso in commercio, in un regime di ordinarietà, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato. Il criterio di stima, o aspetto economico del bene di cui sono stata incaricata di trovare il più probabile valore si identifica, quindi, nell'individuare il corrispondente valore venale. In estimo, sostanzialmente, si adottano i seguenti procedimenti di stima:

9. Stima sintetica o comparativa.

10. Stima analitica.

La prima, si esegue comparando il bene da valutare con altri similari, ubicati nella zona, dei quali siano a conoscenza i prezzi di vendita attuali o recenti.

La seconda, si esegue per capitalizzazione dei redditi netti ritraibili e si svolge in tre fasi successive:

m) Calcolo del beneficio fondiario netto, soggetto a capitalizzazione;

n) Determinazione del saggio di capitalizzazione;

o) Eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale, per tenere conto di altre possibili, transitorie, attività o passività.

L'applicazione del secondo metodo presuppone una razionale rispondenza tra redditi e valori capitali, nonché un'abbondante conoscenza dei redditi dei quali è necessario giudicarne la congruità, ordinarietà e continuità nel tempo che seguirà ma, poiché non sussistono nella fattispecie tali condizioni, questo metodo non sarà applicato in questa relazione estimativa.

La presente stima sarà, pertanto, eseguita con il metodo cosiddetto comparativo che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche dei beni noti e gli immobili in oggetto estendendo il campo di azione a porzioni continue di territorio che riflettono un comparto del



mercato immobiliare nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Procedo con l'applicazione del metodo comparativo, che la moderna dottrina ammette nel più assoluto rigore, che consiste in tre fasi distinte:

- 13) Ricercare il maggior numero possibile di beni analoghi a quello oggetto di stima per cui sia possibile avere un prezzo certo;
- 14) Ordinamento dei valori numerici raccolti collegandoli al bene analogo corrispondente;
- 15) Scelta di beni analoghi aventi maggior numero di caratteristiche simili al bene oggetto di stima, assumendo il prezzo associato a tale bene come il valore oggetto di stima.

Si ricorda infine, che sulla determinazione del valore venale di un immobile concorrono, in maniera positiva e negativa, alcune caratteristiche economiche che possono essere riunite in due gruppi: intrinseche ed estrinseche. A tal scopo sono state valutate le seguenti caratteristiche della zona e quelle degli appartamenti interessati:

- I. Caratteristiche estrinseche: mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni.
- J. Caratteristiche intrinseche: orientamento, configurazione piano-altimetrico e geologia del terreno, destinazione urbanistica, consistenza complessiva, salubrità del luogo. Tenendo conto dei suddetti elementi, si dovranno operare quelle aggiunte o detrazioni che differenziano l'immobile da valutare rispetto a quelli che sono stati assunti per comparazione, dei quali sono stati rilevati i prezzi noti, certi e recenti.

Il procedimento adottato è quindi il procedimento sintetico in base ai parametri tecnici comuni di riferimento cioè l'unità di superficie commerciale ovvero il metro quadrato di superficie lordo, assumendo il corrispondente prezzo unitario medio di mercato corrente nella zona dell'immobile da stimare. Si adotta tale criterio e non anche quello analitico in base ai parametri economici, perché la rendita dichiarata catastalmente non corrisponde alla realtà dei fatti.

Si è ritenuto di far riferimento anche ai valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ovvero "Agenzia Entrate - OMI" con riferimento all'ultimo semestre pubblicato: Anno 2016 - 2° semestre. "Tali valori, però come precisato dallo stesso Ufficio:

- Non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.
- Sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo".

Come già precisato nel corso della presente perizia si assume come valore di riferimento il valore medio tra Valore OMI min e Valore OMI max espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato, per la destinazione residenziale e la tipologia di riferimento quella delle abitazioni civili riferito al 2° semestre 2016 (cfr. all. 31), ossia:

- Valore di Mercato €/mq Min 1500
- Valore di Mercato €/mq Max 2100

Di seguito, al fine di determinare il valore normale dei beni in perizia relativamente alle unità immobiliari, i valori OMI vengono corretti, e non modificati, con un coefficiente globale in grado di



rappresentare le particolari caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene oggetto di valutazione rilevati in perizia, rispetto alle caratteristiche ordinarie degli alloggi oggetto di rilevazione da parte dell'Agenzia del Territorio. Nello specifico, vengono utilizzati dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche che influenzano il valore dell'immobile da valutare secondo le "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati, di cui all'art.1, comma 307, della L.296/2006 - Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27/07/2007".

Il valore normale dell'immobile verrà così determinato dal prodotto fra la superficie espressa in metri quadri, calcolata ai sensi dell'allegato C al D.P.R. n.138/98, ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'OMI e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile. I coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile attengono in particolare al taglio, al livello del piano e alla categoria catastale, secondo le modalità indicate nell'allegato A di detto provvedimento.

▪ **Determinazione del valore normale dei beni in perizia.**

Il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati (superficie calcolata come illustrato in epigrafe).

$$\text{Valore normale} = \text{Valore normale unitario} \times \text{superficie (mq)}$$

In cui il valore normale unitario degli immobili residenziali di cui al punto 1.2 del citato provvedimento è determinato dall'applicazione della seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{\text{MIN}} + (\text{Val OMI}_{\text{MAX}} - \text{Val OMI}_{\text{MIN}}) \times K$$

dove:

$\text{Val OMI}_{\text{MIN}}$ e $\text{Val OMI}_{\text{MAX}}$: indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla **zona omogenea OMI** in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

K : rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K_1 (taglio superficie) e K_2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

Dove:

K1 (Taglio superficie)	fino a 45 mq	è pari a 1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	è pari a 0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq	è pari a 0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	è pari a 0,3
	oltre 150 mq	è pari a 0
K2 (Livello di piano)	piano seminterrato	è pari a 0
	piano terreno	è pari a 0,2
	piano primo	è pari a 0,4
	piano intermedio	è pari a 0,5
	piano ultimo	è pari a 0,8
	Paino attico	è pari a 1



▪ **Determinazione coefficiente correttivo globale dell'Unità abitativa**

Unità	K1	K2
Complessiva	1	0,2

$$K = (1 + 3 \times 0,2) / 4 = 0,40$$

$$\text{Valore normale unitario} = 1500 + (2100 - 1500) \times 0,400 = \mathbf{1740,00 \text{ €/m}}$$

8.2.2 Fonti di informazione:

- Catasto di VENEZIA;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di VENEZIA;
- Uffici del registro di VENEZIA;
- Ufficio tecnico di CHIOGGIA;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
 - I. Indagini dirette: sono state svolte esaminando i siti immobiliari più noti e considerati di riferimento quale: immobiliare.it, casa.it, casavenezia.it, trovacasa.net e il borsinoimmobiliare.it
 - J. Indagini indirette: sono individuate su qualificate pubblicazioni nel settore immobiliare quale l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

- I. Attraverso le indagini dirette per vendite di unità residenziali analoghe a quelle in perizia, vengono attribuiti i seguenti valori unitari: Abitazioni abitabili – normale stato di conservazione Euro/mq (1690-2170)
- J. Attraverso le indagini indirette nella zona OMI in cui ricade il bene in perizia, Periferica/ISOLA VERDE O BACUCCO, Codice zona: D2, a immobili in ottimo stato di conservazione, ovvero di commerciabilità, sono attribuiti i seguenti valori unitari: Abitazioni di tipo economico in ottimo stato di conservazione Euro/mq (1500 - 2100).

Il prezzo medio di mercato, sia che si tratti di indagine diretta o indiretta, viene espresso in Euro/mq riferito alla superficie Lorda (L).

In conclusione, dalle suddette indagini è emerso che per beni con analoghe caratteristiche la discordanza che c'è tra i valori accertati nel corso delle indagini dirette da quelle indirette è contenuta ed è giustificata dal fatto che esiste comunque un prezzo di mercato, specialmente per le unità le cui caratteristiche intrinseche ed estrinseche si prestano a essere oggetto di compravendita e quindi soggette a contrattazione. Con l'esperienza abbiamo inoltre appurato che, proprio in virtù della contrattazione, il prezzo ricavabile dalle indagini dirette si assesta in sede di sottoscrizione del contratto di compravendita a valori più bassi rispetto a quello di partenza.

Come già precisato, si assume come valore di riferimento il valore medio tra Valore OMI min (€/mq 1500) e Valore OMI max (€/mq 2100) espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato con riferimento alla provincia (cfr. allegato 31), al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato, per la destinazione residenziale e la tipologia di riferimento quella delle abitazioni civili riferito al 2° semestre 2016.

Alla luce di quanto fin qui esposto e in considerazione delle generali condizioni dell'immobile, lo scrivente CTU stabilisce quale valore unitario attuale è di 1740,00 €/mq.



8.3.3 Valutazione corpi:**AUTORIMESSA. Garage o autorimessa [G]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
AUTORIMESSA	7,57	€ 1.740,00	€ 13.171,80

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 13.171,80
Valore corpo	€ 13.171,80
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 13.171,80
Valore complessivo diritto e quota	€ 13.171,80

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
AUTORIMESSA	Garage o autorimessa [G]	7,57	€ 13.171,80	€ 13.171,80

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 1.975,77

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Considerata la consistenza dell'unità immobiliare si ritiene che la stessa non risulti comodamente divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

AUTORIMESSA

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 262,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00

Totale costi di cancellazione: € 297,00



8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 10.899,03

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: AUTORIMESSA

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: La normativa non lo richiede

Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Considerata la consistenza dell'unità immobiliare si ritiene che la stessa non risulti comodamente divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

1. ALL.01_Avviso sopralluogo [redacted] racc.1
2. ALL.02_Prova consegna Racc. sopralluogo Impr.costr.
3. ALL.03_Avviso sopralluogo [redacted] Racc.1
4. ALL.04_Prova consegna Racc. sopralluogo [redacted]
5. ALL.05_Avviso sopralluogo [redacted] Racc.1
6. ALL.06_Prova consegna Racc. sopralluogo [redacted]
7. ALL.07_Avviso sopralluogo creditore_PEC_avv.PORTESAN
8. ALL.08_Visura e PLN_Fg.58_Map.518 [redacted]
9. ALL.08A_Visura_Estratto_fog.38_mapp.1688 [redacted]
10. ALL.08B_Visura_Estratto_Fog.38_mapp.1697 [redacted]
11. ALL.08C_Visura_Estratto_fog.69_mapp.162-163 etc [redacted]
12. ALL.09_Visura_estratto_fog.38_mapp.32 [redacted]
13. ALL.10_Visura e PLN_Fg.38_map.436_D8 [redacted]
14. ALL.10A_Visura e PLN_Fg.39_map.543_sub.5_C6 [redacted]
15. ALL.11_Isp. ipotecaria [redacted] 03.17
16. ALL.12_Isp. ipotecaria [redacted] 27.03.17
17. ALL.13_Isp. ipotecaria [redacted] 27.03.17
18. ALL.14_CDU_AOO.REGISTRO UFFICIALE.2017.0017043
19. ALL.15_Patente [redacted]
20. ALL.16_Estratto visura CCIAA_03.05.17
21. ALL.17_Contratto di comodato
22. ALL.18_DELEGA
23. ALL.19_Verbale sopralluogo Via Nazioni Unite civ.50
24. ALL.19A_FOTO
25. ALL.20_Verbale sopr. Via Canal di Valle e terreni
26. ALL.20A_FOTO Via Canal di Valle
27. ALL.20B_FOTO fog.38_mapp_1688
28. ALL.21_Verbale [redacted] fog. 38_map.32

29. ALL.21A_FOTO
30. ALL.22_Verbale [REDACTED] GARAGE
31. ALL.22A_FOTO_garage
32. ALL.23_Verbale [REDACTED] CAPANNONE
33. ALL.23A_FOTO_capannone
34. ALL.24_Cert. Stato civ_Estratto matr [REDACTED] 28.04.17
35. ALL.25_Cert. Stato civ_Estratto matr [REDACTED]
36. ALL.26_DIA con Elab.grafico_Via Delle Nazioni Unite
37. ALL.27_AGIBILITA' Via Delle Nazioni Unite
38. ALL.28_DIA Via Canal di Valle
39. ALL.29_C.E. sanatoria garage Via Tiglio
40. ALL.30_P.C. e Inizio lavori capannone
41. ALL.31_Valori OMI_Località Bacucco
42. ALL.32_Valori OMI_Via Tiglio_cat.C6
43. ALL.33_Valori OMI_Via P. E. Venturini_cat.D8
44. ALL.34_Valori OMI_Via Canal di Valle
45. ALL.35_Tabella_Aree_Edificabili_2008_e_2003_del_03-03-09
46. ALL.36_D.G._122-2013_Valoti medi IMU
47. ALL.37_D.G._127-2014_Valoti medi IMU
48. ALL.38_D.G._209-2015_Valoti medi IMU
49. ALL.39_Valori Agricoli medi_OMI_VE_2014

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Cessioni con Iva su opzione. Trattasi di cessione di fabbricati strumentali ultimati da oltre 5 anni dall'ultimazione dell'intervento (Agibilità 01/12/2007) effettuata dall'impresa che lo ha costruito, in questo caso l'imponibile è esente Iva, salvo opzione espressa per l'imponibilità che dev'essere accertata (ex articolo 10 comma 1, n. 8-ter, del DPR n. 633/72).

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	005 - particella 518, sub. 25_uso autorimessa
Diritto reale stagito e Quota proprietà	Corpo AUTORIMESSA: 1/1 [REDACTED] Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo AUTORIMESSA: Identificato al catasto Fabbricati [REDACTED] Proprietà per 1/1, foglio 58, particella 518, subalterno 25, scheda catastale VE0190555 del 25/10/2006, indirizzo VIA Delle Nazioni Unite, piano S1, comune CHIOGGIA, categoria C/6, classe 6, consistenza 13 mq, superficie 15 mq, rendita € 44,98
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 10.899,03€



Lotto: 006 - particella 518, sub. 27_uso autorimessa

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

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:

Il beni qui esaminati si trovano in zona periferica, ossia località denominata "Isola Bacucco o Verde" che dista circa 5,9 Km dal centro di Chioggia di cui essa fa parte. La località è delimitata dalle foci del Brenta e dell'Adige, separate da pochi chilometri, e da un canale chiamato "Busiola" che mette in comunicazione i due fiumi. Scarsamente abitata (i primi insediamenti di cui rimane traccia, i tipici "casoni", risalgono alla seconda metà dell'Ottocento), l'isola era prevalentemente deputata alle coltivazioni di ortaggi e alla caccia da parte degli abitanti di Sottomarina. Sempre a partire dagli anni sessanta la parte dell'isola prospiciente la spiaggia si è orientata al turismo, con la progressiva costruzione di strutture alberghiere, campeggi e stabilimenti balneari. Molto rilevante per l'economia locale è la presenza di attività ricettive di livello nazionale come il campeggio [redacted] e l'esclusivo stabilimento [redacted]. Il resto dell'isola viene tuttora destinato alla coltivazione. Sono presenti diversi sentieri naturalistici che attraversano l'isola. Il servizio del trasporto urbano è garantito dall'ACTV. I beni in perizia, ricadono in zona che l'osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) colloca in Fascia: Periferica/ISOLA VERDE O BACUCCO, Codice di zona D2, Microzona catastale 2, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico con destinazioni residenziali. Dal punto di vista del

mercato immobiliare, i beni oggetto di stima, sono ubicati in una zona prettamente abitata nel periodo estivo.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Venezia, Jesolo.

Attrazioni paesaggistiche: Delta Adige e Brenta, Laguna Veneta, Mare Adriatico.

Attrazioni storiche: Chioggia, Venezia, Isole della Laguna.

Principali collegamenti pubblici: /

Identificativo corpo: AUTORIMESSA.

Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Isola Bacucco o Verde, Via Delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A)

Quota e tipologia del diritto

1/1 [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fisc. [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Proprietà per 1/1

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazioni: [REDACTED] proprietà per 1/1, foglio 58, particella 518, subalterno 27, scheda catastale VE0190555 del 25/10/2006, indirizzo VIA Delle Nazioni Unite, piano S1, comune CHIOGGIA, categoria C/6, classe 6, consistenza 20 mq, superficie 22 mq, rendita € 69,21

Confini: Il bene confina a : ovest : BCNC CORSIA DI MANOVRA COMUNE nord : sub 28 est : scoperto sud: sub 26

Note: Nella vendita dovrà essere compresa la proporzionale comproprietà di tutte le parti comuni ai sensi dell'art.1117 c.c. con la precisazione: - che lo scoperto comune identificato col foglio 58 mappale 518 sub 1 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.T. è bene comune non censibile a tutti i subalterni del m. n.518; - che la corsia di manovra comune identificata col foglio 58 mappale 518 sub 3 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.S. è bene comune non censibile ai subalterni 24, 25, 26, 27, 31, 32, 33, 34, 35, 36 e 37; - che il pianerottolo comune identificato col foglio 58 mappale 518 sub 4 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.T. 1 è bene comune non censibile ai subalterni 19 e 20; - che il pianerottolo comune identificato col foglio 58 mappale 518 sub 5 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.T. 1 è bene comune non censibile ai subalterni 21, 22 e 23; - che la corsia di manovra comune identificata col foglio 58 mappale 518 sub 38 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.T. è bene comune non censibile ai subalterni 13, 14, 15, 39 e 40.



Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: del 16/03/1967 prot. n. 11631

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: del 11/01/2005 prot. n. 1380

Intestazione

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Oggetto: Ristrutturazione edi

Numero pratica: 01/12/2005 prot. n. 76671

Intestazione

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: opere interne e forometriche

Oggetto: variante

4.1.1 Conformità edilizia:

Garage o autorimessa [G]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Garage o autorimessa [G]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di GRV n.2149 del 14/07/2009, pubblicato nel B.U.R. n.63 del 04/08/09
Zona omogenea:	B1- Insediamenti esistenti da completare



Norme tecniche di attuazione:	
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di C.C. n.65 del 27.07.2001
Zona omogenea:	B2 – "Sottozona residenziali di completamento" (art.42 delle NTA)
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	- servitù costituita con atto a rogito Notaio Sambo di Chioggia del 16 dicembre 1694 Rep. n. 10086, registrato a Chioggia in data 19 dicembre 1964 al n.652 Vol.98/1 e trascritto a Chioggia in data 7 gennaio 1965 ai numeri 48/41; - vincolo ai sensi dell'art.6 delle N.T.A. del P.R.G. vigente a favore del Comune di Chioggia, per ampliare e ristrutturare l'immobile di cui al Fg.58 map.n.518, di cui all'atto in data 10 febbraio 2005 Rep. n.40603 Notaio Gava di Chioggia, ivi registrato il 28 febbraio 2005 al n.197 Serie 2 e trascritto a Chioggia il 10 marzo 2005 ai numeri 1396/823.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	L'indice di edificazione è di 0,4 mq di s.n.p. al mq.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



Descrizione: Garage o autorimessa [G] di cui al punto AUTORIMESSA

Trattasi di autorimessa al p. sottostrada 1, accessibile da spazio manovra in comune comunicante con l'esterno a mezzo rampa ubicata in cortile condominiale, non vi sono collegamenti interni. Il tutto appartenente al fabbricato a destinazione residenziale denominato Condominio "Residence Le Dune", ubicato in località Isola Bacucco o Verde, Via Delle Nazioni Unite al civico 126 (ex 50/A). L'unità di conformazione regolare di altezza interna di circa ml 2,20. Per la distribuzione vedasi la planimetria catastale che corrisponde allo stato dei luoghi. L'unità sopra descritta risulta avere una superficie utile calpestabile di circa mq. 20,25, e una superficie commerciale, o convenzionale, che dovrà poi essere inserita nelle formule utilizzate nei paragrafi che seguono al fine della determinazione del valore di mercato, di mq. 11,13, per le cui modalità di calcolo si rinvia al punto "Informazioni relative al calcolo della consistenza".

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 [REDACTED]
 Co [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **22,26**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1967-03-16

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005-12-01

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,20

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Stato di manutenzione generale: buono
 L'unità immobiliare presenta pavimentazione in cemento tipo industriale, pareti perimetrali in cemento armato, muri divisorii in blocchi di calcestruzzo e soffitto costituito dal solaio a lastre predalles (solaio prefabbricato in c.a.p. irrigidito con tralicci elettro-saldati); il tutto risulta tinteggiato. Il locale non è illuminato e/o aerato dall'esterno ma risulta dotato di basculante con foratura che consente di ottenere un centesimo di areazione. Il compartimento risulta protetto dall'esterno da una chiusura costituita da basculante in acciaio zincato con foratura di aerazione su tutta la superficie elettrificato. L'unità è dotata di impianto elettrico di distribuzione a vista con sistema di canalizzazione che si presenta in buone condizioni generali. L'autorimessa in cui è ubicato il box in esame ha una superficie complessiva coperta inferiore a mq.300 (MQ.238 circa), e non è pertanto soggetta al controllo di prevenzione incendi da parte del Comando dei VV. F. nell'ambito delle attività identificate al n. 75 dal D.P.R. 151/2011. Sono comunque soggette al rispetto dei requisiti minimi dettati dal D.M. 01/02/86, ma non al controllo ed alla SCIA.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della superficie commerciale delle unità immobiliari, che dovrà poi essere inserita nelle formule utilizzate nei paragrafi che seguono al fine della determinazione del valore di mercato, si è fatto riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n.138 secondo cui è data dalla somma:

- a) Della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;



- b) Della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
- del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui al punto a);
 - del 25 per cento qualora non comunicanti;
- c) Della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:
- del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui di cui al punto a);
 - del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente, qualora non comunicanti;
- d) Della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita alla lettera a, e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite;
- e) Della superficie dei box auto (non collegato ai vani principali), 50 per cento della superficie.

Infine si precisa che:

nel caso in cui non si è potuto provvedere ad un rilievo specifico dei corpi di fabbrica, si è fatto riferimento ai Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale di cui al documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) in cui viene anche precisato che: "Per il calcolo della superficie commerciale non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si potranno quindi considerare le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10%."

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
AUTORIMESSA	sup lorda di pavimento	0	22,26	0,50	11,13	€ 1.740,00
			22,26		11,13	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2016

Zona: CHIOGGIA

Tipo di destinazione: Residenziale



Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1500

Valore di mercato max (€/mq): 2100

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario [redacted] **proprietario/i** ante ventennio al 19/03/2000 . In forza di atto di assegnazione.

Titolare/Proprietario [redacted] **comproprietaria** per la quota di 3/4 [redacted] **comproprietaria** per la quota di 1/4 dal 19/03/2000 al 20/01/2005 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI.

Titolare/Proprietario [redacted] **ad oggi (attuale/i proprietario/i)** . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO GAVA MARCO, in data 20/01/2005, ai nn. 40462/6333; registrato a CHIOGGIA, in data 31/01/2005, ai nn. 225; trascritto a CHIOGGIA, in data 02/02/2005, ai nn. 651/362.

Identificativo corpo: AUTORIMESSA

Garage o autorimessa [G] sito in Chioggia (Venezia), Via Delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) Libero

Note: Dal punto di vista del mercato immobiliare, i beni oggetto di stima, sono ubicati in una zona prettamente abitata nel periodo estivo e vengono locate con contratto di locazione con finalità turistica prettamente nel periodo estivo.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli ed oneri giuridici:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: ATTO
ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a
VENEZIA in data 28/12/2015 ai nn. 6064/4218;

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 giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta
[REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO FONDIARIO ; Importo ipoteca: € 600000; Importo capitale: € 300000 ; A rogito di
PROSPERI ELENA in data 14/03/2013 ai nn. 2938/2101; Iscritto/trascritto a CHIOGGIA in
data 15/03/2013 ai nn. 1421/155

6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

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: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: Per quanto a conoscenza non risultano presenti spese condominiali insolte in quanto il bene oggetto di stima non risulta costituito in condominio.

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 osserva come la formulazione di un giudizio di stima richieda, preliminarmente, l'individuazione del tipo di valore da stimare e in seguito, la scelta e l'elaborazione del procedimento per giungere alla determinazione di tale valore.

Accertare il valore del bene equivale a stabilire il valore venale del bene in perizia, cioè l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbe detto immobile se immesso in commercio, in un regime di ordinarietà, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato. Il criterio di stima, o aspetto economico del bene di cui sono stata incaricata di trovare il più probabile valore si identifica, quindi, nell'individuare il corrispondente valore venale. In estimo, sostanzialmente, si adottano i seguenti procedimenti di stima:

11. Stima sintetica o comparativa.

12. Stima analitica.

La prima, si esegue comparando il bene da valutare con altri simili, ubicati nella zona, dei quali siano a conoscenza i prezzi di vendita attuali o recenti. La seconda, si esegue per capitalizzazione dei redditi netti ritraibili e si svolge in tre fasi successive:

p) Calcolo del beneficio fondiario netto, soggetto a capitalizzazione;

q) Determinazione del saggio di capitalizzazione;

r) Eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale, per tenere conto di altre possibili, transitorie, attività o passività.

L'applicazione del secondo metodo presuppone una razionale rispondenza tra redditi e valori capitali, nonché un'abbondante conoscenza dei redditi dei quali è necessario giudicarne la congruità, ordinarietà e continuità nel tempo che seguirà ma, poiché non sussistono nella fattispecie tali condizioni, questo metodo non sarà applicato in questa relazione estimativa.

La presente stima sarà, pertanto, eseguita con il metodo cosiddetto comparativo che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche dei beni noti e gli immobili in oggetto estendendo il campo di azione a porzioni continue di territorio che riflettono un comparto del



mercato immobiliare nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Procedo con l'applicazione del metodo comparativo, che la moderna dottrina ammette nel più assoluto rigore, che consiste in tre fasi distinte:

- 16) Ricercare il maggior numero possibile di beni analoghi a quello oggetto di stima per cui sia possibile avere un prezzo certo;
- 17) Ordinamento dei valori numerici raccolti collegandoli al bene analogo corrispondente;
- 18) Scelta di beni analoghi aventi maggior numero di caratteristiche simili al bene oggetto di stima, assumendo il prezzo associato a tale bene come il valore oggetto di stima.

Si ricorda infine, che sulla determinazione del valore venale di un immobile concorrono, in maniera positiva e negativa, alcune caratteristiche economiche che possono essere riunite in due gruppi: intrinseche ed estrinseche. A tal scopo sono state valutate le seguenti caratteristiche della zona e quelle degli appartamenti interessati:

- K. Caratteristiche estrinseche: mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni.
- L. Caratteristiche intrinseche: orientamento, configurazione piano-altimetrico e geologia del terreno, destinazione urbanistica, consistenza complessiva, salubrità del luogo. Tenendo conto dei suddetti elementi, si dovranno operare quelle aggiunte o detrazioni che differenziano l'immobile da valutare rispetto a quelli che sono stati assunti per comparazione, dei quali sono stati rilevati i prezzi noti, certi e recenti.

Il procedimento adottato è quindi il procedimento sintetico in base ai parametri tecnici comuni di riferimento cioè l'unità di superficie commerciale ovvero il metro quadrato di superficie lordo, assumendo il corrispondente prezzo unitario medio di mercato corrente nella zona dell'immobile da stimare. Si adotta tale criterio e non anche quello analitico in base ai parametri economici, perché la rendita dichiarata catastalmente non corrisponde alla realtà dei fatti.

Si è ritenuto di far riferimento anche ai valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ovvero "Agenzia Entrate - OMI" con riferimento all'ultimo semestre pubblicato: Anno 2016 - 2° semestre. "Tali valori, però come precisato dallo stesso Ufficio:

- Non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.
- Sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo".

Come già precisato nel corso della presente perizia si assume come valore di riferimento il valore medio tra Valore OMI min e Valore OMI max espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato, per la destinazione residenziale e la tipologia di riferimento quella delle abitazioni civili riferito al 2° semestre 2016 (cfr. all. 31), ossia:

- Valore di Mercato €/mq Min 1500
- Valore di Mercato €/mq Max 2100

Di seguito, al fine di determinare il valore normale dei beni in perizia relativamente alle unità immobiliari, i valori OMI vengono corretti, e non modificati, con un coefficiente globale in grado di



rappresentare le particolari caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene oggetto di valutazione rilevati in perizia, rispetto alle caratteristiche ordinarie degli alloggi oggetto di rilevazione da parte dell'Agenzia del Territorio. Nello specifico, vengono utilizzati dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche che influenzano il valore dell'immobile da valutare secondo le "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati, di cui all'art.1, comma 307, della L.296/2006 - Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27/07/2007".

Il valore normale dell'immobile verrà così determinato dal prodotto fra la superficie espressa in metri quadri, calcolata ai sensi dell'allegato C al D.P.R. n.138/98, ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'OMI e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile. I coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile attengono in particolare al taglio, al livello del piano e alla categoria catastale, secondo le modalità indicate nell'allegato A di detto provvedimento.

▪ **Determinazione del valore normale dei beni in perizia.**

Il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati (superficie calcolata come illustrato in epigrafe).

$$\text{Valore normale} = \text{Valore normale unitario} \times \text{superficie (mq)}$$

In cui il valore normale unitario degli immobili residenziali di cui al punto 1.2 del citato provvedimento è determinato dall'applicazione della seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{\text{MIN}} + (\text{Val OMI}_{\text{MAX}} - \text{Val OMI}_{\text{MIN}}) \times K$$

dove:

$\text{Val OMI}_{\text{MIN}}$ e $\text{Val OMI}_{\text{MAX}}$: indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla **zona omogenea OMI** in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

K : rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K_1 (taglio superficie) e K_2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

Dove:

K1 (Taglio superficie)	fino a 45 mq	è pari a 1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	è pari a 0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq	è pari a 0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	è pari a 0,3
	oltre 150 mq	è pari a 0
K2 (Livello di piano)	piano seminterrato	è pari a 0
	piano terreno	è pari a 0,2
	piano primo	è pari a 0,4
	piano intermedio	è pari a 0,5
	piano ultimo	è pari a 0,8
	Paino attico	è pari a 1



▪ **Determinazione coefficiente correttivo globale dell'Unità abitativa**

Unità	K1	K2
Complessiva	1	0,2

$$K = (1 + 3 \times 0,2) / 4 = 0,40$$

$$\text{Valore normale unitario} = 1500 + (2100 - 1500) \times 0,40 = 1740,00 \text{ €/mq}$$

8.2.2 Fonti di informazione:

- Catasto di VENEZIA;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di VENEZIA;
- Uffici del registro di VENEZIA;
- Ufficio tecnico di CHIOGGIA;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
 - K. Indagini dirette: sono state svolte esaminando i siti immobiliari più noti e considerati di riferimento quale: immobiliare.it, casa.it, casavenezia.it, trovacasa.net e il borsinoimmobiliare.it
 - L. Indagini indirette: sono individuate su qualificate pubblicazioni nel settore immobiliare quale l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

- K. Attraverso le indagini dirette per vendite di unità residenziali analoghe a quelle in perizia, vengono attribuiti i seguenti valori unitari: Abitazioni abitabili – normale stato di conservazione Euro/mq (1690-2170)
- L. Attraverso le indagini indirette nella zona OMI in cui ricade il bene in perizia, Periferica/ISOLA VERDE O BACUCCO, Codice zona: D2, a immobili in ottimo stato di conservazione, ovvero di commerciabilità, sono attribuiti i seguenti valori unitari: Abitazioni di tipo economico in ottimo stato di conservazione Euro/mq (1500 - 2100).

Il prezzo medio di mercato, sia che si tratti di indagine diretta o indiretta, viene espresso in Euro/mq riferito alla superficie Lorda (L).

In conclusione, dalle suddette indagini è emerso che per beni con analoghe caratteristiche la discordanza che c'è tra i valori accertati nel corso delle indagini dirette da quelle indirette è contenuta ed è giustificata dal fatto che esiste comunque un prezzo di mercato, specialmente per le unità le cui caratteristiche intrinseche ed estrinseche si prestano a essere oggetto di compravendita e quindi soggette a contrattazione. Con l'esperienza abbiamo inoltre appurato che, proprio in virtù della contrattazione, il prezzo ricavabile dalle indagini dirette si assesta in sede di sottoscrizione del contratto di compravendita a valori più bassi rispetto a quello di partenza.

Come già precisato, si assume come valore di riferimento il valore medio tra Valore OMI min (€/mq 1500) e Valore OMI max (€/mq 2100) espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato con riferimento alla provincia (cfr. allegato 31), al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato, per la destinazione residenziale e la tipologia di riferimento quella delle abitazioni civili riferito al 2° semestre 2016.

Alla luce di quanto fin qui esposto e in considerazione delle generali condizioni dell'immobile, lo scrivente CTU stabilisce quale valore unitario attuale è di 1740,00 €/mq.



8.3.3 Valutazione corpi:

AUTORIMESSA. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
AUTORIMESSA	11,13	€ 1.740,00	€ 19.366,20
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 19.366,20
Valore corpo			€ 19.366,20
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 19.366,20
Valore complessivo diritto e quota			€ 19.366,20

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
AUTORIMESSA	Garage o autorimessa [G]	11,13	€ 19.366,20	€ 19.366,20

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 2.904,93
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: Considerata la consistenza dell'unità immobiliare si ritiene che la stessa non risulti comodamente divisibile	
Costi di cancellazione oneri e formalità:	

AUTORIMESSA

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 262,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00

Totale costi di cancellazione: € 297,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 16.164,27
---	-------------



8bis Classamento energetico dell'immobile:**Identificativo corpo:** AUTORIMESSA**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: La normativa non lo richiede

Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Considerata la consistenza dell'unità immobiliare si ritiene che la stessa non risulti comodamente divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

1. ALL.01_Avviso sopralluog [REDACTED] cc.1
2. ALL.02_Prova consegna Racc. sopralluog [REDACTED]
3. ALL.03_Avviso sopralluog [REDACTED]
4. ALL.04_Prova consegna Racc. sopralluog [REDACTED]
5. ALL.05_Avviso sopralluog [REDACTED] c.1
6. ALL.06_Prova consegna Racc. sopralluog [REDACTED]
7. ALL.07_Avviso sopralluogo creditore_PEC avv.PORTESAN
8. ALL.08_Visura e PLN_Fg.58_Map.518 [REDACTED]
9. ALL.08A_Visura_Estratto_fog.38_mapp.16 [REDACTED]
10. ALL.08B_Visura_Estratto_Fog.38_mapp.16 [REDACTED]
11. ALL.08C_Visura_Estratto_fog.69_mapp.162-163 et [REDACTED]
12. ALL.09_Visura_estratto_fog.38_mapp.3 [REDACTED]
13. ALL.10_Visura e PLN_Fg.38_map.436_D [REDACTED]
14. ALL.10A_Visura e PLN_Fg.39_map.543_sub.5_ [REDACTED]
15. ALL.11_Isp. ipotecari [REDACTED] 03.17
16. ALL.12_Isp. ipotecari [REDACTED] 27.03.17
17. ALL.13_Isp. ipotecari [REDACTED] 27.03.17
18. ALL.14_CDU_AOO.REGISTRO UFFICIALE.2017.0017043
19. ALL.15_Patente [REDACTED]
20. ALL.16_Estratto visura CCIAA_03.05.17
21. ALL.17_Contratto di comodato
22. ALL.18_DELEGA
23. ALL.19_Verbale sopralluogo Via Nazioni Unite civ.50
24. ALL.19A_FOTO
25. ALL.20_Verbale sopr. Via Canal di Valle e terreni
26. ALL.20A_FOTO Via Canal di Valle
27. ALL.20B_FOTO fog.38_mapp_1688
28. ALL.21_Verbale [REDACTED] fog. 38_map.32
29. ALL.21A_FOTO
30. ALL.22_Verbal [REDACTED]
31. ALL.22A_FOTO_garage
32. ALL.23_Verbale [REDACTED]

- 33. ALL.23A_FOTO_capannone
- 34. ALL.24_Cert. Stato civ_Estratto matr [REDACTED] 04.17
- 35. ALL.25_Cert. Stato civ_Estratto matr [REDACTED]
- 36. ALL.26_DIA con Elab.grafico_Via Delle Nazioni Unite
- 37. ALL.27_AGIBILITA' Via Delle Nazioni Unite
- 38. ALL.28_DIA Via Canal di Valle
- 39. ALL.29_C.E. sanatoria garage Via Tiglio
- 40. ALL.30_P.C. e Inizio lavori capannone
- 41. ALL.31_Valori OMI_Località Bacucco
- 42. ALL.32_Valori OMI_Via Tiglio_cat.C6
- 43. ALL.33_Valori OMI_Via P. E. Venturini_cat.D8
- 44. ALL.34_Valori OMI_Via Canal di Valle
- 45. ALL.35_Tabella_Aree_Edificabili_2008_e_2003_del_03-03-09
- 46. ALL.36_D.G._122-2013_Valoti medi IMU
- 47. ALL.37_D.G._127-2014_Valoti medi IMU
- 48. ALL.38_D.G._209-2015_Valoti medi IMU
- 49. ALL.39_Valori Agricoli medi_OMI_VE_2014

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Cessioni con Iva su opzione. Trattasi di cessione di fabbricati strumentali ultimati da oltre 5 anni dall'ultimazione dell'intervento (Agibilità 01/12/2007) effettuata dall'impresa che lo ha costruito, in questo caso l'imponibile è esente Iva, salvo opzione espressa per l'imponibilità che dev'essere accertata (ex articolo 10 comma 1, n. 8-ter, del DPR n. 633/72).

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	006 - particella 518, sub. 27_uso autorimessa
Diritto reale stagito e Quota proprietà	Corpo AUTORIMESSA: 1/1 di Impresa Costruzioni Restauri Srl - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo AUTORIMESSA: <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : IMPRESA COSTRUZIONI [REDACTED] Proprietà per 1/1, foglio 58, particella 518, subalterno 27, scheda catastale VE0190555 del 25/10/2006, indirizzo VIA Delle Nazioni Unite, piano S1, comune CHIOGGIA, categoria C/6, classe 6, consistenza 20 mq, superficie 22 mq, rendita € 69,21
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 16.164,27€



Lotto: 007 - particella 518, sub. 36_uso autorimessa

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/i:

[REDACTED]

Esecutato/i:

[REDACTED]

Esecutato/i:

[REDACTED]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il beni qui esaminati si trovano in zona periferica, ossia località denominata "Isola Bacucco o Verde" che dista circa 5,9 Km dal centro di Chioggia di cui essa fa parte. La località è delimitata dalle foci del Brenta e dell'Adige, separate da pochi chilometri, e da un canale chiamato "Busiola" che mette in comunicazione i due fiumi. Scarsamente abitata (i primi insediamenti di cui rimane traccia, i tipici "casoni", risalgono alla seconda metà dell'Ottocento), l'isola era prevalentemente deputata alle coltivazioni di ortaggi e alla caccia da parte degli abitanti di Sottomarina. Sempre a partire dagli anni sessanta la parte dell'isola prospiciente la spiaggia si è orientata al turismo, con la progressiva costruzione di strutture alberghiere, campeggi e stabilimenti balneari. Molto rilevante per l'economia locale è la presenza di attività ricettive di livello nazionale come il campeggio Isamar e l'esclusivo stabilimento balneare Sabbia e Sale feeling beach. Il resto dell'isola viene tuttora destinato alla coltivazione. Sono presenti diversi sentieri naturalistici che attraversano l'isola. Il servizio del trasporto urbano è garantito dall'ACTV. I beni in perizia, ricadono in zona che l'osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) colloca in Fascia: Periferica/ISOLA VERDE O BACUCCO, Codice di zona D2, Microzona catastale 2, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico con destinazioni residenziali. Dal punto di vista del mercato immobiliare, i beni oggetto di stima, sono ubicati in una zona prettamente abitata nel periodo estivo.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Venezia, Jesolo.

Attrazioni paesaggistiche: Delta Adige e Brenta, Laguna Veneta, Mare Adriatico.

Attrazioni storiche: Chioggia, Venezia, Isole della Laguna.

Principali collegamenti pubblici: /

Identificativo corpo: AUTORIMESSA.

Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Isola Bacucco o Verde, Via Delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A)

Quota e tipologia del diritto

1/1

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Proprietà per 1/1

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazioni [redacted] fietà per 1/1, foglio 58, particella 518, subalterno 36, scheda catastale VE0266909 del 17/10/2007, indirizzo VIA Delle Nazioni Unite, piano S1, comune CHIOGGIA, categoria C/6, classe 6, consistenza 13 mq, superficie 12 mq, rendita € 44,98

Confini: Il bene confina a : est : BCNC CORSIA DI MANOVRA COMUNE nord : sub 37 sud: sub 28 ovest : scoperto

Note: Nella vendita dovrà essere compresa la proporzionale comproprietà di tutte le parti comuni ai sensi dell'art.1117 c.c. con la precisazione: - che lo scoperto comune identificato col foglio 58 mappale 518 sub 1 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.T. è bene comune non censibile a tutti i subalterni del m. n.518; - che la corsia di manovra comune identificata col foglio 58 mappale 518 sub 3 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.S. è bene comune non censibile ai subalterni 24, 25, 26, 27, 31, 32, 33, 34, 35, 36 e 37; - che il pianerottolo comune identificato col foglio 58 mappale 518 sub 4 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.T. 1 è bene comune non censibile ai subalterni 19 e 20; - che il pianerottolo comune identificato col foglio 58 mappale 518 sub 5 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.T. 1 è bene comune non censibile ai subalterni 21, 22 e 23; - che la corsia di manovra comune identificata col foglio 58 mappale 518 sub 38 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.T. è bene comune non censibile ai subalterni 13, 14, 15, 39 e 40.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel corso del sopralluogo si è rilevato che il distributivo interno, pur essendo conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale e dati catastali, risulta essere difforme a quanto autorizzato con DIA del 01/12/2005 prot. n.76671 e Agibilità del 06/03/2007 prot. n-12426. La variazione catastale è stata presentata al Catasto Fabbricati con Dichiarazione protocollo n.VE 0266909 del 17/10/2007, periodo in cui



presumibilmente si è perpetrata la difformità rispetto all'autorizzato.
Regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE di istanza sanatoria edilizia

Note: Dovendo procedere con la presentazione della C.I.L.A. in sanatoria al fine di regolarizzare lo stato di fatto, non è richiesto l'aggiornamento della scheda catastale poiché quella in atti è conforme ai luoghi.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: del 16/03/1967 prot. n. 11631

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: del 11/01/2005 prot. n. 1380

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Oggetto: Ristrutturazione edi

Numero pratica: 01/12/2005 prot. n. 76671

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: opere interne e forometriche

Oggetto: variante

4.1.1 Conformità edilizia:

Garage o autorimessa [G]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il box auto risulta non conforme a quanto regolarmente legittimato con DIA del 01/12/2005 prot. n. 76671 e successiva agibilità in data 06/03/2007 prot. n.12426, mediante il frazionamento della superficie dello stesso e accorpando parte di essa all'unità attigua adibita ad uso cantina (sub.37). Tali opere si configurano in un intervento di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art.3, lettera b) del D.P.R. 380/2001, succ. mm. e ii. Tra gli atti conservati presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Chioggia non risulta che il fabbricato in perizia e in particolar modo l'unità di cui trattasi, successivamente alla data di rilascio dell'abitabilità, sia stato oggetto di provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 41 della Legge 1150/1942 o sia stato interessato da istanze di sanatoria edilizia ai sensi del DPR 380/2001. Le difformità rilevate si configurano per gli effetti dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, comma 1, in variazioni sanabili poiché le stesse sono conformi agli strumenti urbanistici in vigore sia al tempo di commissione dell'abuso (riferibile presumibilmente all'anno 2007 in virtù della denuncia di

PCL XL Error

Subsystem:

KERNEL

Error:

IllegalTag

Operator:

0x93

Position:

2582933

Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Adria Credito cooperativo del delta**

contro

N° Gen. Rep. 580/2015

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-07-2017 ore 09:50

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Perizia di stima immobiliare

- Lotti 001 - particella 518, sub. 16_uso residenziale,
- 002 - particella 518, sub. 20_uso residenziale,
- 003 - particella 518, sub. 21_uso residenziale,
- 004 - particella 518, sub. 23_uso residenziale,
- 005 - particella 518, sub. 25_uso autorimessa,
- 006 - particella 518, sub. 27_uso autorimessa,
- 007 - particella 518, sub. 36_uso autorimessa,
- 008 - particella 518, sub. 39_uso autorimessa,
- 009 - particella 518, sub. 40_uso autorimessa,
- 010 - particella 518, sub. 31_uso cantina,
- 011 - particella 518, sub. 32_uso cantina,
- 012 - particella 518, sub. 34_uso cantina
- 013 - particella 518, sub. 7_uso posto auto esterno,
- 014 - particella 518, sub. 13_uso posto auto esterno,
- 015 - particella 518, sub. 14_uso posto auto esterno,
- 016 - particella 518, sub. 15_uso posto auto esterno,
- 017 - INTERO FABBRICATO RESIDENZIALE IN CORSO DI
COSTRUZIONE,
- 018 - TERRENO,
- 019 - TERRENO,
- 020 - TERRENO,
- 021 - AUTORIMESSA,
- 022 - CAPANNONE

Esperto alla stima: Arch. Sonia Adami
Codice fiscale: DMASNO65A64Z600T
Studio in: Via Orsa Maggiore 38/12 - San Michele al
Tagliamento
Telefono: 0498630301
Email: adami.sonia@libero.it
Pec: sonia.adami@archiworldpec.it



Riassunto Perizia

Bene: Via Delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) - Isola Bacucco o Verde - Chioggia (Venezia) - 30015

Descrizione generica:

Edificio sottoposto a vincolo paesistico, ambientale e idrogeologico ai sensi degli artt. 142 e 157 d. lgs 42/04, ristrutturato negli anni 2005- 2007.

Trattandosi di intervento ultimato successivamente al 2005, sulla questione dell'alienabilità separata dei posti auto rispetto alle singole unità negoziali si richiama l'art. 12, comma 9 della legge 28 novembre 2005, n. 246 e successive mm. e ii. intervenute in materia.

Identificativo Lotto: 001 - particella 518, sub. 16_uso residenziale

Corpo RESIDENZIALE: frazione: Isola Bacucco o Verde, Via Delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Impresa [redacted] proprietà

Cod. Fisca [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta contro [redacted] Derivante da: ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a VENEZIA in data 28/12/2015 ai nn. 6064/4218;

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta contro [redacted] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 600000; Importo capitale: € 300000; A rogito di PROSPERI ELENA in data 14/03/2013 ai nn. 2938/2101; Iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 15/03/2013 ai nn. 1421/155

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€71.654,72**



Identificativo Lotto: 002 - particella 518, sub. 20_uso residenziale

Corpo RESIDENZIALE: frazione: Isola Bacucco o Verde, Via Delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A)

Quota e tipologia del diritto

1/1

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta cont. [REDACTED]

[REDACTED] ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a VENEZIA in data 28/12/2015 ai nn. 6064/4218;

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€71.129,33**



Identificativo Lotto: 003 - particella 518, sub. 21_uso residenziale

Corpo RESIDENZIALE: frazione: Isola Bacucco o Verde, Via Delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] piena proprietà
Cod. Fiscale [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta contro [redacted]
[redacted] derivante da: ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a VENEZIA in data 28/12/2015 ai nn. 6064/4218;

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di BANCA ADRIA-CREDITO COOPERATIVO DEL DELTA-SOCIETA' COOPERATIVA contro [redacted] derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 600000; Importo capitale: € 300000; A rogito di PROSPERI ELENA in data 14/03/2013 ai nn. 2938/2101; Iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 15/03/2013 ai nn. 1421/155

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€67.056,66**



Identificativo Lotto: 004 - particella 518, sub. 23_uso residenziale

Corpo RESIDENZIALE: frazione: Isola Bacucco o Verde, Via Delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A)

Quota e tipologia del diritto

1/1 [REDACTED] - Piena proprietà
Co [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta cont. [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a VENEZIA in data 28/12/2015 ai nn. 6064/4218;

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta cont. [REDACTED]
[REDACTED] derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 600000; Importo capitale: € 300000; A rogito di PROSPERI ELENA in data 14/03/2013 ai nn. 2938/2101; Iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 15/03/2013 ai nn. 1421/155

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€78.178,74**



Identificativo Lotto: 005 - particella 518, sub. 25_uso autorimessa

Corpo AUTORIMESSA: frazione: Isola Bacucco o Verde, Via Delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A)

Quota e tipologia del diritto

1/1

Cod. Fisc

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a VENEZIA in data 28/12/2015 ai nn. 6064/4218;

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta contro [REDACTED]
[REDACTED] CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 600000; Importo capitale: € 300000; A rogito di PROSPERI ELENA in data 14/03/2013 ai nn. 2938/2101; Iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 15/03/2013 ai nn. 1421/155

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€10.899,03**



Identificativo Lotto: 006 - particella 518, sub. 27_uso autorimessa

Corpo AUTORIMESSA: frazione: Isola Bacucco o Verde, Via Delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted]
Cod. Fisca [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta contro [redacted]
[redacted] derivante da: ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a VENEZIA in data 28/12/2015 ai nn. 6064/4218;

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta [redacted]
[redacted] derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 600000; Importo capitale: € 300000; A rogito di PROSPERI ELENA in data 14/03/2013 ai nn. 2938/2101; Iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 15/03/2013 ai nn. 1421/155

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€16.164,27**



Identificativo Lotto: 007 - particella 518, sub. 36_uso autorimessa

Corpo AUTORIMESSA: frazione: isola Bacucco o Verde, Via Delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A)

Quota e tipologia del diritto

1/1 [redacted] proprietà
Cod. Fiscal [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta contro Impres [redacted]
[redacted] da: ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a VENEZIA in data 28/12/2015 al nn. 6064/4218;

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta con [redacted]
[redacted] CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 600000; Importo capitale: € 300000; A rogito di PROSPERI ELENA in data 14/03/2013 ai nn. 2938/2101; Iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 15/03/2013 ai nn. 1421/155

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€9.340,54**



Identificativo Lotto: 008 - particella 518, sub. 39_uso autorimessa

Corpo AUTORIMESSA: frazione: Isola Bacucco o Verde, Via Delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] a proprietà
Cod. Fisc. [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta cont. [redacted] estauri
[redacted] derivante da: ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNO-
RAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a VENEZIA in data 28/12/2015 ai nn. 6064/4218;

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta cont. [redacted]
[redacted] derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca:
€ 600000; Importo capitale: € 300000; A rogito di PROSPERI ELENA in data 14/03/2013 ai nn. 2938/2101;
Iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 15/03/2013 ai nn. 1421/155

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€6.166,08**



Identificativo Lotto: 009 - particella 518, sub. 40_uso autorimessa

Corpo AUTORIMESSA: frazione: Isola Bacucco o Verde, Via Delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] piena proprietà

Cod. Fiscale [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta contro [redacted]
[redacted] derivante da: ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a VENEZIA in data 28/12/2015 ai nn. 6064/4218;

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta contro [redacted]
[redacted] ante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 600000; Importo capitale: € 300000; A rogito di PROSPERI ELENA in data 14/03/2013 ai nn. 2938/2101; Iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 15/03/2013 ai nn. 1421/155

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€6.166,08**



Identificativo Lotto: 010 - particella 518, sub. 31_uso cantina

Corpo CANTINA: frazione: Isola Bacucco o Verde, Via Delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A)

Quota e tipologia del diritto

1/1

Cod.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta contro [REDACTED]. ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a VENEZIA in data 28/12/2015 ai nn. 6064/4218;

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta contro [REDACTED]. Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 600000; Importo capitale: € 300000; A rogito di PROSPERI ELENA in data 14/03/2013 ai nn. 2938/2101; Iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 15/03/2013 ai nn. 1421/155

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€2.098,98**



Identificativo Lotto: 011 - particella 518, sub. 32_uso cantina

Corpo CANTINA: frazione: Isola Bacucco o Verde, Via Delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta contro Impresa [redacted] derivante da: ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a VENEZIA in data 28/12/2015 ai nn. 6064/4218;

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta contro [redacted] da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 600000; Importo capitale: € 300000; A rogito [redacted] data 14/03/2013 ai nn. 2938/2101; Iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 15/03/2013 ai nn. 1421/155

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€2.098,98**



Identificativo Lotto: 012 - particella 518, sub. 34_uso cantina

Corpo CANTINA: frazione: Isola Bacucco o Verde, Via Delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A)

Quota e tipologia del diritto

1/1

Cod. Fisca

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta contro [redacted] [redacted] ante da: ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a VENEZIA in data 28/12/2015 ai nn. 6064/4218;

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta contro [redacted] [redacted] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 600000; Importo capitale: € 300000; A rogito [redacted] data 14/03/2013 ai nn. 2938/2101; Iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 15/03/2013 ai nn. 1421/155

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€2.098,98**



Identificativo Lotto: 013 - particella 518, sub. 7_uso posto auto esterno

Corpo POSTO AUTO ESTERNO: frazione: Isola Bacucco o Verde, Via Delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A)

Quota e tipologia del diritto

1/1

Cod. Fisc

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta contr [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a VENEZIA in data 28/12/2015 ai nn. 6064/4218;

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Adria Credito cooperativo del del [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 600000; Importo capitale: € 300000; A rogito [REDACTED] data 14/03/2013 ai nn. 2938/2101; Iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 15/03/2013 ai nn. 1421/155

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€5.027,40**



Identificativo Lotto: 014 - particella 518, sub. 13_uso posto auto esterno

Corpo POSTO AUTO ESTERNO: frazione: Isola Bacucco o Verde, Via Delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A)

Quota e tipologia del diritto

1/1 [redacted] piena proprietà
Cod. Fiscale [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta contr. [redacted]
[redacted] da: ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a VENEZIA in data 28/12/2015 ai nn. 6064/4218;

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta contr. [redacted]
[redacted] rivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 600000; Importo capitale: € 300000; A rogito [redacted] data 14/03/2013 ai nn. 2938/2101; Iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 15/03/2013 ai nn. 1421/155

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €6.802,20



Identificativo Lotto: 015 - particella 518, sub. 14_uso posto auto esterno

Corpo POSTO AUTO ESTERNO: frazione: Isola Bacucco o Verde, Via Delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Impresa [redacted] na proprietà
Cod. Fisca [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta cont. [redacted]
[redacted] Derivante da: ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a VENEZIA in data 28/12/2015 ai nn. 6064/4218;

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Adria Credito cooperativo del del [redacted]
[redacted]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 600000; Importo capitale: € 300000; A rogito d [redacted] in data 14/03/2013 ai nn. 2938/2101; Iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 15/03/2013 ai nn. 1421/155

Valore lotto:

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

€7.064,20



Identificativo Lotto: 016 - particella 518, sub. 15_uso posto auto esterno

Corpo POSTO AUTO ESTERNO: frazione: Isola Bacucco o Verde, Via Delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A)

Quota e tipologia del diritto

1/1

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta contro [redacted]
[redacted] Derivante da: ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a VENEZIA in data 28/12/2015 ai nn. 6064/4218;

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta contro [redacted]
[redacted] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 600000; Importo capitale: € 300000; A rogito di [redacted] data 14/03/2013 ai nn. 2938/2101; Iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 15/03/2013 ai nn. 1421/155

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€6.802,20**



Bene: Via Canal di Valle sn - Sant'Anna di Chioggia - Chioggia (Venezia) - 30015**Descrizione generica:**

Fabbricato realizzato anteriormente al 1942, è interessato da Vincolo ambientale disciplinato dall'art.136 del D. Lgs. n.42/2004-D.M.1/8/85 (Brenta e Adige) e in parte all'interno delle aree sottoposte al vincolo ambientale disciplinato dal D. Lgs n.42/2004- D.M.1/8/85 (ex 431/85). Il fabbricato viene classificato come "Edificio di interesse storico ambientale (n°168)".

Nello specifico trattasi di un fabbricato ex rurale, interessato da un intervento, che Progettista e Tecnico comunale stabiliscono essere di "restauro e risanamento conservativo", autorizzato con D.I.A. del 24.6.2004 prot. n.43173/04 (integrata con prot. n.66785/2004), che prevede la suddivisione dell'immobile in n.5 unità abitative.

I lavori sono iniziati ma al momento non sono ancora stati ultimati, configurando il tutto ad un livello di grezzo avanzato. Al momento del sopralluogo i lavori apparivano fermi ma il cantiere e le opere, compatibilmente con le circostanze, non presentavano trascuratezza e/o abbandono.

Essendo l'intero fabbricato ancora in fase di ultimazione con situazione interna ed esterna come dall'attuale stato di fatto, l'immobile dovrà essere assegnato ad un unico soggetto che si assume ogni onere di completamento (sia per quanto riguarda gli spazi privati che quelli condominiali, compresa la sistemazione esterna).

Infine si rileva che, considerata la consistenza nonché la disposizione delle singole unità immobiliari e il grado di finitura dell'insieme, si potrebbe esprimere un giudizio di comoda divisibilità e ciò anche ai sensi e per effetto dell'art.24, comma 4, lettera b) del D.P.R. 380/2001, secondo cui *ai fini dell'agibilità la segnalazione certificata può riguardare anche singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.* Tale possibilità però richiederebbe di procedere alla dichiarazione del bene urbano con procedura Docfa quale nuova costruzione composta da unità immobiliari in corso di costruzione (F/3), con beni comuni non censibili, con ditta da intestare, prevedendo in relazione secondo quanto disposto dalla circolare n°9/2000 che siano dichiarate le unità in corso di definizione.

Tale procedura comporta comunque dei costi a carico del dichiarante e dev'essere eseguita prima della vendita per l'individuazione del cespite da indicare in atto.

Identificativo Lotto: 017 - INTERO FABBRICATO RESIDENZIALE IN CORSO DI COSTRUZIONE

Corpo RESIDENZIALE: frazione: Sant'Anna di Chioggia , Via Canal di Valle sn

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di Impres

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta contro [REDACTED], Derivante da: ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a VENEZIA in data 28/12/2015 ai nn. 6064/4218;

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€282.991,92**



Bene: Via Padre Emilio Venturini_Ridotto Madonna - Chioggia (Venezia) - 30015

Identificativo Lotto: 018 - TERRENO

Corpo A: Via Padre Emilio Venturini_Ridotto Madonna

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] piena proprietà
Cod. [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta cont. [redacted]
[redacted] Derivante da: ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a VENEZIA in data 28/12/2015 ai nn. 6064/4218;

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€122,00**



Bene: Via Padre Emilio Venturini_Ridotto Madonna - Chioggia (Venezia) - 30015

Identificativo Lotto: 019 - TERRENO

Corpo TERRENO: Via Padre Emilio Venturini_Ridotto Madonna

Quota e tipologia del diritto

3516/10000 d [redacted] ena proprietà

Cod. Fiscal [redacted]

Eventuali comproprietari:

[redacted] b: piena Proprietà

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta cont [redacted]

[redacted], Derivante da: ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a VENEZIA in data 28/12/2015 ai nn. 6064/4218;

Valore lotto:

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

€21.779,10



Bene: Via da rio sud snc - Chioggia (Venezia) - 30015

Identificativo Lotto: 020 - TERRENO

Corpo TERRENO: Via da rio sud snc

Quota e tipologia del diritto

50/100 - Piena proprietà

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari:

- Quota: 50/100 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta contro

Derivante da: ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a VENEZIA in data 28/12/2015 ai nn. 6064/4218;

Valore lotto:

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

€39.241,75



Bene: Via Tiglio n.196 - Sottomarina - Chioggia (Venezia) - 30015

Identificativo Lotto: 021 - AUTORIMESSA

Corpo AUTORIMESSA: frazione: Sottomarina, Via Tiglio n.196

Quota e tipologia del diritto

2/6 [redacted] ena proprietà

Cod. Fis. [redacted]

Eventuali comproprietari:

[redacted] Quota: 2/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[redacted] Quota: 2/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta contr. [redacted]

[redacted] derivante da: ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a VENEZIA in data 28/12/2015 ai nn. 6064/4218;

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€7.116,00**



Bene: Via Padre Emilio Venturini n.212 - CHIOGGIA - Chioggia (Venezia) - 30015

Identificativo Lotto: 022 - CAPANNONE

Corpo CAPANNONE AD USO INDUSTRIALE/ARTIGIANALE: frazione: CHIOGGIA, Via Padre Emilio Venturini n.212

Quota e tipologia del diritto

1/2 [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscal [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta contro [REDACTED]
[REDACTED] derivante da: ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a VENEZIA in data 28/12/2015 ai nn. 6064/4218;

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €76.219,84



Sommario

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. alleghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o 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

La BANCA ADRIA CREDITO COOPERATIVO DEL DELTA SOCIETA' COOPERATIVA con unico provvedimento ha emesso prima pignoramento e poi istanza di vendita su beni immobiliari intestati all' [REDACTED] su beni immobiliari intestati a [REDACTED] su beni immobiliari intestati [REDACTED]

Detti beni, oggetto della presente perizia, sono ubicati in Comune di Chioggia (VE) e precisamente:

- **Beni intestati all' [REDACTED]**
 - Località Isola Bacucco in Via delle Nazioni Unite n.50/A porzioni di fabbricato residenziale;
 - Località Sant'Andrea in Via Canal di Valle s.n. fabbricato residenziale con terreni annessi;
 - Aree censite al catasto terreni al foglio 38 mapp. 1697-1688 inedificate site in ZTO C2 "zona residenziale di espansione" all'interno dell'A.I.U. C2 n°8.
- **Beni intestati [REDACTED]**
 - Area agricola censita al NCT al foglio 38 mapp.32 (qualità orto) inserita in ZTO D2.2 "zona produttiva di nuova formazione" all'interno dell'A.I.U. n° D2.2 n°4.
- **Beni intestati [REDACTED]**
 - in Via Tiglio n.260G unità immobiliare ad uso garage (cat. C/6);
 - in Via P. E. Venturini n.196 unità immobiliare ad uso capannone (cat.D/8); che di seguito vengono dettagliatamente descritti sia da un punto di vista catastale che urbanistico-edilizio.

Le operazioni peritali, presa visione degli atti e dei documenti di causa, formalizzate nell'insieme dai verbali allegati alla presente, unitamente agli altri atti richiamati nel seguito, si sono svolte come di seguito esposto.

- Udienda di conferimento dell'incarico: 31/08/2016;
- Termini concessi per il deposito: 45 gg prima dell'udienza scadenza 29/04/2017;
- Proroga termini per il deposito dell'elaborato peritale richiesta dal CTU e concessa dal Giudice con ordinanza del 30/04/2017 con cui concedeva proroga di giorni 35, ossia scadenza deposito 04/05/2017;
- Con ordinanza del giorno 11/04/2017 il Giudice rinviava l'udienza al giorno 11/07/2017 ore 9.50.

Svolgimento operazioni peritali:

- In data 25 marzo 2017, veniva inviato a mezzo raccomandata 1 RP n.05250785280-9 al debitore esecutato [REDACTED], presso la sua sede, avviso di accesso da parte del CTU nel compendio immobiliare pignorato da effettuarsi il giorno 7 aprile 2017 alle ore 15.00 (cfr. allegato 01). Il delegato ritirava il plico in data 29/03/2017 presso l'Ufficio Postale di Chioggia (VE), raccomandata 1 PC n.05350785280-0 (cfr. allegato 02).
- In data 25 marzo 2017, veniva inviato a mezzo raccomandata 1 RP n.05250785279-7 al debitore esecutato [REDACTED], presso la sua residenza, avviso di accesso da parte del CTU nel compendio immobiliare pignorato da effettuarsi il giorno 7 aprile 2017 alle ore 10.00 (cfr. allegato 03). Lo stesso provvedeva in data 29/02/2017 al ritiro presso l'Ufficio Postale di Chioggia (VE), raccomandata 1 PC n. 05350785279-8 (cfr. allegato 04).
- In data 25 marzo 2017, veniva inviato a mezzo raccomandata 1 RP n.05250785278-5 al debitore esecutato [REDACTED], presso la sua residenza, avviso di accesso da parte del CTU nel compendio immobiliare pignorato da effettuarsi il giorno 7 aprile 2017 alle ore 11.30 (cfr. allegato 05). Il delegato al ritiro provvedeva in data 28/03/2017 al ritiro, raccomandata 1 PC n. 05350785278-7 (cfr. allegato 06).
- In data 26 marzo 2017, veniva inviato analogo avviso al creditore procedente BANCA ADRIA – CREDITO COOPERATIVO DEL DELTA SOC. COOP. rappresentata e difesa dall'Avv. Franco PORTESAN del Foro



- di Rovigo a mezzo posta certificata all'indirizzo di posta certificata pec franco.portesan@avvocatopec.com a cui la precedente ha dichiarato ai sensi dell'art. 176 cpc di voler ricevere le comunicazioni (cfr. all.to 07).
- In data 27 marzo 2017, il CTU fa accesso all'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati per effettuare la visura dei beni in perizia e ritiro copia planimetrie e/o estratti di mappa catastali (cfr. allegato 08 beni [redacted] allegato 09 beni [redacted] allegato 10 beni [redacted]).
 - In data 27 marzo 2017, il CTU fa accesso all'Agenzia delle Entrate_Direzione Provinciale di Venezia_Ufficio provinciale Territorio, al fine di accertare tramite visura l'esistenza di eventuali iscrizioni e trascrizioni relative ai beni oggetto di perizia (cfr. allegato 11 beni [redacted] allegato 12 beni [redacted] allegato 13 beni Boscarato Luciano).
 - In data 30 marzo 2017, il CTU richiede all'Ufficio Urbanistica del Comune di Chioggia il Certificato di Destinazione Urbanistica il quale provvede a trasmetterlo in data 11/04/2017 prot. n.U0017043 (cfr. allegato 14).
 - In data 7 aprile 2017 a partire dalle ore 10.00, veniva effettuato il sopralluogo presso l'intero compendio immobiliare pignorato ubicato nel territorio del Comune di Chioggia (VE). Ad aprire i locali e a presenziare alle operazioni peritali vi era il Sig. [redacted] identificato con documento costituito da patente n.U1G823876V (cfr. allegato 15) rilasciata dalla Prefettura di Venezia in data 09/01/2015 (scadenza 08/01/2020) in qualità di:
 - Legale rappresentante pro-tempore del [redacted] con sede [redacted] (cfr. allegato 16). I locali in cui ha [redacted] sono di proprietà del Sig. [redacted] e risultano essere occupati in virtù di un Contratto di Comodato Registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Chioggia il 31/07/2003 al N.000979 Serie 3^ (cfr. allegato 17).
 - Debitore esecutato.
 - Delegato dal Sig. [redacted] quale debitore esecutato (cfr. allegato 18).
 Le operazioni si sono svolte secondo quanto dettagliatamente illustrato nella relazione depositata e negli allegati verbali di sopralluogo correlati dal rilievo fotografico che qui si richiamano (da cfr. allegato 19 ad allegato 23A).
 - In data 26 aprile 2017, il CTU al fine di accertare lo stato civile del Sig. [redacted] ha fatto domanda al Comune di Chioggia (VE)_Ufficio Anagrafe di copia del rispettivo Certificato Anagrafico di Matrimonio e dell'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio dai quali è risultato che entrambi sono coniugati in regime di comunione dei beni (cfr. allegato 24 e 25).
 - In data 2 maggio 2017, il CTU al fine di accertare la legittimità urbanistico-edilizia del fabbricato principale e dei beni in perizia, ha effettuato accesso agli atti del Comune di Chioggia (VE)_Ufficio Tecnico comunale i cui esiti vengono illustrati nella descrizione dei singoli lotti che di seguito si effettua e in cui si specifica i documenti che vengono allegati a completamento della presente perizia (cfr. da allegato 26 a 30).



Beni in **Chioggia (Venezia)**
Località/Frazione **Isola Bacucco o Verde**
Via Delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A)

Lotto: 001 - particella 518, sub. 16_uso residenziale

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/i:

[REDACTED]

Esecutato/i:

[REDACTED]

Esecutato/i:

[REDACTED]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali proprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il beni qui esaminati si trovano in zona periferica, ossia località denominata "Isola Bacucco o Verde" che dista circa 5,9 Km dal centro di Chioggia di cui essa fa parte. La località è delimitata dalle foci del Brenta e dell'Adige, separate da pochi chilometri, e da un canale chiamato "Busiola" che mette in comunicazione i due fiumi. Scarsamente abitata (i primi insediamenti di cui rimane traccia, i tipici "casoni", risalgono alla seconda metà dell'Ottocento), l'isola era prevalentemente deputata alle coltivazioni di ortaggi e alla caccia da parte degli abitanti di Sottomarina. Sempre a partire dagli anni sessanta la parte dell'isola prospiciente la spiaggia si è orientata al turismo, con la progressiva costruzione di strutture alberghiere, campeggi e stabilimenti balneari. Molto rilevante per l'economia locale è la presenza di attività ricettive di livello nazionale come il campeggio Isamar e l'esclusivo stabilimento balneare Sabbia e Sale feeling beach. Il resto dell'isola viene tuttora destinato alla coltivazione. Sono presenti diversi sentieri naturalistici che



attraversano l'isola. Il servizio del trasporto urbano è garantito dall'ACTV. I beni in perizia, ricadono in zona che l'osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) colloca in Fascia: Periferica/ISOLA VERDE O BACUCCO, Codice di zona D2, Microzona catastale 2, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico con destinazioni residenziali. Dal punto di vista del mercato immobiliare, i beni oggetto di stima, sono ubicati in una zona prettamente abitata nel periodo estivo.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Venezia, Jesolo.

Attrazioni paesaggistiche: Delta Adige e Brenta, Laguna Veneta, Mare Adriatico.

Attrazioni storiche: Chioggia, Venezia, Isole della Laguna.

Principali collegamenti pubblici: /

Identificativo corpo: RESIDENZIALE.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Isola Bacucco o Verde, Via Delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A)

Quota e tipologia del diritto

1/1 [redacted] piena proprietà

Cod. Fisca [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Proprietà per 1/1

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazioni: [redacted] proprietà per 1/1, foglio 58, particella 518, subalterno 16, scheda catastale VE0097207 del 14/06/2010, indirizzo VIA Delle Nazioni Unite, piano T, comune CHIOGGIA, categoria A/3, classe 4, consistenza 2 vani, superficie 52 mq, rendita € 154,94

Ulteriori informazioni: La superficie catastale totale escluse aree scoperte : 49 mq

Confini: Il bene confina a : ovest : sub. 1 e 18 nord : sub. 18 e 17 est : sub. 17, 40 e 38 sud: scoperto

Note:

Nella vendita dovrà essere compresa la proporzionale comproprietà di tutte le parti comuni ai sensi dell'art.1117 c.c. con la precisazione: - che lo scoperto comune identificato col foglio 58 mappale 518 sub 1 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.T. è bene comune non censibile a tutti i subalterni del m. n.518; - che la corsia di manovra comune identificata col foglio 58 mappale 518 sub 3 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.S. è bene comune non censibile ai subalterni 24, 25, 26, 27, 31, 32, 33, 34, 35, 36 e 37; - che il pianerottolo comune identificato col foglio 58 mappale 518 sub 4 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.T. 1 è bene comune non censibile ai subalterni 19 e 20; - che il pianerottolo comune identificato col foglio 58 mappale 518 sub 5 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.T. 1 è bene comune non censibile ai subalterni 21, 22 e 23; - che la corsia di manovra comune identificata col foglio 58 mappale



518 sub 38 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.T. è bene comune non censibile ai subalterni 13, 14, 15, 39 e 40.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel corso del sopralluogo si è rilevato che il distributivo interno, pur essendo conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale e dati catastali, risulta essere difforme a quanto autorizzato con DIA del 01/12/2005 prot. n.76671 e Agibilità del 06/03/2007 prot. n-12426. La variazione catastale è stata presentata al Catasto Fabbricati con Dichiarazione protocollo n.VE0097207 del 14/06/2010, periodo in cui presumibilmente si è perpetrata la difformità rispetto all'autorizzato.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento scheda catastale

Aggiornamento scheda catastale : € 600,00

Oneri Totali: € 600,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: del 16/03/1967 prot. n. 11631

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: del 11/01/2005 prot. n. 1380

Intestazio

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Oggetto: Ristrutturazione edi

Numero pratica: 01/12/2005 prot. n. 76671

Intestazioni

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: opere interne e forometriche

Oggetto: variante

4.1.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'appartamento risulta non conforme a quanto regolarmente legittimato con DIA del 01/12/2005 prot. n. 76671 e successiva agibilità in data 06/03/2007 prot. n.12426, in particolare in merito all'ampliamento della superficie netta di pavimento (s.n.p. che ai sensi dell'art.6, comma 6, NTA vigenti costituisce parametro urbanistico) realizzata mediante la tamponatura di parte del portico autorizzato (non computato ai fini degli

Pag. 30

Ver 3.2.1

Edicom Finance srl

indici per l'edificazione) ricavando un ripostiglio.

Premesso che:

1. l'immobile è sottoposto a vincolo paesistico, ambientale e idrogeologico ai sensi degli artt.142 e 157 d. lgs 42/04;
2. il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, D.Lgs 42/2004, ha introdotto all'art.146, comma 4, il divieto di rilasciare l'autorizzazione paesaggistica in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi di trasformazione degli immobili o delle aree sottoposti a vincolo paesaggistico. si è accertato quanto segue:
3. Tra gli atti conservati presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Chioggia non risulta che il fabbricato in perizia, successivamente alla data di rilascio dell'abitabilità, sia stato oggetto di provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 41 della Legge 1150/1942 o sia stato interessato da istanze di sanatoria edilizia ai sensi del DPR 380/2001.
4. le difformità rilevate si configurano per gli effetti dell'art. 32 del D.P.R. 380/2001, comma 1 e 3, in variazioni essenziali, che ai sensi dell'art.31, comma 2, devono essere rimosse o demolite con il ripristino dei luoghi, a queste non può applicarsi l'art.36, comma 1, poiché le stesse non sono conformi agli strumenti urbanistici in vigore sia al tempo di commissione dell'abuso (riferibile presumibilmente all'anno 2010 in virtù della denuncia di variazione catastale) che al momento della presentazione della domanda, coincidente con l'attualità (c.d. doppia conformità).
5. Nulla ostacola la demolizione delle opere abusive poiché la natura e le caratteristiche tecnologiche delle opere eseguite in difformità ne consentono la loro demolizione senza causare alcun pregiudizio alla parte eseguita in conformità (art.34).
6. Per quanto fin qui esposto le difformità sopra riscontrate non sono sanabili ai sensi dell'articolo del D.P.R. 380/2001 e del D.Lgs 42/2004, pertanto dovranno necessariamente essere demolite e ripristinato lo stato legittimo in conformità alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi ed entro il congruo termine stabilito dal dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale con propria ordinanza, e previo parere favorevole da parte delle Amministrazioni preposte alla tutela del vincolo stesso.

Regolarizzabili mediante: RIMESSA IN PRISTINO STATO DEI LUOGHI

RIMESSA IN PRISTINO STATO DEI LUOGHI: € 6.841,00

Oneri Totali: € 6.841,00

Note:

Il ripristino dei luoghi consiste nell'esecuzione delle seguenti opere:

- Demolizione della muratura in blocchi di calcestruzzo alveolare: m3 27,48
- Demolizione dei muri divisorii dei ripostigli in laterizio: m3 9,78
- Oneri di scarica a mezzo cassone posto in cantiere e smaltimento in discarica del materiale di risulta.
- Demolizione del pavimento dei ripostigli interni alle due unità abitative: m2 17,45
- Oneri di scarica.
- Tamponatura vano porta di comunicazione tra soggiorno e ripostiglio: m2 6,72
- Intonacatura successiva: m2 13,44
- Tinteggiatura di tutta la parete sotto portico e interno unità: m2 29,78
- Oneri di sicurezza.
- Ripristino intonaco su punto demolizione tra muratura e solaio.
- Ripristino tinteggiatura su punto demolizione tra muratura e solaio.
- Ripristino pavimentazione in calcestruzzo liscio come resto del cortile: m2 17,45 Utilizzando un sistema di analisi dei costi alla fine la determinazione del COSTO TOTALE ammonta a Euro

Pag. 31

Ver 3.2.1

Edicom Finance srl



6.841,00 al netto degli oneri fiscali.
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di GRV n.2149 del 14/07/2009, pubblicato nel B.U.R. n.63 del 04/08/09
Zona omogenea:	B1- Insediamenti esistenti da completare
Norme tecniche di attuazione:	
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di C.C. n.65 del 27.07.2001
Zona omogenea:	B2 – “Sottozone residenziali di completamento” (art.42 delle NTA)
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	aumento della superficie netta di pavimento (s.n.p. art.6, comma 6, NTA)
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	- servitù costituita con atto a rogito Notaio Sambo di Chioggia del 16 dicembre 1694 Rep. n. 10086, registrato a Chioggia in data 19 dicembre 1964 al n.652 Vol.98/1 e trascritto a Chioggia in data 7 gennaio 1965 ai numeri 48/41; - vincolo ai sensi dell'art.6 delle N.T.A. del P.R.G. vigente a favore del Comune di Chioggia, per ampliare e ristrutturare l'immobile di cui al Fg.58 map.n.518, di cui all'atto in data 10 febbraio 2005 Rep. n.40603 Notaio Gava di Chioggia, ivi registrato il 28 febbraio 2005 al n.197 Serie 2 e trascritto a Chioggia il 10 marzo 2005 ai numeri 1396/823.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	L'indice di edificazione è di 0,4 mq di s.n.p. al mq.



Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
---	----

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'appartamento risulta non conforme a quanto regolarmente legittimato con DIA del 01/12/2005 prot. n. 76671 e successiva agibilità in data 06/03/2007 prot. n.12426, in merito all'ampliamento della superficie netta di pavimento (s.n.p. che ai sensi dell'art.6, comma 6, NTA vigenti costituisce parametro urbanistico) realizzata mediante la tamponatura di parte del portico autorizzato, non computato ai fini degli indici per l'edificazione, ricavando un ripostiglio.

Regolarizzabili mediante: RIMESSA IN PRISTINO STATO DEI LUOGHI

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: **SANZIONI Amministrative:** ai sensi e per gli effetti dell'art.31, comma 2, D.P.R. 380/2001, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell'articolo 32, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione senza, come per altro confermato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Chioggia, l'irrogazione di una sanzione. Penali: trattandosi di opere realizzate in difetto di autorizzazione paesaggistico-ambientale ai sensi e per gli effetti dell'art.44, lettera a) si applica un'ammenda fino a 10.329 euro per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dal presente titolo, in quanto applicabili, nonché dai regolamenti edilizi, dagli strumenti urbanistici e dal permesso di costruire. Ai sensi dell'art.45, l'azione penale relativa alle violazioni edilizie rimane sospesa finché non siano stati esauriti i procedimenti amministrativi di sanatoria di cui all'articolo 36. Dalla documentazione depositata in catasto si desume che l'abuso sia stato realizzato nel 2010 poichè in tale anno è stata presentata variazione catastale con Dichiarazione protocollo n.VE0097207 del 14/06/2010.

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

Trattasi di appartamento al p. terra con esposizione sud, accessibile da ingresso indipendente a cielo libero, ed è dotato di scoperto ad uso esclusivo. Il tutto appartenente al fabbricato a destinazione residenziale denominato Condominio "Residence Le Dune", ubicato in località Isola Bacucco o Verde, Via Delle Nazioni Unite al civico 126 (ex 50/A).

L'unità abitativa di tipologia monolocale, si sviluppa su un unico piano terra avente altezza interna di circa mq. 2,70, è composta da un unico locale con funzioni di open space: soggiorno, angolo cottura, camera; oltre a n.1 bagno con doccia, ripostiglio (oggetto di difformità edilizia). Risulta presente scoperto ad uso esclusivo accessibile dal lato sud dell'unità immobiliare, dal quale è possibile accedere al cortile condominiale ubicato a ovest e nord.

Per la distribuzione dei vani, vedasi la planimetria catastale che corrisponde allo stato dei luoghi. L'unità abitativa sopra descritta risulta avere una superficie utile calpestabile di circa mq. 37,45 (comprensivo della sup. di mq.8,72 relativa al ripostiglio realizzato abusivamente) escluso lo scoperto ad uso esclusivo che risulta avere una superficie di circa mq.11,76 (interamente pavimentato) e il poggiatesta di circa mq.11,17 attraverso il quale si accede all'unità.

Il tutto per una superficie commerciale, o convenzionale, che dovrà poi essere inserita nelle formule utilizzate nei paragrafi che seguono al fine della determinazione del valore di mercato, di mq. 53,68, per le cui modalità di calcolo si rinvia al punto "Informazioni relative al calcolo della consistenza".



1. Quota e tipologia del diritto

1/1 [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fisc. [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **53,68**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1967-03-16

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005-12-01

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile:

Stato di manutenzione generale: buono

L'unità immobiliare presenta pavimentazione e rivestimenti, ove presenti, in ceramica, le pareti e i soffitti intonacati e tinteggiati al civile in buono stato di conservazione.

Infissi interni realizzati in legno così come gli infissi esterni, che sono costituiti da serramenti con avvolgibili in PVC e finestre a doppia anta con vetrocamera, porta di ingresso non blindata ma dotata di ulteriore infisso esterno in metallo verniciato, il tutto in buono stato di conservazione. Esternamente l'unità immobiliare presenta prospetti intonacati e tinteggiati al civile in buono stato di conservazione.

L'unità è dotata dell' impianto elettrico e idrico-sanitario.

Alimentazione cucina e impianto di riscaldamento a gas metano mediante caldaia di tipo murale ubicata esternamente in nicchie ricavate nei muri d'ambito, i locali sono riscaldati attraverso radiatori in alluminio. Impianto di aria condizionata.

Tutti i succitati impianti tecnologici nell'unità si presentano in buone condizioni generali.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della superficie commerciale delle unità immobiliari, che dovrà poi essere inserita nelle formule utilizzate nei paragrafi che seguono al fine della determinazione del valore di mercato, si è fatto riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n.138 secondo cui è data dalla somma:

- a) Della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) Della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
 - del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui al punto a);
 - del 25 per cento qualora non comunicanti;
- c) Della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:
 - del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui al punto a);
 - del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente, qualora non comunicanti;
- d) Della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita alla lettera a, e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite;
- e) Della superficie dei box auto (non collegato ai vani principali), 50 per cento della superficie.



Infine si precisa che:

nel caso in cui non si è potuto provvedere ad un rilievo specifico dei corpi di fabbrica, si è fatto riferimento ai Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale di cui al documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) in cui viene anche precisato che: "Per il calcolo della superficie commerciale non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si potranno quindi considerare le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggioranza della superficie utile netta pari al 10%."

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
RESIDENZIALE	sup lorda di pavimento	0	53,68	1,00	53,68	€ 1.740,00
			53,68		53,68	

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: 2-2016

Zona: CHIOGGIA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1500

Valore di mercato max (€/mq): 2100



Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietari [redacted] proprietario/i ante ventennio al 19/03/2000. In forza di atto di assegnazione.

Titolare/Proprietari [redacted] comproprietaria per la quota di [redacted], comproprietaria per la quota di 1/4 dal 19/03/2000 al 20/01/2005. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI.

Titolare/Proprietari [redacted] ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO GAVA MARCO, in data 20/01/2005, ai nn. 40462/6333; registrato a CHIOGGIA, in data 31/01/2005, ai nn. 225; trascritto a CHIOGGIA, in data 02/02/2005, ai nn. 651/362.

Identificativo corpo: RESIDENZIALE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Chioggia (Venezia), Via Delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) Libero

Note: Dal punto di vista del mercato immobiliare, i beni oggetto di stima, sono ubicati in una zona prettamente abitata nel periodo estivo e vengono locati con contratto di locazione con finalità turistica prettamente nel periodo estivo.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli ed oneri giuridici:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di Banca Adria Credito cooperativo del del [redacted]
[redacted] in forza da: ATTO
ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritti/trascritti a
VENEZIA in data 28/12/2015 ai nn. 6064/4218;

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 giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta contro [REDACTED] Avante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO ; Importo ipoteca: € 600000; Importo capitale: € 300000 ; A rogito di PROSPERI ELENA in data 14/03/2013 ai nn. 2938/2101; Iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 15/03/2013 ai nn. 1421/155

6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

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: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Per quanto a conoscenza non risultano presenti spese condominiali insolute in quanto il bene oggetto di stima non risulta costituito in condominio.

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 osserva come la formulazione di un giudizio di stima richieda, preliminarmente, l'individuazione del tipo di valore da stimare e in seguito, la scelta e l'elaborazione del procedimento per giungere alla determinazione di tale valore.

Accertare il valore del bene equivale a stabilire il valore venale del bene in perizia, cioè l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbe detto immobile se immesso in commercio, in un regime di ordinarietà, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato. Il criterio di stima, o aspetto economico del bene di cui sono stata incaricata di trovare il più probabile valore si identifica, quindi, nell'individuare il corrispondente valore venale. In estimo, sostanzialmente, si adottano i seguenti procedimenti di stima:

1. Stima sintetica o comparativa.
2. Stima analitica.

La prima, si esegue comparando il bene da valutare con altri simili, ubicati nella zona, dei quali siano a conoscenza i prezzi di vendita attuali o recenti.

La seconda, si esegue per capitalizzazione dei redditi netti ritraibili e si svolge in tre fasi successive:

- a) Calcolo del beneficio fondiario netto, soggetto a capitalizzazione;
- b) Determinazione del saggio di capitalizzazione;
- c) Eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale, per tenere conto di altre possibili, transitorie, attività o passività.

L'applicazione del secondo metodo presuppone una razionale rispondenza tra redditi e valori capitali, nonché un'abbondante conoscenza dei redditi dei quali è necessario giudicarne la congruità, ordinarietà e continuità nel tempo che seguirà ma, poiché non sussistono nella fattispecie tali condizioni, questo metodo non sarà applicato in questa relazione estimativa.

La presente stima sarà, pertanto, eseguita con il metodo cosiddetto comparativo che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche dei beni noti e gli immobili in oggetto estendendo il campo di azione a porzioni continue di territorio che riflettono un comparto del mercato immobiliare nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Procedo con l'applicazione del metodo comparativo, che la moderna dottrina ammette nel più assoluto rigore, che consiste in tre fasi distinte:

- 1) Ricercare il maggior numero possibile di beni analoghi a quello oggetto di stima per cui sia possibile avere un prezzo certo;
- 2) Ordinamento dei valori numerici raccolti collegandoli al bene analogo corrispondente;
- 3) Scelta di beni analoghi aventi maggior numero di caratteristiche simili al bene oggetto di stima, assumendo il prezzo associato a tale bene come il valore oggetto di stima.

Si ricorda infine, che sulla determinazione del valore venale di un immobile concorrono, in maniera positiva e negativa, alcune caratteristiche economiche che possono essere riunite in due gruppi: intrinseche ed estrinseche. A tal scopo sono state valutate le seguenti caratteristiche della zona e quelle degli appartamenti interessati:

- A. Caratteristiche estrinseche: mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni.
- B. Caratteristiche intrinseche: orientamento, configurazione piano-altimetrico e geologia del terreno, destinazione urbanistica, consistenza complessiva, salubrità del luogo.



Tenendo conto dei suddetti elementi, si dovranno operare quelle aggiunte o detrazioni che differenziano l'immobile da valutare rispetto a quelli che sono stati assunti per comparazione, dei quali sono stati rilevati i prezzi noti, certi e recenti.

Il procedimento adottato è quindi il procedimento sintetico in base ai parametri tecnici comuni di riferimento cioè l'unità di superficie commerciale ovvero il metro quadrato di superficie lordo, assumendo il corrispondente prezzo unitario medio di mercato corrente nella zona dell'immobile da stimare. Si adotta tale criterio e non anche quello analitico in base ai parametri economici, perché la rendita dichiarata catastalmente non corrisponde alla realtà dei fatti.

Si è ritenuto di far riferimento anche ai valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ovvero "Agenzia Entrate - OMI" con riferimento all'ultimo semestre pubblicato: Anno 2016 - 2° semestre. "Tali valori, però come precisato dallo stesso Ufficio:

- Non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.
- Sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo".

Come già precisato nel corso della presente perizia si assume come valore di riferimento il valore medio tra Valore OMI min e Valore OMI max espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato, per la destinazione residenziale e la tipologia di riferimento quella delle abitazioni civili riferito al 2° semestre 2016 (cfr. all. 31), ossia:

- Valore di Mercato €/mq Min 1500
- Valore di Mercato €/mq Max 2100

Di seguito, al fine di determinare il valore normale dei beni in perizia relativamente alle unità immobiliari, i valori OMI vengono corretti, e non modificati, con un coefficiente globale in grado di rappresentare le particolari caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene oggetto di valutazione rilevati in perizia, rispetto alle caratteristiche ordinarie degli alloggi oggetto di rilevazione da parte dell'Agenzia del Territorio. Nello specifico, vengono utilizzati dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche che influenzano il valore dell'immobile da valutare secondo le "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati, di cui all'art.1, comma 307, della L.296/2006 - Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27/07/2007".

Il valore normale dell'immobile verrà così determinato dal prodotto fra la superficie espressa in metri quadri, calcolata ai sensi dell'allegato C al D.P.R. n.138/98, ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'OMI e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile. I coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile attengono in particolare al taglio, al livello del piano e alla categoria catastale, secondo le modalità indicate nell'allegato A di detto provvedimento.

▪ **Determinazione del valore normale dei beni in perizia.**

Il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati (superficie calcolata come illustrato in epigrafe).

$$\text{Valore normale} = \text{Valore normale unitario} \times \text{superficie (mq)}$$

In cui il valore normale unitario degli immobili residenziali di cui al punto 1.2 del citato



provvedimento è determinato dall'applicazione della seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{\text{MIN}} + (\text{Val OMI}_{\text{MAX}} - \text{Val OMI}_{\text{MIN}}) \times K$$

dove:

$\text{Val OMI}_{\text{MIN}}$ e $\text{Val OMI}_{\text{MAX}}$: indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla **zona omogenea OMI** in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

K : rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K_1 (taglio superficie) e K_2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

Dove:

K1 (Taglio superficie)	fino a 45 mq	è pari a 1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	è pari a 0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq	è pari a 0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	è pari a 0,3
	oltre 150 mq	è pari a 0
K2 (Livello di piano)	piano seminterrato	è pari a 0
	piano terreno	è pari a 0,2
	piano primo	è pari a 0,4
	piano intermedio	è pari a 0,5
	piano ultimo	è pari a 0,8
	Paino attico	è pari a 1

▪ **Determinazione coefficiente correttivo globale dell'Unità abitativa**

Unità	K1	K2
Complessiva	1	0,2

$$K = (1 + 3 \times 0,2) / 4 = 0,40$$

$$\text{Valore normale unitario} = 1500 + (2100 - 1500) \times 0,400 = \mathbf{1740,00 \text{ €/mq}}$$

8.2.2 Fonti di informazione:

- Catasto di VENEZIA;
 - Conservatoria dei Registri Immobiliari di VENEZIA;
 - Uffici del registro di VENEZIA;
 - Ufficio tecnico di CHIOGGIA;
 - Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
- A. Indagini dirette: sono state svolte esaminando i siti immobiliari più noti e considerati di riferimento quale: immobiliare.it, casa.it, casavenezia.it, trovacasa.net e il borsinoimmobiliare.it
- B. Indagini indirette: sono individuate su qualificate pubblicazioni nel settore immobiliare quale l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)



Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

- A. Attraverso le indagini dirette per vendite di unità residenziali analoghe a quelle in perizia, vengono attribuiti i seguenti valori unitari: Abitazioni abitabili – normale stato di conservazione Euro/mq (1690-2170)
- B. Attraverso le indagini indirette nella zona OMI in cui ricade il bene in perizia, Periferica/ISOLA VERDE O BACUCCO, Codice zona: D2, a immobili in ottimo stato di conservazione, ovvero di commerciabilità, sono attribuiti i seguenti valori unitari: Abitazioni di tipo economico in ottimo stato di conservazione Euro/mq (1500 - 2100).

Il prezzo medio di mercato, sia che si tratti di indagine diretta o indiretta, viene espresso in Euro/mq riferito alla superficie Lorda (L).

In conclusione, dalle suddette indagini è emerso che per beni con analoghe caratteristiche la discordanza che c'è tra i valori accertati nel corso delle indagini dirette da quelle indirette è contenuta ed è giustificata dal fatto che esiste comunque un prezzo di mercato, specialmente per le unità le cui caratteristiche intrinseche ed estrinseche si prestano a essere oggetto di compravendita e quindi soggette a contrattazione. Con l'esperienza abbiamo inoltre appurato che, proprio in virtù della contrattazione, il prezzo ricavabile dalle indagini dirette si assesta in sede di sottoscrizione del contratto di compravendita a valori più bassi rispetto a quello di partenza.

Come già precisato, si assume come valore di riferimento il valore medio tra Valore OMI min (€/mq 1500) e Valore OMI max (€/mq 2100) espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato con riferimento alla provincia (cfr. allegato 31), al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato, per la destinazione residenziale e la tipologia di riferimento quella delle abitazioni civili riferito al 2° semestre 2016.

Alla luce di quanto fin qui esposto e in considerazione delle generali condizioni dell'immobile, lo scrivente CTU stabilisce quale valore unitario attuale è di 1740,00 €/mq.

8.3.3 Valutazione corpi:

RESIDENZIALE. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
RESIDENZIALE	53,68	€ 1.740,00	€ 93.403,20
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 93.403,20
Valore corpo			€ 93.403,20
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 93.403,20
Valore complessivo diritto e quota			€ 93.403,20

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
RESIDENZIALE	Abitazione di tipo economico [A3]	53,68	€ 93.403,20	€ 93.403,20



8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 14.010,48

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 7.441,00

Giudizio di comoda divisibilità: Considerata la consistenza dell'unità immobiliare si ritiene che la stessa non risulti comodamente divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

RESIDENZIALE

Tipologia	Costo
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 262,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00

Totale costi di cancellazione: € 297,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 71.654,72

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: **RESIDENZIALE**

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Il costo applicabile per la redazione dell' Attestato

Prestazione Energetica viene stimato in euro 165,00= oltre IVA

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Considerata la consistenza dell'unità immobiliare si ritiene che la stessa non risulti comodamente divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

1. ALL.01_Avviso sopralluogo Impr.costr._Racc.1
2. ALL.02_Prova consegna Racc. sopralluogo Impr.costr.



3. ALL.03_Avviso sopralluogo [REDACTED] racc.1
4. ALL.04_Prova consegna Racc. sopralluogo [REDACTED]
5. ALL.05_Avviso sopralluogo [REDACTED] racc.1
6. ALL.06_Prova consegna Racc. sopralluogo [REDACTED]
7. ALL.07_Avviso sopralluogo creditore_PEC avv.PORTESAN
8. ALL.08_Visura e PLN_Fg.58_Map.5 [REDACTED]
9. ALL.08A_Visura_Estratto_fog.38_mapp.168 [REDACTED]
10. ALL.08B_Visura_Estratto_Fog.38_mapp.16 [REDACTED]
11. ALL.08C_Visura_Estratto_fog.69_mapp.162-163 [REDACTED]
12. ALL.09_Visura_estratto_fog.38_mapp.3 [REDACTED]
13. ALL.10_Visura e PLN_Fg.38_map.436_D8 [REDACTED]
14. ALL.10A_Visura e PLN_Fg.39_map.543_sub.5 [REDACTED]
15. ALL.11_Isp. ipotecaria IMP. COS. REST. 27.03.17
16. ALL.12_Isp. ipotecaria [REDACTED] 03.17
17. ALL.13_Isp. ipotecaria [REDACTED] 03.17
18. ALL.14_CDU_AOO.P [REDACTED] 043
19. ALL.15_Patente [REDACTED]
20. ALL.16_Estratto visura CCIAA_03.05.17
21. ALL.17_Contratto di comodato
22. ALL.18_DELEGA
23. ALL.19_Verbale sopralluogo Via Nazioni Unite civ.50
24. ALL.19A_FOTO
25. ALL.20_Verbale sopr. Via Canal di Valle e terreni
26. ALL.20A_FOTO Via Canal di Valle
27. ALL.20B_FOTO fog.38_mapp_1688
28. ALL.21_Verbale [REDACTED] fog. 38_map.32
29. ALL.21A_FOTO
30. ALL.22_Verbale [REDACTED] GE
31. ALL.22A_FOTO garage
32. ALL.23_Verbale [REDACTED] CAPANNONE
33. ALL.23A_FOTO_capannone
34. ALL.24_Cert. Stato civ_Estratto matr [REDACTED] 28.04.17
35. ALL.25_Cert. Stato civ_Estratto matr [REDACTED]
36. ALL.26_DIA con Elab.grafico_Via Delle Nazioni Unite
37. ALL.27_AGIBILITA' Via Delle Nazioni Unite
38. ALL.28_DIA Via Canal di Valle
39. ALL.29_C.E. sanatoria garage Via Tiglio
40. ALL.30_P.C. e Inizio lavori capannone
41. ALL.31_Valori OMI_Località Bacucco
42. ALL.32_Valori OMI_Via Tiglio_cat.C6
43. ALL.33_Valori OMI_Via P. E. Venturini_cat.D8
44. ALL.34_Valori OMI_Via Canal di Valle
45. ALL.35_Tabella_Aree_Edificabili_2008_e_2003_del_03-03-09
46. ALL.36_D.G._122-2013_Valoti medi IMU
47. ALL.37_D.G._127-2014_Valoti medi IMU
48. ALL.38_D.G._209-2015_Valoti medi IMU
49. ALL.39_Valori Agricoli medi_OMI_VE_2014



Lotto: 002 - particella 518, sub. 20_uso residenziale

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/i:

[REDACTED]

Esecutato/i:

[REDACTED]

Esecutato/i:

[REDACTED]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il beni qui esaminati si trovano in zona periferica, ossia località denominata "Isola Bacucco o Verde" che dista circa 5,9 Km dal centro di Chioggia di cui essa fa parte. La località è delimitata dalle foci del Brenta e dell'Adige, separate da pochi chilometri, e da un canale chiamato "Busiola" che mette in comunicazione i due fiumi. Scarsamente abitata (i primi insediamenti di cui rimane traccia, i tipici "casoni", risalgono alla seconda metà dell'Ottocento), l'isola era prevalentemente deputata alle coltivazioni di ortaggi e alla caccia da parte degli abitanti di Sottomarina. Sempre a partire dagli anni sessanta la parte dell'isola prospiciente la spiaggia si è orientata al turismo, con la progressiva costruzione di strutture alberghiere, campeggi e stabilimenti balneari. Molto rilevante per l'economia locale è la presenza di attività ricettive di livello nazionale come il campeggio Isamar e l'esclusivo stabilimento balneare Sabbia e Sale feeling beach. Il resto dell'isola viene tuttora destinato alla coltivazione. Sono presenti diversi sentieri naturalistici che attraversano l'isola. Il servizio del trasporto urbano è garantito dall'ACTV. I beni in perizia, ricadono in zona che l'osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) colloca in Fascia: Periferica/ISOLA VERDE O BACUCCO, Codice di zona D2, Microzona catastale 2, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico con destinazioni residenziali. Dal punto di vista del mercato immobiliare, i beni oggetto di stima, sono ubicati in una zona prettamente abitata nel periodo estivo.



Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Venezia, Jesolo.

Attrazioni paesaggistiche: Delta Adige e Brenta, Laguna Veneta, Mare Adriatico.

Attrazioni storiche: Chioggia, Venezia, Isole della Laguna.

Principali collegamenti pubblici: /

Identificativo corpo: RESIDENZIALE.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Isola Bacucco o Verde, Via Delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A)

Quota e tipologia del diritto

1/ [redacted] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Proprietà per 1/1

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazioni: [redacted] Proprietà per 1/1, foglio 58, particella 518, subalterno 20, scheda catastale VE0190555 del 25/10/2006, indirizzo VIA Delle Nazioni Unite, piano T-1-2, comune CHIOGGIA, categoria A/3, classe 4, consistenza 2 vani, superficie 53 mq, rendita € 154,94

Ulteriori informazioni: La superficie catastale totale escluse aree scoperte : 48 mq

Confini: Il bene confina a : ovest : sub. 19 nord : sub. 21 est : sub. 22 sud: scoperto

Note: Nella vendita dovrà essere compresa la proporzionale comproprietà di tutte le parti comuni ai sensi dell'art.1117 c.c. con la precisazione: - che lo scoperto comune identificato col foglio 58 mappale 518 sub 1 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.T. è bene comune non censibile a tutti i subalterni del m. n.518; - che la corsia di manovra comune identificata col foglio 58 mappale 518 sub 3 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.S. è bene comune non censibile ai subalterni 24, 25, 26, 27, 31, 32, 33, 34, 35, 36 e 37; - che il pianerottolo comune identificato col foglio 58 mappale 518 sub 4 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.T. 1 è bene comune non censibile ai subalterni 19 e 20; - che il pianerottolo comune identificato col foglio 58 mappale 518 sub 5 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.T. 1 è bene comune non censibile ai subalterni 21, 22 e 23; - che la corsia di manovra comune identificata col foglio 58 mappale 518 sub 38 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.T. è bene comune non censibile ai subalterni 13, 14, 15, 39 e 40.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: del 16/03/1967 prot. n. 11631

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: del 11/01/2005 prot. n. 1380

Intestazione

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Oggetto: Ristrutturazione edi

Numero pratica: 01/12/2005 prot. n. 76671

Intestazione

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: opere interne e forometriche

Oggetto: variante

4.1.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di GRV n.2149 del 14/07/2009, pubblicato nel B.U.R. n.63 del 04/08/09
Zona omogenea:	B1- Insediamenti esistenti da completare
Norme tecniche di attuazione:	
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale

In forza della delibera:	Delibera di C.C. n.65 del 27.07.2001
Zona omogenea:	B2 – “Sottozona residenziali di completamento” (art.42 delle NTA)
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	- servitù costituita con atto a rogito Notaio Sambo di Chioggia del 16 dicembre 1694 Rep. n. 10086, registrato a Chioggia in data 19 dicembre 1964 al n.652 Vol.98/1 e trascritto a Chioggia in data 7 gennaio 1965 ai numeri 48/41; - vincolo ai sensi dell'art.6 delle N.T.A. del P.R.G. vigente a favore del Comune di Chioggia, per ampliare e ristrutturare l'immobile di cui al Fg.58 map.n.518, di cui all'atto in data 10 febbraio 2005 Rep. n.40603 Notaio Gava di Chioggia, ivi registrato il 28 febbraio 2005 al n.197 Serie 2 e trascritto a Chioggia il 10 marzo 2005 ai numeri 1396/823.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	L'indice di edificazione è di 0,4 mq di s.n.p. al mq.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Trattasi di appartamento al p. terra, primo e sottotetto con esposizione sud, accessibile da ingresso indipendente a cielo libero attraverso poggolo ad uso esclusivo. Il tutto appartenente al fabbricato a destinazione residenziale denominato Condominio “Residence Le Dune”, ubicato in località Isola Bacucco o Verde, Via Delle Nazioni Unite al civico 126 (ex 50/A). L'unità abitativa di tipologia monolocale si sviluppa su due piani, primo avente altezza interna di circa ml

2,70, e sottotetto avente altezza interna media di circa ml 1,55, collegati internamente da scala autoportante in corrispondenza della quale è stato ricavato un sottoscala delimitato da parete in cartongesso. Detta unità è composta da un unico locale con funzioni di open space: soggiorno, angolo cottura, camera; oltre a n.1 bagno con doccia e al locale soffitta con terrazza. Per la distribuzione dei vani, vedasi la planimetria catastale che corrisponde allo stato dei luoghi. L'unità abitativa sopra descritta risulta avere una superficie utile calpestabile di circa mq. 38.80 comprensiva di soffitta di mq.9,57, escluso il poggiolo di circa mq.9,11 e la terrazza di circa mq. 5,20. Il tutto per una superficie commerciale, o convenzionale, che dovrà poi essere inserita nelle formule utilizzate nei paragrafi che seguono al fine della determinazione del valore di mercato, di mq. 48,27, per le cui modalità di calcolo si rinvia al punto "Informazioni relative al calcolo della consistenza".

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Impres

Cod. Fiscal

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **48,27**

E' posto al piano: Terra, 1 - 2

L'edificio è stato costruito nel: 1967-03-16

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005-12-01

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Stato di manutenzione generale: buono

L'unità immobiliare presenta al piano primo pavimentazione e rivestimenti, ove presenti, in ceramica, le pareti e i soffitti intonacati e tinteggiati al civile in buono stato di conservazione.

Il piano sottotetto (soffitta) presenta pavimentazione in parquet, pareti intonacate e tinteggiate, soffitto costituito dall'intradosso della copertura in legno.

I due piani sono collegati internamente con scala autoportante in legno dotata di ringhiera in ferro verniciato a polveri.

Poggiolo e terrazza sono pavimentati con gres porcellanato.

Infissi interni realizzati in legno così come gli infissi esterni, che sono costituiti da serramenti con avvolgibili in PVC e finestre a doppia anta con vetrocamera, porta di ingresso non blindata ma dotata di ulteriore infisso esterno in metallo verniciato, il tutto in buono stato di conservazione.

Esternamente l'unità immobiliare presenta prospetti intonacati e tinteggiati al civile in buono stato di conservazione.

L'unità è dotata dell' impianto elettrico e idrico-sanitario.

Alimentazione cucina e impianto di riscaldamento a gas metano mediante caldaia di tipo murale ubicata esternamente in nicchie ricavate nei muri d'ambito, i locali sono riscaldati attraverso radiatori in alluminio. Impianto di aria condizionata.

Tutti i succitati impianti tecnologici nell'unità si presentano in buone condizioni generali.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie convenzionale delle unità immobiliari, che dovrà poi essere inserita nelle formule utilizzate nei paragrafi che seguono al fine della determinazione del valore di mercato, è data dalla somma:

- a) Della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;



- b) Della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
- del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui al punto a;
 - del 25 per cento qualora non comunicanti.
- c) Della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:
- del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui di cui al punto a;
 - del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente, qualora non comunicanti.
- d) Della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita alla lettera a, e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite;
- e) Della superficie dei box auto (non collegato ai vani principali), 50 per cento della superficie.

Si precisa che:

- per le lettere a, b, c, d, si è fatto riferimento D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138;

Per la lettera e, si è fatto riferimento ai Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale di cui al documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) in cui viene anche precisato che: "Per il calcolo della superficie commerciale non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si potranno quindi considerare le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10%."

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
RESIDENZIALE	sup lorda di pavimento	0	48,27	1,00	48,27	€ 1.740,00
			48,27		48,27	

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: 2-2016

Zona: CHIOGGIA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico



Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1500

Valore di mercato max (€/mq): 2100

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietari [redacted] proprietario/i ante ventennio al 19/03/2000 . In forza di atto di assegnazione.

Titolare/Proprietari [redacted] comproprietaria per la quota di [redacted] comproprietaria per la quota di 1/4 dal 19/03/2000 al 20/01/2005 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri Immobiliari: SI.

Titolare/Proprietari [redacted] ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO GAVA MARCO, in data 20/01/2005, ai nn. 40462/6333; registrato a CHIOGGIA, in data 31/01/2005, ai nn. 225; trascritto a CHIOGGIA, in data 02/02/2005, ai nn. 651/362.

Identificativo corpo: RESIDENZIALE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Chioggia (Venezia), Via Delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) Libero

Note: Dal punto di vista del mercato immobiliare, i beni oggetto di stima, sono ubicati in una zona prettamente abitata nel periodo estivo e vengono locati con contratto di locazione con finalità turistica prettamente nel periodo estivo.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli ed oneri giuridici:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta contro [redacted] derivante da: ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a VENEZIA in data 28/12/2015 ai nn. 6064/4218;

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 giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

6.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

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: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Per quanto a conoscenza non risultano presenti spese condominiali insolute in quanto il bene oggetto di stima non risulta costituito in condominio.

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO - L'unità ubicata al piano primo è accessibile dal cortile da rampa scale priva di servoscala.

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 osserva come la formulazione di un giudizio di stima richieda, preliminarmente, l'individuazione del tipo di valore da stimare e in seguito, la scelta e l'elaborazione del procedimento per giungere alla determinazione di tale valore.

Accertare il valore del bene equivale a stabilire il valore venale del bene in perizia, cioè l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbe detto immobile se immesso in commercio, in un regime di ordinarietà, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato. Il criterio di stima, o aspetto economico del bene di cui sono stata incaricata di trovare il più probabile valore si identifica, quindi, nell'individuare il corrispondente valore venale. In estimo, sostanzialmente, si adottano i seguenti procedimenti di stima:

3. Stima sintetica o comparativa.
4. Stima analitica.

La prima, si esegue comparando il bene da valutare con altri similari, ubicati nella zona, dei quali siano a conoscenza i prezzi di vendita attuali o recenti.

La seconda, si esegue per capitalizzazione dei redditi netti ritraibili e si svolge in tre fasi successive:

- d) Calcolo del beneficio fondiario netto, soggetto a capitalizzazione;
- e) Determinazione del saggio di capitalizzazione;
- f) Eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale, per tenere conto di altre possibili, transitorie, attività o passività.

L'applicazione del secondo metodo presuppone una razionale rispondenza tra redditi e valori capitali, nonché un'abbondante conoscenza dei redditi dei quali è necessario giudicarne la congruità, ordinarietà e continuità nel tempo che seguirà ma, poiché non sussistono nella fattispecie tali condizioni, questo metodo non sarà applicato in questa relazione estimativa.

La presente stima sarà, pertanto, eseguita con il metodo cosiddetto comparativo che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche dei beni noti e gli immobili in oggetto estendendo il campo di azione a porzioni continue di territorio che riflettono un comparto del mercato immobiliare nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Procedo con l'applicazione del metodo comparativo, che la moderna dottrina ammette nel più assoluto rigore, che consiste in tre fasi distinte:

- 4) Ricercare il maggior numero possibile di beni analoghi a quello oggetto di stima per cui sia possibile avere un prezzo certo;
- 5) Ordinamento dei valori numerici raccolti collegandoli al bene analogo corrispondente;
- 6) Scelta di beni analoghi aventi maggior numero di caratteristiche simili al bene oggetto di stima, assumendo il prezzo associato a tale bene come il valore oggetto di stima.

Si ricorda infine, che sulla determinazione del valore venale di un immobile concorrono, in maniera positiva e negativa, alcune caratteristiche economiche che possono essere riunite in due gruppi: intrinseche ed estrinseche. A tal scopo sono state valutate le seguenti caratteristiche della zona e quelle degli appartamenti interessati:

C. Caratteristiche estrinseche: mercato di compravendita della zona, caratteristiche del

comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni.

- D. Caratteristiche intrinseche: orientamento, configurazione piano-altimetrico e geologia del terreno, destinazione urbanistica, consistenza complessiva, salubrità del luogo. Tenendo conto dei suddetti elementi, si dovranno operare quelle aggiunte o detrazioni che differenziano l'immobile da valutare rispetto a quelli che sono stati assunti per comparazione, dei quali sono stati rilevati i prezzi noti, certi e recenti.

Il procedimento adottato è quindi il procedimento sintetico in base ai parametri tecnici comuni di riferimento cioè l'unità di superficie commerciale ovvero il metro quadrato di superficie lordo, assumendo il corrispondente prezzo unitario medio di mercato corrente nella zona dell'immobile da stimare. Si adotta tale criterio e non anche quello analitico in base ai parametri economici, perché la rendita dichiarata catastalmente non corrisponde alla realtà dei fatti.

Si è ritenuto di far riferimento anche ai valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ovvero "Agenzia Entrate - OMI" con riferimento all'ultimo semestre pubblicato: Anno 2016 - 2° semestre. "Tali valori, però come precisato dallo stesso Ufficio:

- Non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.
- Sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo".

Come già precisato nel corso della presente perizia si assume come valore di riferimento il valore medio tra Valore OMI min e Valore OMI max espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato, per la destinazione residenziale e la tipologia di riferimento quella delle abitazioni civili riferito al 2° semestre 2016 (cfr. all. 31), ossia:

- Valore di Mercato €/mq Min 1500
- Valore di Mercato €/mq Max 2100

Di seguito, al fine di determinare il valore normale dei beni in perizia relativamente alle unità immobiliari, i valori OMI vengono corretti, e non modificati, con un coefficiente globale in grado di rappresentare le particolari caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene oggetto di valutazione rilevati in perizia, rispetto alle caratteristiche ordinarie degli alloggi oggetto di rilevazione da parte dell'Agenzia del Territorio. Nello specifico, vengono utilizzati dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche che influenzano il valore dell'immobile da valutare secondo le "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati, di cui all'art.1, comma 307, della L.296/2006 - Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27/07/2007".

Il valore normale dell'immobile verrà così determinato dal prodotto fra la superficie espressa in metri quadri, calcolata ai sensi dell'allegato C al D.P.R. n.138/98, ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'OMI e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile. I coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile attengono in particolare al taglio, al livello del piano e alla categoria catastale, secondo le modalità indicate nell'allegato A di detto provvedimento.

- **Determinazione del valore normale dei beni in perizia.**



Il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati (superficie calcolata come illustrato in epigrafe).

$$\text{Valore normale} = \text{Valore normale unitario} \times \text{superficie (mq)}$$

In cui il valore normale unitario degli immobili residenziali di cui al punto 1.2 del citato provvedimento è determinato dall'applicazione della seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{\text{MIN}} + (\text{Val OMI}_{\text{MAX}} - \text{Val OMI}_{\text{MIN}}) \times K$$

dove:

$\text{Val OMI}_{\text{MIN}}$ e $\text{Val OMI}_{\text{MAX}}$: indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla **zona omogenea OMI** in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

K : rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K_1 (taglio superficie) e K_2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

Dove:

K1 (Taglio superficie)		
	fino a 45 mq	è pari a 1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	è pari a 0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq	è pari a 0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	è pari a 0,3
	oltre 150 mq	è pari a 0

K2 (Livello di piano)		
	piano seminterrato	è pari a 0
	piano terreno	è pari a 0,2
	piano primo	è pari a 0,4
	piano intermedio	è pari a 0,5
	piano ultimo	è pari a 0,8
	Paino attico	è pari a 1

▪ **Determinazione coefficiente correttivo globale dell'Unità abitativa**

Unità	K1	K2
Complessiva	1	0,2

$$K = (1 + 3 \times 0,2) / 4 = 0,40$$

$$\text{Valore normale unitario} = 1500 + (2100 - 1500) \times 0,400 = 1740,00 \text{ €/mq}$$

8.2.2 Fonti di informazione:

- Catasto di VENEZIA;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di VENEZIA;
- Uffici del registro di VENEZIA;
- Ufficio tecnico di CHIOGGIA;

- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
 - C. Indagini dirette: sono state svolte esaminando i siti immobiliari più noti e considerati di riferimento quale: immobiliare.it, casa.it, casavenezia.it, trovacasa.net e il borsinoimmobiliare.it
 - D. Indagini indirette: sono individuate su qualificate pubblicazioni nel settore immobiliare quale l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

- C. Attraverso le indagini dirette per vendite di unità residenziali analoghe a quelle in perizia, vengono attribuiti i seguenti valori unitari: Abitazioni abitabili – normale stato di conservazione Euro/mq (1690-2170)
- D. Attraverso le indagini indirette nella zona OMI in cui ricade il bene in perizia, Periferica/ISOLA VERDE O BACUCCO, Codice zona: D2, a immobili in ottimo stato di conservazione, ovvero di commerciabilità, sono attribuiti i seguenti valori unitari: Abitazioni di tipo economico in ottimo stato di conservazione Euro/mq (1500 - 2100).

Il prezzo medio di mercato, sia che si tratti di indagine diretta o indiretta, viene espresso in Euro/mq riferito alla superficie Lorda (L).

In conclusione, dalle suddette indagini è emerso che per beni con analoghe caratteristiche la discordanza che c'è tra i valori accertati nel corso delle indagini dirette da quelle indirette è contenuta ed è giustificata dal fatto che esiste comunque un prezzo di mercato, specialmente per le unità le cui caratteristiche intrinseche ed estrinseche si prestano a essere oggetto di compravendita e quindi soggette a contrattazione. Con l'esperienza abbiamo inoltre appurato che, proprio in virtù della contrattazione, il prezzo ricavabile dalle indagini dirette si assesta in sede di sottoscrizione del contratto di compravendita a valori più bassi rispetto a quello di partenza.

Come già precisato, si assume come valore di riferimento il valore medio tra Valore OMI min (€/mq 1500) e Valore OMI max (€/mq 2100) espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato con riferimento alla provincia (cfr. allegato 31), al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato, per la destinazione residenziale e la tipologia di riferimento quella delle abitazioni civili riferito al 2° semestre 2016.

Alla luce di quanto fin qui esposto e in considerazione delle generali condizioni dell'immobile, lo scrivente CTU stabilisce quale valore unitario attuale è di 1740,00 €/mq.

8.3.3 Valutazione corpi:

RESIDENZIALE. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
RESIDENZIALE	48,27	€ 1.740,00	€ 83.989,80
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 83.989,80
Valore corpo			€ 83.989,80
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 83.989,80
Valore complessivo diritto e quota			€ 83.989,80



Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

1. ALL.01_Avviso sopralluog [redacted] racc.1
2. ALL.02_Prova consegna Racc. sopralluog [redacted]
3. ALL.03_Avviso sopralluog [redacted] Racc.1
4. ALL.04_Prova consegna Racc. sopralluog [redacted]
5. ALL.05_Avviso sopralluog [redacted] racc.1
6. ALL.06_Prova consegna Racc. [redacted]
7. ALL.07_Avviso sopralluogo creditore_PEC_a [redacted]
8. ALL.08_Visura e PLN_Fg.58_Map.5 [redacted]
9. ALL.08A_Visura_Estratto_fog.38_mapp.1688 [redacted]
10. ALL.08B_Visura_Estratto_Fog.38_mapp.169 [redacted]
11. ALL.08C_Visura_Estratto_fog.69_mapp.162-16 [redacted]
12. ALL.09_Visura_estratto_fog.38_mapp.32 [redacted]
13. ALL.10_Visura e PLN_Fg.38_map.436_D8 [redacted]
14. ALL.10A_Visura e PLN_Fg.39_map.543_sub.5_C6 [redacted]
15. ALL.11_Isp. ipotecari [redacted] 27.03.17
16. ALL.12_Isp. ipotecari [redacted] 27.03.17
17. ALL.13_Isp. ipotecari [redacted] 27.03.17
18. ALL.14_CDU_AOO.REGISTRO UFFICIALE.2017.0017043
19. ALL.15_Patent [redacted]
20. ALL.16_Estratto visura CCIAA_03.05.17
21. ALL.17_Contratto di comodato
22. ALL.18_DELEGA
23. ALL.19_Verbale sopralluogo Via Nazioni Unite civ.50
24. ALL.19A_FOTO
25. ALL.20_Verbale sopr. Via Canal di Valle e terreni
26. ALL.20A_FOTO Via Canal di Valle
27. ALL.20B_FOTO fog.38 mapp 1688
28. ALL.21_Verbal [redacted] fog. 38_map.32
29. ALL.21A_FOTO
30. ALL.22_Verbale [redacted]
31. ALL.22A_FOTO_garage
32. ALL.23_Verbale [redacted] NE
33. ALL.23A_FOTO_capannone
34. ALL.24_Cert. Stato civ_Estratto matr [redacted] 28.04.17
35. ALL.25_Cert. Stato civ_Estratto matr [redacted]
36. ALL.26_DIA con Elab.grafico_Via Delle Nazioni Unite
37. ALL.27_AGIBILITA' Via Delle Nazioni Unite
38. ALL.28_DIA Via Canal di Valle
39. ALL.29_C.E. sanatoria garage Via Tiglio
40. ALL.30_P.C. e Inizio lavori capannone
41. ALL.31_Valori OMI_Località Bacucco
42. ALL.32_Valori OMI_Via Tiglio_cat.C6
43. ALL.33_Valori OMI_Via P. E. Venturini_cat.D8
44. ALL.34_Valori OMI_Via Canal di Valle
45. ALL.35_Tabella_Aree Edificabili_2008_e_2003_del_03-03-09
46. ALL.36_D.G._122-2013_Valoti medi IMU
47. ALL.37_D.G._127-2014_Valoti medi IMU



48. ALL.38_D.G._209-2015_Valoti medi IMU
 49. ALL.39_Valori Agricoli medi_OMI_VE_2014

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Cessioni con Iva su opzione. Trattasi di cessione di fabbricati strumentali ultimati da oltre 5 anni dall'ultimazione dell'intervento (Agibilità 01/12/2007) effettuata dall'impresa che lo ha costruito, in questo caso l'imponibile è esente Iva, salvo opzione espressa per l'imponibilità che dev'essere accertata (ex articolo 10 comma 1, n. 8-ter, del DPR n. 633/72).

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	002 - particella 518, sub. 20_uso residenziale
Diritto reale stagito e Quota proprietà	Corpo RESIDENZIALE: 1/1 di Impresa Costruzioni Restauri Srl - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo RESIDENZIALE: <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> [REDACTED] SRL Proprietà per 1/1, foglio 58, particella 518, subalterno 20, scheda catastale VE0190555 del 25/10/2006, indirizzo VIA Delle Nazioni Unite, piano T-1-2, comune CHIOGGIA, categoria A/3, classe 4, consistenza 2 vani, superficie 53 mq, rendita € 154,94
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 71.129,33€



Lotto: 003 - particella 518, sub. 21_uso residenziale

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/i:

[REDACTED] (VE) in Via
P.E.Venturini n.212

Esecutato/i:

Esecutato/i:

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il beni qui esaminati si trovano in zona periferica, ossia località denominata "Isola Bacucco o Verde" che dista circa 5,9 Km dal centro di Chioggia di cui essa fa parte. La località è delimitata dalle foci del Brenta e dell'Adige, separate da pochi chilometri, e da un canale chiamato "Busiola" che mette in comunicazione i due fiumi. Scarsamente abitata (i primi insediamenti di cui rimane traccia, i tipici "casoni", risalgono alla seconda metà dell'Ottocento), l'isola era prevalentemente deputata alle coltivazioni di ortaggi e alla caccia da parte degli abitanti di Sottomarina. Sempre a partire dagli anni sessanta la parte dell'isola prospiciente la spiaggia si è orientata al turismo, con la progressiva costruzione di strutture alberghiere, campeggi e stabilimenti balneari. Molto rilevante per l'economia locale è la presenza di attività ricettive di livello nazionale come il campeggio Isamar e l'esclusivo stabilimento balneare Sabbia e Sale feeling beach. Il resto dell'isola viene tuttora destinato alla coltivazione. Sono presenti diversi sentieri naturalistici che attraversano l'isola. Il servizio del trasporto urbano è garantito dall'ACTV. I beni in perizia, ricadono in zona che l'osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) colloca in Fascia: Periferica/ISOLA VERDE O BACUCCO, Codice di zona D2, Microzona catastale 2, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico con destinazioni residenziali. Dal punto di vista del mercato immobiliare, i beni oggetto di stima, sono ubicati in una zona prettamente abitata nel periodo estivo.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Venezia, Jesolo.

Attrazioni paesaggistiche: Delta Adige e Brenta, Laguna Veneta, Mare Adriatico.

Attrazioni storiche: Chioggia, Venezia, Isole della Laguna.

Principali collegamenti pubblici: /

Identificativo corpo: RESIDENZIALE.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Isola Bacucco o Verde, Via Delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A)

Quota e tipologia del diritto

1/1

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Proprietà per 1/1

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: proprietà per 1/1, foglio 58, particella 518, subalterno 21, scheda catastale VE0190555 del 25/10/2006, indirizzo VIA Delle Nazioni Unite, piano T-1-2, comune CHIOGGIA, categoria A/3, classe 4, consistenza 2 vani, superficie 50 mq, rendita € 154,94

Ulteriori informazioni: La superficie catastale totale escluse aree scoperte : 48 mq

Confini: Il bene confina a : ovest : sub. 19 nord : scoperto est : sub. 22 sud: sub 20

Note: Nella vendita dovrà essere compresa la proporzionale comproprietà di tutte le parti comuni ai sensi dell'art.1117 c.c. con la precisazione: - che lo scoperto comune identificato col foglio 58 mappale 518 sub 1 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.T. è bene comune non censibile a tutti i subalterni del m. n.518; - che la corsia di manovra comune identificata col foglio 58 mappale 518 sub 3 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.S. è bene comune non censibile ai subalterni 24, 25, 26, 27, 31, 32, 33, 34, 35, 36 e 37; - che il pianerottolo comune identificato col foglio 58 mappale 518 sub 4 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.T. 1 è bene comune non censibile ai subalterni 19 e 20; - che il pianerottolo comune identificato col foglio 58 mappale 518 sub 5 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.T. 1 è bene comune non censibile ai subalterni 21, 22 e 23; - che la corsia di manovra comune identificata col foglio 58 mappale 518 sub 38 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.T. è bene comune non censibile ai subalterni 13, 14, 15, 39 e 40.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: del 16/03/1967 prot. n. 11631
 Tipo pratica: Licenza Edilizia
 Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: del 11/01/2005 prot. n. 1380
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Oggetto: Ristrutturazione edi

Numero pratica: 01/12/2005 prot. n. 76671
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Per lavori: opere interne e forometriche
 Oggetto: variante

4.1.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]
 Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]	
Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di GRV n.2149 del 14/07/2009, pubblicato nel B.U.R. n.63 del 04/08/09
Zona omogenea:	B1- Insediamenti esistenti da completare
Norme tecniche di attuazione:	

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di C.C. n.65 del 27.07.2001
Zona omogenea:	B2 – “Sottozone residenziali di completamento “ (art.42 delle NTA)
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	- servitù costituita con atto a rogito Notaio Sambo di Chioggia del 16 dicembre 1694 Rep. n. 10086, registrato a Chioggia in data 19 dicembre 1964 al n.652 Vol.98/1 e trascritto a Chioggia in data 7 gennaio 1965 ai numeri 48/41; - vincolo ai sensi dell'art.6 delle N.T.A. del P.R.G. vigente a favore del Comune di Chioggia, per ampliare e ristrutturare l'immobile di cui al Fg.58 map.n.518, di cui all'atto in data 10 febbraio 2005 Rep. n.40603 Notaio Gava di Chioggia, ivi registrato il 28 febbraio 2005 al n.197 Serie 2 e trascritto a Chioggia il 10 marzo 2005 ai numeri 1396/823.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	L'indice di edificazione è di 0,4 mq di s.n.p. al mq.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



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

Trattasi di appartamento al p. terra, primo e sottotetto con esposizione nord, accessibile da ingresso indipendente a cielo libero attraverso poggolo in comune con altra unità immobiliare. Il tutto appartenente al fabbricato a destinazione residenziale denominato Condominio "Residence Le Dune", ubicato in località Isola Bacucco o Verde, Via Delle Nazioni Unite al civico 126 (ex 50/A). L'unità abitativa di tipologia monolocale si sviluppa su due piani, primo avente altezza interna di circa ml 2,70, e sottotetto avente altezza interna media di circa ml 1,55, collegati internamente da scala autoportante in corrispondenza della quale è stato ricavato un sottoscala delimitato da parete in cartongesso. Detta unità è composta da un unico locale con funzioni di open space: soggiorno, angolo cottura, camera; oltre a n.1 bagno con doccia e al locale soffitta con terrazza. Per la distribuzione dei vani, vedasi la planimetria catastale che corrisponde allo stato dei luoghi. L'unità abitativa sopra descritta risulta avere una superficie utile calpestabile di circa mq. 38.83 comprensiva di soffitta di mq.9,57, escluso la terrazza di circa mq. 5,20. Il tutto per una superficie commerciale, o convenzionale, che dovrà poi essere inserita nelle formule utilizzate nei paragrafi che seguono al fine della determinazione del valore di mercato, di mq. 45,54, per le cui modalità di calcolo si rinvia al punto "Informazioni relative al calcolo della consistenza".

1. Quota e tipologia del diritto

1/1

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 45,54

E' posto al piano: Terra, 1 - 2

L'edificio è stato costruito nel: 1967-03-16

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005-12-01

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Stato di manutenzione generale: buono
L'unità immobiliare presenta al piano primo pavimentazione e rivestimenti, ove presenti, in ceramica, le pareti e i soffitti intonacati e tinteggiati al civile in buono stato di conservazione. Il piano sottotetto (soffitta) presenta pavimentazione in parquet, pareti intonacate e tinteggiate, soffitto costituito dall'intradosso della copertura in legno. I due piani sono collegati internamente con scala autoportante in legno dotata di ringhiera in ferro verniciato a polveri. Poggolo e terrazza sono pavimentati con gres porcellanato. Infissi interni realizzati in legno così come gli infissi esterni, che sono costituiti da serramenti con avvolgibili in PVC e finestre a doppia anta con vetrocamera, porta di ingresso non blindata ma dotata di ulteriore infisso esterno in metallo verniciato, il tutto in buono stato di conservazione. Esternamente l'unità immobiliare presenta prospetti intonacati e tinteggiati al civile in buono stato di conservazione.

L'unità è dotata dell'impianto elettrico e idrico-sanitario. Alimentazione cucina e impianto di riscaldamento a gas metano mediante caldaia di tipo murale ubicata esternamente in nicchie ricavate nei muri d'ambito, i locali sono riscaldati attraverso radiatori in alluminio. Impianto di aria condizionata. Tutti i succitati impianti tecnologici nell'unità si presentano in buone condizioni generali.



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della superficie commerciale delle unità immobiliari, che dovrà poi essere inserita nelle formule utilizzate nei paragrafi che seguono al fine della determinazione del valore di mercato, si è fatto riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n.138 secondo cui è data dalla somma:

- a) Della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) Della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
 - del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui al punto a);
 - del 25 per cento qualora non comunicanti;
- c) Della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:
 - del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui di cui al punto a);
 - del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente, qualora non comunicanti;
- d) Della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita alla lettera a, e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite;
- e) Della superficie dei box auto (non collegato ai vani principali), 50 per cento della superficie.

Infine si precisa che:

nel caso in cui non si è potuto provvedere ad un rilievo specifico dei corpi di fabbrica, si è fatto riferimento ai Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale di cui al documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) in cui viene anche precisato che: *"Per il calcolo della superficie commerciale non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si potranno quindi considerare le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggioranza della superficie utile netta pari al 10%."*

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
RESIDENZIALE	sup lorda di pavimento	0	45,54	1,00	45,54	€ 1.740,00
			45,54		45,54	

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: 2-2016

Zona: CHIOGGIA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1500

Valore di mercato max (€/mq): 2100

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario [redacted] proprietario/i ante ventennio al 19/03/2000 . In forza di atto di assegnazione.

Titolare/Proprietario [redacted] comproprietaria per la quota di 3/ [redacted] comproprietaria per la quota di 1/4 dal 19/03/2000 al 20/01/2005 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI.

Titolare/Proprietario [redacted] 01/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO GAVA MARCO, in data 20/01/2005, ai nn. 40462/6333; registrato a CHIOGGIA, in data 31/01/2005, ai nn. 225; trascritto a CHIOGGIA, in data 02/02/2005, ai nn. 651/362.

Identificativo corpo: RESIDENZIALE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Chioggia (Venezia), Via Delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A)

Libero

Note: Dal punto di vista del mercato immobiliare, i beni oggetto di stima, sono ubicati in una zona prettamente abitata nel periodo estivo e vengono locate con contratto di locazione con finalità turistica prettamente nel periodo estivo.



Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli ed oneri giuridici:

6.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Pignoramento a favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta contro [REDACTED]
ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a VENEZIA in data 28/12/2015 ai nn. 6064/4218;

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 giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

6.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di BANCA ADRIA-CREDITO COOPERATIVO DEL DELTA-SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED] derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO ; Importo ipoteca: € 600000; Importo capitale: € 300000 ; A rogito di PROSPERI ELENA in data 14/03/2013 ai nn. 2938/2101; Iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 15/03/2013 ai nn. 1421/155

6.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuna.

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: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Per quanto a conoscenza non risultano presenti spese condominiali insolute in quanto il bene oggetto di stima non risulta costituito in condominio.

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO - L'unità ubicata al piano primo è accessibile dal cortile da rampa scale priva di servoscala.

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 osserva come la formulazione di un giudizio di stima richieda, preliminarmente, l'individuazione del tipo di valore da stimare e in seguito, la scelta e l'elaborazione del procedimento per giungere alla determinazione di tale valore.

Accertare il valore del bene equivale a stabilire il valore venale del bene in perizia, cioè l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbe detto immobile se immesso in commercio, in un regime di ordinarietà, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato. Il criterio di stima, o aspetto economico del bene di cui sono stata incaricata di trovare il più probabile valore si identifica, quindi, nell'individuare il corrispondente valore venale.

In estimo, sostanzialmente, si adottano i seguenti procedimenti di stima:

5. Stima sintetica o comparativa.

6. Stima analitica.

La prima, si esegue comparando il bene da valutare con altri similari, ubicati nella zona, dei quali siano a conoscenza i prezzi di vendita attuali o recenti.

La seconda, si esegue per capitalizzazione dei redditi netti ritraibili e si svolge in tre fasi successive:

g) Calcolo del beneficio fondiario netto, soggetto a capitalizzazione;

h) Determinazione del saggio di capitalizzazione;

i) Eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale, per tenere conto di altre possibili, transitorie, attività o passività.

L'applicazione del secondo metodo presuppone una razionale rispondenza tra redditi e valori capitali, nonché un'abbondante conoscenza dei redditi dei quali è necessario giudicarne la congruità, ordinarietà e continuità nel tempo che seguirà ma, poiché non sussistono nella fattispecie tali condizioni, questo metodo non sarà applicato in questa relazione estimativa.

La presente stima sarà, pertanto, eseguita con il metodo cosiddetto comparativo che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche dei beni noti e gli immobili in oggetto



estendendo il campo di azione a porzioni continue di territorio che riflettono un comparto del mercato immobiliare nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Procedo con l'applicazione del metodo comparativo, che la moderna dottrina ammette nel più assoluto rigore, che consiste in tre fasi distinte:

- 7) Ricercare il maggior numero possibile di beni analoghi a quello oggetto di stima per cui sia possibile avere un prezzo certo;
- 8) Ordinamento dei valori numerici raccolti collegandoli al bene analogo corrispondente;
- 9) Scelta di beni analoghi aventi maggior numero di caratteristiche simili al bene oggetto di stima, assumendo il prezzo associato a tale bene come il valore oggetto di stima.

Si ricorda infine, che sulla determinazione del valore venale di un immobile concorrono, in maniera positiva e negativa, alcune caratteristiche economiche che possono essere riunite in due gruppi: intrinseche ed estrinseche. A tal scopo sono state valutate le seguenti caratteristiche della zona e quelle degli appartamenti interessati:

- E. Caratteristiche estrinseche: mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni.
- F. Caratteristiche intrinseche: orientamento, configurazione piano-altimetrico e geologia del terreno, destinazione urbanistica, consistenza complessiva, salubrità del luogo. Tenendo conto dei suddetti elementi, si dovranno operare quelle aggiunte o detrazioni che differenziano l'immobile da valutare rispetto a quelli che sono stati assunti per comparazione, dei quali sono stati rilevati i prezzi noti, certi e recenti.

Il procedimento adottato è quindi il procedimento sintetico in base ai parametri tecnici comuni di riferimento cioè l'unità di superficie commerciale ovvero il metro quadrato di superficie lordo, assumendo il corrispondente prezzo unitario medio di mercato corrente nella zona dell'immobile da stimare. Si adotta tale criterio e non anche quello analitico in base ai parametri economici, perché la rendita dichiarata catastalmente non corrisponde alla realtà dei fatti.

Si è ritenuto di far riferimento anche ai valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ovvero "Agenzia Entrate - OMI" con riferimento all'ultimo semestre pubblicato: Anno 2016 - 2° semestre. "Tali valori, però come precisato dallo stesso Ufficio:

- Non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.
- Sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo".

Come già precisato nel corso della presente perizia si assume come valore di riferimento il valore medio tra Valore OMI min e Valore OMI max espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato, per la destinazione residenziale e la tipologia di riferimento quella delle abitazioni civili riferito al 2° semestre 2016 (cfr. all. 31), ossia:

- Valore di Mercato €/mq Min 1500
- Valore di Mercato €/mq Max 2100

Di seguito, al fine di determinare il valore normale dei beni in perizia relativamente alle unità



immobiliari, i valori OMI vengono corretti, e non modificati, con un coefficiente globale in grado di rappresentare le particolari caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene oggetto di valutazione rilevati in perizia, rispetto alle caratteristiche ordinarie degli alloggi oggetto di rilevazione da parte dell'Agenzia del Territorio. Nello specifico, vengono utilizzati dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche che influenzano il valore dell'immobile da valutare secondo le "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati, di cui all'art.1, comma 307, della L.296/2006 - Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27/07/2007".

Il valore normale dell'immobile verrà così determinato dal prodotto fra la superficie espressa in metri quadri, calcolata ai sensi dell'allegato C al D.P.R. n.138/98, ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'OMI e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile. I coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile attengono in particolare al taglio, al livello del piano e alla categoria catastale, secondo le modalità indicate nell'allegato A di detto provvedimento.

▪ **Determinazione del valore normale dei beni in perizia.**

Il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati (superficie calcolata come illustrato in epigrafe).

$$\text{Valore normale} = \text{Valore normale unitario} \times \text{superficie (mq)}$$

In cui il valore normale unitario degli immobili residenziali di cui al punto 1.2 del citato provvedimento è determinato dall'applicazione della seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{\text{MIN}} + (\text{Val OMI}_{\text{MAX}} - \text{Val OMI}_{\text{MIN}}) \times K$$

dove:

$\text{Val OMI}_{\text{MIN}}$ e $\text{Val OMI}_{\text{MAX}}$: indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla **zona omogenea OMI** in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

K : rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K_1 (taglio superficie) e K_2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

Dove:

K1 (Taglio superficie)		
	fino a 45 mq	è pari a 1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	è pari a 0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq	è pari a 0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	è pari a 0,3
	oltre 150 mq	è pari a 0

K2 (Livello di piano)		
	piano seminterrato	è pari a 0
	piano terreno	è pari a 0,2
	piano primo	è pari a 0,4
	piano intermedio	è pari a 0,5
	piano ultimo	è pari a 0,8
	Paino attico	è pari a 1



▪ **Determinazione coefficiente correttivo globale dell'Unità abitativa**

Unità	K1	K2
Complessiva	1	0,2

$$K = (1 + 3 \times 0,2) / 4 = 0,40$$

$$\text{Valore normale unitario} = 1500 + (2100 - 1500) \times 0,400 = \mathbf{1740,00 \text{ €/mq}}$$

8.2.2 Fonti di informazione:

- Catasto di VENEZIA;
 - Conservatoria dei Registri Immobiliari di VENEZIA;
 - Uffici del registro di VENEZIA;
 - Ufficio tecnico di CHIOGGIA;
 - Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
- E. Indagini dirette: sono state svolte esaminando i siti immobiliari più noti e considerati di riferimento quale: immobiliare.it, casa.it, casavenezia.it, trovacasa.net e il borsinoimmobiliare.it
- F. Indagini indirette: sono individuate su qualificate pubblicazioni nel settore immobiliare quale l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

- E. Attraverso le indagini dirette per vendite di unità residenziali analoghe a quelle in perizia, vengono attribuiti i seguenti valori unitari: Abitazioni abitabili – normale stato di conservazione Euro/mq (1690-2170)
- F. Attraverso le indagini indirette nella zona OMI in cui ricade il bene in perizia, Periferica/ISOLA VERDE O BACUCCO, Codice zona: D2, a immobili in ottimo stato di conservazione, ovvero di commerciabilità, sono attribuiti i seguenti valori unitari: Abitazioni di tipo economico in ottimo stato di conservazione Euro/mq (1500 - 2100).

Il prezzo medio di mercato, sia che si tratti di indagine diretta o indiretta, viene espresso in Euro/mq riferito alla superficie Lorda (L).

In conclusione, dalle suddette indagini è emerso che per beni con analoghe caratteristiche la discordanza che c'è tra i valori accertati nel corso delle indagini dirette da quelle indirette è contenuta ed è giustificata dal fatto che esiste comunque un prezzo di mercato, specialmente per le unità le cui caratteristiche intrinseche ed estrinseche si prestano a essere oggetto di compravendita e quindi soggette a contrattazione. Con l'esperienza abbiamo inoltre appurato che, proprio in virtù della contrattazione, il prezzo ricavabile dalle indagini dirette si assesta in sede di sottoscrizione del contratto di compravendita a valori più bassi rispetto a quello di partenza.

Come già precisato, si assume come valore di riferimento il valore medio tra Valore OMI min (€/mq 1500) e Valore OMI max (€/mq 2100) espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato con riferimento alla provincia (cfr. allegato 31), al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato, per la destinazione residenziale e la tipologia di riferimento quella delle abitazioni civili riferito al 2° semestre 2016.

Alla luce di quanto fin qui esposto e in considerazione delle generali condizioni dell'immobile, lo scrivente CTU stabilisce quale valore unitario attuale è di **1740,00 €/mq**.



8.3.3 Valutazione corpi:

RESIDENZIALE. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
RESIDENZIALE	45,54	€ 1.740,00	€ 79.239,60

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 79.239,60

Valore corpo € 79.239,60

Valore accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 79.239,60

Valore complessivo diritto e quota € 79.239,60

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
RESIDENZIALE	Abitazione di tipo economico [A3]	45,54	€ 79.239,60	€ 79.239,60

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 11.885,94

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Considerata la consistenza dell'unità immobiliare si ritiene che la stessa non risulti comodamente divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

RESIDENZIALE

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 262,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00

Totale costi di cancellazione: € 297,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:



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

€ 67.056,66

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: RESIDENZIALE

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Il costo applicabile per la redazione dell' Attestato

Prestazione Energetica viene stimato in euro 165,00= oltre IVA

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Considerata la consistenza dell'unità immobiliare si ritiene che la stessa non risulti comodamente divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

1. ALL.01_Avviso sopralluogo [REDACTED]
2. ALL.02_Prova consegna Racc. sopralluogo Impr.costr.
3. ALL.03_Avviso sopralluogo [REDACTED] Racc.1
4. ALL.04_Prova consegna Racc. sopralluogo [REDACTED]
5. ALL.05_Avviso sopralluogo [REDACTED] Racc.1
6. ALL.06_Prova consegna Racc. sopralluogo [REDACTED]
7. ALL.07_Avviso sopralluogo creditore_PEC_avv.PORTESAN
8. ALL.08_Visura e PLN_Fg.58_Map.518 [REDACTED]
9. ALL.08A_Visura_Estratto_fog.38_mapp.1688 [REDACTED]
10. ALL.08B_Visura_Estratto_Fog.38_mapp.1697 [REDACTED]
11. ALL.08C_Visura_Estratto_fog.69_mapp.162-163 et [REDACTED]
12. ALL.09_Visura_estratto_fog.38_mapp.32 [REDACTED]
13. ALL.10_Visura e PLN_Fg.38_map.436_D8 [REDACTED]
14. ALL.10A_Visura e PLN_Fg.39_map.543_sub.5_C6 [REDACTED]
15. ALL.11_Isp. ipotecaria [REDACTED] 27.03.17
16. ALL.12_Isp. ipotecaria [REDACTED] 27.03.17
17. ALL.13_Isp. ipotecaria [REDACTED] 27.03.17
18. ALL.14_CDU_AOO.REGISTRO UFFICIALE.2017.0017043
19. ALL.15_Patente [REDACTED]
20. ALL.16_Estratto visura CCIAA_03.05.17
21. ALL.17_Contratto di comodato
22. ALL.18_DELEGA
23. ALL.19_Verbale sopralluogo Via Nazioni Unite civ.50
24. ALL.19A_FOTO
25. ALL.20_Verbale sopr. Via Canal di Valle e terreni
26. ALL.20A_FOTO Via Canal di Valle
27. ALL.20B_FOTO fog.38_mapp_1688
28. ALL.21_Verbale_BOSCARATO S_fog. 38_map.32



29. ALL.21A_FOTO
30. ALL.22_Verbal [REDACTED]
31. ALL.22A_FOTO_garage
32. ALL.23_Verbal [REDACTED] CAPANNONE
33. ALL.23A_FOTO_capannone
34. ALL.24_Cert. Stato civ_Estratto matr [REDACTED] 08.04.17
35. ALL.25_Cert. Stato civ_Estratto matr [REDACTED]
36. ALL.26_DIA con Elab.grafico_Via Delle Nazioni Unite
37. ALL.27_AGIBILITA' Via Delle Nazioni Unite
38. ALL.28_DIA Via Canal di Valle
39. ALL.29_C.E. sanatoria garage Via Tiglio
40. ALL.30_P.C. e Inizio lavori capannone
41. ALL.31_Valori OMI_Località Bacucco
42. ALL.32_Valori OMI_Via Tiglio_cat.C6
43. ALL.33_Valori OMI_Via P. E. Venturini_cat.D8
44. ALL.34_Valori OMI_Via Canal di Valle
45. ALL.35_Tabella_Aree Edificabili_2008_e_2003_del_03-03-09
46. ALL.36_D.G._122-2013_Valoti medi IMU
47. ALL.37_D.G._127-2014_Valoti medi IMU
48. ALL.38_D.G._209-2015_Valoti medi IMU
49. ALL.39_Valori Agricoli medi_OMI_VE_2014

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Cessioni con Iva su opzione. Trattasi di cessione di fabbricati strumentali ultimati da oltre 5 anni dall'ultimazione dell'intervento (Agibilità 01/12/2007) effettuata dall'impresa che lo ha costruito, in questo caso l'imponibile è esente Iva, salvo opzione espressa per l'imponibilità che dev'essere accertata (ex articolo 10 comma 1, n. 8-ter, del DPR n. 633/72).

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	003 - particella 518, sub. 21_uso residenziale
Diritto reale stagito e Quota proprietà	Corpo RESIDENZIALE: 1/1 [REDACTED] Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo RESIDENZIALE: <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> [REDACTED] Proprietà per 1/1, foglio 58, particella 518, subalterno 21, scheda catastale VE0190555 del 25/10/2006, indirizzo VIA Delle Nazioni Unite, piano T-1-2, comune CHIOGGIA, categoria A/3, classe 4, consistenza 2 vani, superficie 50 mq, rendita € 154,94
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 67.056,66€



Lotto: 004 - particella 518, sub. 23_uso residenziale

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? Sì

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

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato/i:

[REDACTED]

Esecutato/i:

[REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Esecutato/i:

[REDACTED]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il beni qui esaminati si trovano in zona periferica, ossia località denominata "Isola Bacucco o Verde" che dista circa 5,9 Km dal centro di Chioggia di cui essa fa parte. La località è delimitata dalle foci del Brenta e dell'Adige, separate da pochi chilometri, e da un canale chiamato "Busiola" che mette in comunicazione i due fiumi. Scarsamente abitata (i primi insediamenti di cui rimane traccia, i tipici "casoni", risalgono alla seconda metà dell'Ottocento), l'isola era prevalentemente deputata alle coltivazioni di ortaggi e alla caccia da parte degli abitanti di Sottomarina. Sempre a partire dagli anni sessanta la parte dell'isola prospiciente la spiaggia si è orientata al turismo, con la progressiva costruzione di strutture alberghiere, campeggi e stabilimenti balneari. Molto rilevante per l'economia locale è la presenza di attività ricettive di livello nazionale come il campeggio Isamar e l'esclusivo stabilimento balneare Sabbia e Sale feeling beach. Il resto dell'isola viene tuttora destinato alla coltivazione. Sono presenti diversi sentieri naturalistici che attraversano l'isola. Il servizio del trasporto urbano è garantito dall'ACTV. I beni in perizia, ricadono in zona che l'osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) colloca in Fascia: Periferica/ISOLA VERDE O BACUCCO, Codice di zona D2, Microzona catastale 2, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico con destinazioni residenziali. Dal punto di vista del mercato immobiliare, i beni oggetto di stima, sono ubicati in una zona prettamente abitata nel periodo estivo.



Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Venezia, Jesolo.

Attrazioni paesaggistiche: Delta Adige e Brenta, Laguna Veneta, Mare Adriatico.

Attrazioni storiche: Chioggia, Venezia, Isole della Laguna.

Principali collegamenti pubblici: /

Identificativo corpo: RESIDENZIALE.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Isola Bacucco o Verde, Via Delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Impresa

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Proprietà per 1/1

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione [redacted] Proprietà per 1/1, foglio 58, particella 518, subalterno 23, scheda catastale VE0190555 del 25/10/2006, indirizzo VIA Delle Nazioni Unite, piano T-1-2, comune CHIOGGIA, categoria A/3, classe 4, consistenza 2 vani, rendita € 154,94

Confini: Il bene confina a : ovest : sub. 22 nord : scoperto est : scoperto sud: scoperto

Note: Nella vendita dovrà essere compresa la proporzionale comproprietà di tutte le parti comuni ai sensi dell'art.1117 c.c. con la precisazione: - che lo scoperto comune identificato col foglio 58 mappale 518 sub 1 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.T. è bene comune non censibile a tutti i subalterni del m. n.518; - che la corsia di manovra comune identificata col foglio 58 mappale 518 sub 3 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.S. è bene comune non censibile ai subalterni 24, 25, 26, 27, 31, 32, 33, 34, 35, 36 e 37; - che il pianerottolo comune identificato col foglio 58 mappale 518 sub 4 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.T. 1 è bene comune non censibile ai subalterni 19 e 20; - che il pianerottolo comune identificato col foglio 58 mappale 518 sub 5 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.T. 1 è bene comune non censibile ai subalterni 21, 22 e 23; - che la corsia di manovra comune identificata col foglio 58 mappale 518 sub 38 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.T. è bene comune non censibile ai subalterni 13, 14, 15, 39 e 40.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: del 16/03/1967 prot. n. 11631

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: del 11/01/2005 prot. n. 1380

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Oggetto: Ristrutturazione edi

Numero pratica: 01/12/2005 prot. n. 76671

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: opere interne e forometriche

Oggetto: variante

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

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di GRV n.2149 del 14/07/2009, pubblicato nel B.U.R. n.63 del 04/08/09
Zona omogenea:	B1- Insediamenti esistenti da completare
Norme tecniche di attuazione:	
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale

Pag. 77

Ver 3.2.1

Edicom Finance srl

In forza della delibera:	Delibera di C.C. n.65 del 27.07.2001
Zona omogenea:	B2 - "Sottozona residenziali di completamento" (art.42 delle NTA)
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	- servitù costituita con atto a rogito Notaio Sambo di Chioggia del 16 dicembre 1694 Rep. n. 10086, registrato a Chioggia in data 19 dicembre 1964 al n.652 Vol.98/1 e trascritto a Chioggia in data 7 gennaio 1965 ai numeri 48/41; - vincolo ai sensi dell'art.6 delle N.T.A. del P.R.G. vigente a favore del Comune di Chioggia, per ampliare e ristrutturare l'immobile di cui al Fg.58 map.n.518, di cui all'atto in data 10 febbraio 2005 Rep. n.40603 Notaio Gava di Chioggia, ivi registrato il 28 febbraio 2005 al n.197 Serie 2 e trascritto a Chioggia il 10 marzo 2005 ai numeri 1396/823.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	L'indice di edificazione è di 0,4 mq di s.n.p. al mq.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Trattasi di appartamento al p. terra, primo e sottotetto con esposizione sud, accessibile da ingresso indipendente a cielo libero attraverso poggiolo ad uso esclusivo. Il tutto appartenente al fabbricato a destinazione residenziale denominato Condominio "Residence Le Dune", ubicato in località Isola Bacucco o Verde, Via Delle Nazioni Unite al civico 126 (ex 50/A). L'unità abitativa di tipologia monolocale dotata di accesso indipendente da poggiolo esclusivo, si sviluppa su due piani: primo avente altezza interna di circa ml 2,70 e sottotetto avente altezza interna media di



circa ml 1,55, collegati internamente da scala autoportante in corrispondenza della quale è stato ricavato un sottoscala delimitato da parete in cartongesso. Detta unità è composta da un unico locale con funzioni di open space: soggiorno, angolo cottura, camera; oltre a n.1 bagno con doccia e al locale soffitta con terrazza.

Per la distribuzione dei vani, vedasi la planimetria catastale che corrisponde allo stato dei luoghi. L'unità abitativa sopra descritta risulta avere una superficie utile calpestabile di circa mq. 43,00 comprensiva di soffitta di mq.9,57, escluso poggiolo di circa mq.22,05 e terrazza di circa mq. 5,20. Il tutto per una superficie commerciale, o convenzionale, che dovrà poi essere inserita nelle formule utilizzate nei paragrafi che seguono al fine della determinazione del valore di mercato, di mq. 53,06, per le cui modalità di calcolo si rinvia al punto "Informazioni relative al calcolo della consistenza".

1. Quota e tipologia del diritto

1/1

Cod. Fiscale: 03128700279

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **53,06**

E' posto al piano: Terra, 1 - 2

L'edificio è stato costruito nel: 1967-03-16

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005-12-01

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Stato di manutenzione generale: buono

L'unità immobiliare presenta al piano primo pavimentazione e rivestimenti, ove presenti, in ceramica, le pareti e i soffitti intonacati e tinteggiati al civile in buono stato di conservazione. Il piano sottotetto (soffitta) presenta pavimentazione in parquet, pareti intonacate e tinteggiate, soffitto costituito dall'intradosso della copertura in legno.

I due piani sono collegati internamente con scala autoportante in legno dotata di ringhiera in ferro verniciato a polveri.

Poggiolo e terrazza sono pavimentati con gres porcellanato.

Infissi interni realizzati in legno così come gli infissi esterni, che sono costituiti da serramenti con avvolgibili in PVC e finestre a doppia anta con vetrocamera, porta di ingresso non blindata ma dotata di ulteriore infisso esterno in metallo verniciato, il tutto in buono stato di conservazione.

Esternamente l'unità immobiliare presenta prospetti intonacati e tinteggiati al civile in buono stato di conservazione.

L'unità è dotata dell' impianto elettrico e idrico-sanitario.

Alimentazione cucina e impianto di riscaldamento a gas metano mediante caldaia di tipo murale ubicata esternamente in nicchie ricavate nei muri d'ambito, i locali sono riscaldati attraverso radiatori in alluminio. Impianto di aria condizionata.

Tutti i succitati impianti tecnologici nell'unità si presentano in buone condizioni generali.



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della superficie commerciale delle unità immobiliari, che dovrà poi essere inserita nelle formule utilizzate nei paragrafi che seguono al fine della determinazione del valore di mercato, si è fatto riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n.138 secondo cui è data dalla somma:

- a) Della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) Della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
 - del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui al punto a);
 - del 25 per cento qualora non comunicanti;
- c) Della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:
 - del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui di cui al punto a);
 - del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente, qualora non comunicanti;
- d) Della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita alla lettera a, e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite;
- e) Della superficie dei box auto (non collegato ai vani principali), 50 per cento della superficie.

Infine si precisa che:

nel caso in cui non si è potuto provvedere ad un rilievo specifico dei corpi di fabbrica, si è fatto riferimento ai Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale di cui al documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) in cui viene anche precisato che: "Per il calcolo della superficie commerciale non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si potranno quindi considerare le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10%."

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
RESIDENZIALE	sup lorda di pavimento	0	53,06	1,00	53,06	€ 1.740,00
			53,06		53,06	

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: 2-2016

Zona: CHIOGGIA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1500

Valore di mercato max (€/mq): 2100

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietari [redacted] proprietario/i ante ventennio al 19/03/2000 . In forza di atto di assegnazione.

Titolare/Proprietario [redacted] comproprietaria per la quota di [redacted] comproprietaria per la quota di 1/4 dal 19/03/2000 al 20/01/2005 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI.

Titolare/Proprietario [redacted] oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO GAVA MARCO, in data 20/01/2005, ai nn. 40462/6333; registrato a CHIOGGIA, in data 31/01/2005, ai nn. 225; trascritto a CHIOGGIA, in data 02/02/2005, ai nn. 651/362.

Identificativo corpo: RESIDENZIALE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Chioggia (Venezia), Via Delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A)

Libero

Note: Dal punto di vista del mercato immobiliare, i beni oggetto di stima, sono ubicati in una zona prettamente abitata nel periodo estivo e vengono locati con contratto di locazione con finalità turistica; prettamente nel periodo estivo.



Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli ed oneri giuridici:

6.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Pignoramento a favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta [redacted] [redacted] derivante da: ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a VENEZIA in data 28/12/2015 ai nn. 6064/4218;

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 giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

6.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta [redacted] derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO ; Importo Ipoteca: € 600000; Importo capitale: € 300000 ; A rogito di PROSPERI ELENA in data 14/03/2013 ai nn. 2938/2101; Iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 15/03/2013 ai nn. 1421/155

6.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuna.

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: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Per quanto a conoscenza non risultano presenti spese condominiali insolute in quanto il bene oggetto di stima non risulta costituito in condominio.

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO - L'unità ubicata al piano primo è accessibile dal cortile da rampa scale priva di servoscala.

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 osserva come la formulazione di un giudizio di stima richieda, preliminarmente, l'individuazione del tipo di valore da stimare e in seguito, la scelta e l'elaborazione del procedimento per giungere alla determinazione di tale valore.

Accertare il valore del bene equivale a stabilire il valore venale del bene in perizia, cioè l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbe detto immobile se immesso in commercio, in un regime di ordinarietà, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato. Il criterio di stima, o aspetto economico del bene di cui sono stata incaricata di trovare il più probabile valore si identifica, quindi, nell'individuare il corrispondente valore venale.

In estimo, sostanzialmente, si adottano i seguenti procedimenti di stima:

7. Stima sintetica o comparativa.

8. Stima analitica.

La prima, si esegue comparando il bene da valutare con altri simili, ubicati nella zona, dei quali siano a conoscenza i prezzi di vendita attuali o recenti.

La seconda, si esegue per capitalizzazione dei redditi netti ritraibili e si svolge in tre fasi successive:

j) Calcolo del beneficio fondiario netto, soggetto a capitalizzazione;

k) Determinazione del saggio di capitalizzazione;

l) Eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale, per tenere conto di altre possibili, transitorie, attività o passività.

L'applicazione del secondo metodo presuppone una razionale rispondenza tra redditi e valori capitali, nonché un'abbondante conoscenza dei redditi dei quali è necessario giudicarne la congruità, ordinarietà e continuità nel tempo che seguirà ma, poiché non sussistono nella fattispecie tali condizioni, questo metodo non sarà applicato in questa relazione estimativa.

La presente stima sarà, pertanto, eseguita con il metodo cosiddetto comparativo che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche dei beni noti e gli immobili in oggetto estendendo il campo di azione a porzioni continue di territorio che riflettono un comparto del



mercato immobiliare nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Procedo con l'applicazione del metodo comparativo, che la moderna dottrina ammette nel più assoluto rigore, che consiste in tre fasi distinte:

- 10) Ricercare il maggior numero possibile di beni analoghi a quello oggetto di stima per cui sia possibile avere un prezzo certo;
- 11) Ordinamento dei valori numerici raccolti collegandoli al bene analogo corrispondente;
- 12) Scelta di beni analoghi aventi maggior numero di caratteristiche simili al bene oggetto di stima, assumendo il prezzo associato a tale bene come il valore oggetto di stima.

Si ricorda infine, che sulla determinazione del valore venale di un immobile concorrono, in maniera positiva e negativa, alcune caratteristiche economiche che possono essere riunite in due gruppi: intrinseche ed estrinseche. A tal scopo sono state valutate le seguenti caratteristiche della zona e quelle degli appartamenti interessati:

- G. Caratteristiche estrinseche: mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni.
- H. Caratteristiche intrinseche: orientamento, configurazione piano-altimetrico e geologia del terreno, destinazione urbanistica, consistenza complessiva, salubrità del luogo. Tenendo conto dei suddetti elementi, si dovranno operare quelle aggiunte o detrazioni che differenziano l'immobile da valutare rispetto a quelli che sono stati assunti per comparazione, dei quali sono stati rilevati i prezzi noti, certi e recenti.

Il procedimento adottato è quindi il procedimento sintetico in base ai parametri tecnici comuni di riferimento cioè l'unità di superficie commerciale ovvero il metro quadrato di superficie lordo, assumendo il corrispondente prezzo unitario medio di mercato corrente nella zona dell'immobile da stimare. Si adotta tale criterio e non anche quello analitico in base ai parametri economici, perché la rendita dichiarata catastalmente non corrisponde alla realtà dei fatti.

Si è ritenuto di far riferimento anche ai valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ovvero "Agenzia Entrate - OMI" con riferimento all'ultimo semestre pubblicato: Anno 2016 - 2° semestre. Tali valori, però come precisato dallo stesso Ufficio:

- Non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.
- Sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo".

Come già precisato nel corso della presente perizia si assume come valore di riferimento il valore medio tra Valore OMI min e Valore OMI max espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato, per la destinazione residenziale e la tipologia di riferimento quella delle abitazioni civili riferito al 2° semestre 2016 (cfr. all. 31), ossia:

- Valore di Mercato €/mq Min 1500
- Valore di Mercato €/mq Max 2100

Di seguito, al fine di determinare il valore normale dei beni in perizia relativamente alle unità immobiliari, i valori OMI vengono corretti, e non modificati, con un coefficiente globale in grado di



rappresentare le particolari caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene oggetto di valutazione rilevati in perizia, rispetto alle caratteristiche ordinarie degli alloggi oggetto di rilevazione da parte dell'Agenzia del Territorio. Nello specifico, vengono utilizzati dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche che influenzano il valore dell'immobile da valutare secondo le "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati, di cui all'art.1, comma 307, della L.296/2006 - Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27/07/2007".

Il valore normale dell'immobile verrà così determinato dal prodotto fra la superficie espressa in metri quadri, calcolata ai sensi dell'allegato C al D.P.R. n.138/98, ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'OMI e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile. I coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile attengono in particolare al taglio, al livello del piano e alla categoria catastale, secondo le modalità indicate nell'allegato A di detto provvedimento.

▪ **Determinazione del valore normale dei beni in perizia.**

Il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati (superficie calcolata come illustrato in epigrafe).

$$\text{Valore normale} = \text{Valore normale unitario} \times \text{superficie (mq)}$$

In cui il valore normale unitario degli immobili residenziali di cui al punto 1.2 del citato provvedimento è determinato dall'applicazione della seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{\text{MIN}} + (\text{Val OMI}_{\text{MAX}} - \text{Val OMI}_{\text{MIN}}) \times K$$

dove:

$\text{Val OMI}_{\text{MIN}}$ e $\text{Val OMI}_{\text{MAX}}$: indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla **zona omogenea OMI** in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

K : rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K_1 (taglio superficie) e K_2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

Dove:

K1 (Taglio superficie)	fino a 45 mq	è pari a 1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	è pari a 0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq	è pari a 0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	è pari a 0,3
	oltre 150 mq	è pari a 0
K2 (Livello di piano)	piano seminterrato	è pari a 0
	piano terreno	è pari a 0,2
	piano primo	è pari a 0,4
	piano intermedio	è pari a 0,5
	piano ultimo	è pari a 0,8
	Paino attico	è pari a 1



▪ **Determinazione coefficiente correttivo globale dell'Unità abitativa**

Unità	K1	K2
Complessiva	1	0,2

$$K = (1 + 3 \times 0,2) / 4 = 0,40$$

$$\text{Valore normale unitario} = 1500 + (2100 - 1500) \times 0,400 = 1740,00 \text{ €/mq}$$

8.2.2 Fonti di informazione:

- Catasto di VENEZIA;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di VENEZIA;
- Uffici del registro di VENEZIA;
- Ufficio tecnico di CHIOGGIA;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
 - G. Indagini dirette: sono state svolte esaminando i siti immobiliari più noti e considerati di riferimento quale: immobiliare.it, casa.it, casavenezia.it, trovacasa.net e il borsinoimmobiliare.it
 - H. Indagini indirette: sono individuate su qualificate pubblicazioni nel settore immobiliare quale l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

- G. Attraverso le indagini dirette per vendite di unità residenziali analoghe a quelle in perizia, vengono attribuiti i seguenti valori unitari: Abitazioni abitabili – normale stato di conservazione Euro/mq (1690-2170)
- H. Attraverso le indagini indirette nella zona OMI in cui ricade il bene in perizia, Periferica/ISOLA VERDE O BACUCCO, Codice zona: D2, a immobili in ottimo stato di conservazione, ovvero di commerciabilità, sono attribuiti i seguenti valori unitari: Abitazioni di tipo economico in ottimo stato di conservazione Euro/mq (1500 - 2100).

Il prezzo medio di mercato, sia che si tratti di indagine diretta o indiretta, viene espresso in Euro/mq riferito alla superficie Lorda (L).

In conclusione, dalle suddette indagini è emerso che per beni con analoghe caratteristiche la discordanza che c'è tra i valori accertati nel corso delle indagini dirette da quelle indirette è contenuta ed è giustificata dal fatto che esiste comunque un prezzo di mercato, specialmente per le unità le cui caratteristiche intrinseche ed estrinseche si prestano a essere oggetto di compravendita e quindi soggette a contrattazione. Con l'esperienza abbiamo inoltre appurato che, proprio in virtù della contrattazione, il prezzo ricavabile dalle indagini dirette si assesta in sede di sottoscrizione del contratto di compravendita a valori più bassi rispetto a quello di partenza.

Come già precisato, si assume come valore di riferimento il valore medio tra Valore OMI min (€/mq 1500) e Valore OMI max (€/mq 2100) espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato con riferimento alla provincia (cfr. allegato 31), al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato, per la destinazione residenziale e la tipologia di riferimento quella delle abitazioni civili riferito al 2° semestre 2016.

Alla luce di quanto fin qui esposto e in considerazione delle generali condizioni dell'immobile, lo scrivente CTU stabilisce quale valore unitario attuale è di 1740,00 €/mq.



8.3.3 Valutazione corpi:

RESIDENZIALE. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
RESIDENZIALE	53,06	€ 1.740,00	€ 92.324,40
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 92.324,40
Valore corpo			€ 92.324,40
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 92.324,40
Valore complessivo diritto e quota			€ 92.324,40

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
RESIDENZIALE	Abitazione di tipo economico [A3]	53,06	€ 92.324,40	€ 92.324,40

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 13.848,66

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Considerata la consistenza dell'unità immobiliare si ritiene che la stessa non risulti comodamente divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

RESIDENZIALE

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 262,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00

Totale costi di cancellazione: € 297,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 78.178,74



8bis Classamento energetico dell'immobile:**Identificativo corpo:** RESIDENZIALE**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Il costo applicabile per la redazione dell' Attestato

Prestazione Energetica viene stimato in euro 165,00= oltre IVA

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Considerata la consistenza dell'unità immobiliare si ritiene che la stessa non risulti comodamente divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

1. ALL.01_Avviso sopralluogo Impr.costr._Racc.1
2. ALL.02_Prova consegna Racc. sopralluogo Impr.costr.
3. ALL.03_Avviso sopralluogo [REDACTED] Racc.1
4. ALL.04_Prova consegna Racc. sopralluogo Boscarato Sileno
5. ALL.05_Avviso sopralluogo [REDACTED] Racc.1
6. ALL.06_Prova consegna Racc. sopralluogo Boscarato Luciano
7. ALL.07_Avviso sopralluogo creditore_PEC_avv.PORTESAN
8. ALL.08_Visura e PLN_Fg.58_Map.518 [REDACTED]
9. ALL.08A_Visura_Estratto_fog.38_mapp.1688 [REDACTED]
10. ALL.08B_Visura_Estratto_fog.38_mapp.1697 [REDACTED]
11. ALL.08C_Visura_Estratto_fog.69_mapp.162-163 e [REDACTED]
12. ALL.09_Visura_estratto_fog.38_mapp.3 [REDACTED]
13. ALL.10_Visura e PLN_Fg.38_map.436_D8 [REDACTED]
14. ALL.10A_Visura e PLN_Fg.39_map.543_sub.5_C6 [REDACTED]
15. ALL.11_Isp. ipotecaria IMP. COS. REST 27.03.17
16. ALL.12_Isp. ipotecaria [REDACTED] 27.03.17
17. ALL.13_Isp. ipotecaria [REDACTED] 27.03.17
18. ALL.14_CDU_AOO.REGISTRO UFFICIALE.2017.0017043
19. ALL.15_Patente [REDACTED]
20. ALL.16_Estratto visura CCIAA_03.05.17
21. ALL.17_Contratto di comodato
22. ALL.18_DELEGA
23. ALL.19_Verbale sopralluogo Via Nazioni Unite civ.50
24. ALL.19A_FOTO
25. ALL.20_Verbale sopr. Via Canal di Valle e terreni
26. ALL.20A_FOTO Via Canal di Valle
27. ALL.20B_FOTO fog.38_mapp_1688
28. ALL.21_Verbale_BOSCARATO S_fog. 38_map.32
29. ALL.21A_FOTO
30. ALL.22_Verbale_BOSCARATO L_GARAGE
31. ALL.22A_FOTO_garage



32. ALL.23_Verbafe [REDACTED]_CAPANNONE
33. ALL.23A_FOTO_capannone
34. ALL.24_Cert. Stato civ_Estratto matr [REDACTED]
35. ALL.25_Cert. Stato civ_Estratto matr [REDACTED]
36. ALL.26_DIA con Elab.grafico_Via Delle Nazioni Unite
37. ALL.27_AGIBILITA' Via Delle Nazioni Unite
38. ALL.28_DIA Via Canal di Valle
39. ALL.29_C.E. sanatoria garage Via Tiglio
40. ALL.30_P.C. e Inizio lavori capannone
41. ALL.31_Valori OMI_Località Bacucco
42. ALL.32_Valori OMI_Via Tiglio_cat.C6
43. ALL.33_Valori OMI_Via P. E. Venturini_cat.D8
44. ALL.34_Valori OMI_Via Canal di Valle
45. ALL.35_Tabella_Aree_Edificabili_2008_e_2003_del_03-03-09
46. ALL.36_D.G._122-2013_Valoti medi IMU
47. ALL.37_D.G._127-2014_Valoti medi IMU
48. ALL.38_D.G._209-2015_Valoti medi IMU
49. ALL.39_Valori Agricoli medi_OMI_VE_2014

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Cessioni con Iva su opzione. Trattasi di cessione di fabbricati strumentali ultimati da oltre 5 anni dall'ultimazione dell'intervento (Agibilità 01/12/2007) effettuata dall'impresa che lo ha costruito, in questo caso l'imponibile è esente Iva, salvo opzione espressa per l'imponibilità che dev'essere accertata (ex articolo 10 comma 1, n. 8-ter, del DPR n. 633/72).

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	004 - particella 518, sub. 23_uso residenziale
Diritto reale stagito e Quota proprietà	Corpo RESIDENZIALE: 1/1 [REDACTED]
Identificativo catastale	Corpo RESIDENZIALE: <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> [REDACTED] Proprietà per 1/1, foglio 58, particella 518, subalterno 23, scheda catastale VE0190555 del 25/10/2006, indirizzo VIA Delle Nazioni Unite, piano T-1-2, comune CHIOGGIA, categoria A/3, classe 4, consistenza 2 vani, rendita € 154,94
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 78.178,74€



Lotto: 005 - particella 518, sub. 25_uso autorimessa

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

Esecutato/i:

[REDACTED]

Esecutato/i:

[REDACTED]

Esecutato/i:

Boscarato Luciano Codice fiscale

[REDACTED]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il beni qui esaminati si trovano in zona periferica, ossia località denominata "Isola Bacucco o Verde" che dista circa 5,9 Km dal centro di Chioggia di cui essa fa parte. La località è delimitata dalle foci del Brenta e dell'Adige, separate da pochi chilometri, e da un canale chiamato "Busiola" che mette in comunicazione i due fiumi. Scarsamente abitata (i primi insediamenti di cui rimane traccia, i tipici "casoni", risalgono alla seconda metà dell'Ottocento), l'isola era prevalentemente deputata alle coltivazioni di ortaggi e alla caccia da parte degli abitanti di Sottomarina. Sempre a partire dagli anni sessanta la parte dell'isola prospiciente la spiaggia si è orientata al turismo, con la progressiva costruzione di strutture alberghiere, campeggi e stabilimenti balneari. Molto rilevante per l'economia locale è la presenza di attività ricettive di livello nazionale come il campeggio Isamar e l'esclusivo stabilimento balneare Sabbia e Sale feeling beach. Il resto dell'isola viene tuttora destinato alla coltivazione. Sono presenti diversi sentieri naturalistici che attraversano l'isola. Il servizio del trasporto urbano è garantito dall'ACTV. I beni in perizia, ricadono in zona che l'osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) colloca in Fascia: Periferica/ISOLA VERDE O BACUCCO, Codice di zona D2, Microzona catastale 2, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico con destinazioni residenziali. Dal punto di vista del mercato immobiliare, i beni oggetto di stima, sono ubicati in una zona prettamente abitata nel periodo estivo.



Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: /
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Venezia, Jesolo.
Attrazioni paesaggistiche: Delta Adige e Brenta, Laguna Veneta, Mare Adriatico.
Attrazioni storiche: Chioggia, Venezia, Isole della Laguna.
Principali collegamenti pubblici: /

Identificativo corpo: AUTORIMESSA.

Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Isola Bacucco o Verde, Via Delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A)

Quota e tipologia del diritto

1/1

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Note: Proprietà per 1/1

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione [redacted] proprietà per 1/1, foglio 58, particella 518, subalterno 25, scheda catastale VE0190555 del 25/10/2006, indirizzo VIA Delle Nazioni Unite, piano S1, comune CHIOGGIA, categoria C/6, classe 6, consistenza 13 mq, superficie 15 mq, rendita € 44,98

Confini: Il bene confina a : ovest : BCNC CORSIA DI MANOVRA COMUNE nord : sub 26 est : scoperto sud: sub 24

Note: Nella vendita dovrà essere compresa la proporzionale comproprietà di tutte le parti comuni ai sensi dell'art.1117 c.c. con la precisazione: - che lo scoperto comune identificato col foglio 58 mappale 518 sub 1 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.T. è bene comune non censibile a tutti i subalterni del m. n.518; - che la corsia di manovra comune identificata col foglio 58 mappale 518 sub 3 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.S. è bene comune non censibile ai subalterni 24, 25, 26, 27, 31, 32, 33, 34, 35, 36 e 37; - che il pianerottolo comune identificato col foglio 58 mappale 518 sub 4 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.T. 1 è bene comune non censibile ai subalterni 19 e 20; - che il pianerottolo comune identificato col foglio 58 mappale 518 sub 5 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.T. 1 è bene comune non censibile ai subalterni 21, 22 e 23; - che la corsia di manovra comune identificata col foglio 58 mappale 518 sub 38 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.T. è bene comune non censibile ai subalterni 13, 14, 15, 39 e 40.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: del 16/03/1967 prot. n. 11631

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: del 11/01/2005 prot. n. 1380

Intestazione

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Oggetto: Ristrutturazione edi

Numero pratica: 01/12/2005 prot. n. 76671

Intestazione

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: opere interne e forometriche

Oggetto: variante

4.1.1 Conformità edilizia:

Garage o autorimessa [G]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Garage o autorimessa [G]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di GRV n.2149 del 14/07/2009, pubblicato nel B.U.R. n.63 del 04/08/09
Zona omogenea:	B1- Insediamenti esistenti da completare
Norme tecniche di attuazione:	

Pag. 92

Ver 3.2.1

Edicom Finance srl



Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di C.C. n.65 del 27.07.2001
Zona omogenea:	B2 – "Sottozone residenziali di completamento" (art.42 delle NTA)
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	- servitù costituita con atto a rogito Notaio Sambo di Chioggia del 16 dicembre 1694 Rep. n. 10086, registrato a Chioggia in data 19 dicembre 1964 al n.652 Vol.98/1 e trascritto a Chioggia in data 7 gennaio 1965 ai numeri 48/41; - vincolo ai sensi dell'art.6 delle N.T.A. del P.R.G. vigente a favore del Comune di Chioggia, per ampliare e ristrutturare l'immobile di cui al Fg.58 map.n.518, di cui all'atto in data 10 febbraio 2005 Rep. n.40603 Notaio Gava di Chioggia, ivi registrato il 28 febbraio 2005 al n.197 Serie 2 e trascritto a Chioggia il 10 marzo 2005 ai numeri 1396/823.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	L'indice di edificazione è di 0,4 mq di s.n.p. al mq.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



Descrizione: Garage o autorimessa [G] di cui al punto AUTORIMESSA

Trattasi di autorimessa al p. sottostrada 1, accessibile da spazio manovra in comune comunicante con l'esterno a mezzo rampa ubicata in cortile condominiale, non vi sono collegamenti interni. Il tutto appartenente al fabbricato a destinazione residenziale denominato Condominio "Residence Le Dune", ubicato in località Isola Bacucco o Verde, Via Delle Nazioni Unite al civico 126 (ex 50/A). L'unità di conformazione regolare di altezza interna di circa ml 2,20. Per la distribuzione vedasi la planimetria catastale che corrisponde allo stato dei luoghi. L'unità sopra descritta risulta avere una superficie utile calpestabile di circa mq. 13,60, e una superficie commerciale, o convenzionale, che dovrà poi essere inserita nelle formule utilizzate nei paragrafi che seguono al fine della determinazione del valore di mercato, di mq. 7,57, per le cui modalità di calcolo si rinvia al punto "Informazioni relative al calcolo della consistenza".

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 e

Cod. Fiscale: 03128700279

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 15,14

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1967-03-16

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005-12-01

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,20

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Stato di manutenzione generale: buono

L'unità immobiliare presenta pavimentazione in cemento tipo industriale, pareti perimetrali in cemento armato, muri divisorii in blocchi di calcestruzzo e soffitto costituito dal solaio a lastre predalles (solaio prefabbricato in c.a.p. irrigidito con tralicci elettro-saldati): il tutto risulta tinteggiato. Il locale non è illuminato e/o aerato dall'esterno ma risulta dotato di basculante con foratura che consente di ottenere un centesimo di areazione.

Il compartimento risulta protetto dall'esterno da una chiusura costituita da basculante in acciaio zincato con foratura di aerazione su tutta la superficie elettrificata.

L'unità è dotata di impianto elettrico di distribuzione a vista con sistema di canalizzazione che si presenta in buone condizioni generali.

L'autorimessa in cui è ubicato il box in esame ha una superficie complessiva coperta inferiore a mq.300 (MQ.238 circa), e non è pertanto soggetta al controllo di prevenzione incendi da parte del Comando dei VV. F. nell'ambito delle attività identificate al n. 75 dal D.P.R. 151/2011. Sono comunque soggette al rispetto dei requisiti minimi dettati dal D.M. 01/02/86, ma non al controllo ed alla SCIA.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della superficie commerciale delle unità immobiliari, che dovrà poi essere inserita nelle formule utilizzate nei paragrafi che seguono al fine della determinazione del valore di mercato, si è fatto riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n.138 secondo cui è data dalla somma:

- a) Della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali



- bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) Della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
- del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui al punto a);
 - del 25 per cento qualora non comunicanti;
- c) Della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:
- del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui di cui al punto a);
 - del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente, qualora non comunicanti;
- d) Della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita alla lettera a, e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite;
- e) Della superficie dei box auto (non collegato ai vani principali), 50 per cento della superficie.

Infine si precisa che:

nel caso in cui non si è potuto provvedere ad un rilievo specifico dei corpi di fabbrica, si è fatto riferimento ai Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale di cui al documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) in cui viene anche precisato che: "Per il calcolo della superficie commerciale non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si potranno quindi considerare le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggioranza della superficie utile netta pari al 10%."

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
AUTORIMESSA	sup lorda di pavimento	0	15,14	0,50	7,57	€ 1.740,00
			15,14		7,57	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2016

Zona: CHIOGGIA

Tipo di destinazione: Residenziale



Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1500

Valore di mercato max (€/mq): 2100

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario [redacted] proprietario/i ante ventennio al 19/03/2000 . In forza di atto di assegnazione.

Titolare/Proprietario [redacted] comproprietaria per la quota di 3/4 [redacted] comproprietaria per la quota di 1/4 dal 19/03/2000 al 20/01/2005 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI.

Titolare/Proprietario [redacted] 05 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO GAVA MARCO, in data 20/01/2005, ai nn. 40462/6333; registrato a CHIOGGIA, in data 31/01/2005, ai nn. 225; trascritto a CHIOGGIA, in data 02/02/2005, ai nn. 651/362.

Identificativo corpo: AUTORIMESSA

Garage o autorimessa [G] sito in Chioggia (Venezia), Via Delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) Libero

Note: Dal punto di vista del mercato immobiliare, i beni oggetto di stima, sono ubicati in una zona prettamente abitata nel periodo estivo e vengono locati con contratto di locazione con finalità turistica prettamente nel periodo estivo.



Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli ed oneri giuridici:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta [redacted] derivante da: ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a VENEZIA in data 28/12/2015 ai nn. 6064/4218;

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 giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta [redacted] ante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO ; Importo ipoteca: € 600000; Importo capitale: € 300000 ; A rogito di PROSPERI ELENA in data 14/03/2013 ai nn. 2938/2101; Iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 15/03/2013 ai nn. 1421/155

6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

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: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Per quanto a conoscenza non risultano presenti spese condominiali insolute in quanto il bene oggetto di stima non risulta costituito in condominio.

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 osserva come la formulazione di un giudizio di stima richieda, preliminarmente, l'individuazione del tipo di valore da stimare e in seguito, la scelta e l'elaborazione del procedimento per giungere alla determinazione di tale valore.

Accertare il valore del bene equivale a stabilire il valore venale del bene in perizia, cioè l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbe detto immobile se immesso in commercio, in un regime di ordinarietà, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato. Il criterio di stima, o aspetto economico del bene di cui sono stata incaricata di trovare il più probabile valore si identifica, quindi, nell'individuare il corrispondente valore venale. In estimo, sostanzialmente, si adottano i seguenti procedimenti di stima:

9. Stima sintetica o comparativa.

10. Stima analitica.

La prima, si esegue comparando il bene da valutare con altri similari, ubicati nella zona, dei quali siano a conoscenza i prezzi di vendita attuali o recenti.

La seconda, si esegue per capitalizzazione dei redditi netti ritraibili e si svolge in tre fasi successive:

m) Calcolo del beneficio fondiario netto, soggetto a capitalizzazione;

n) Determinazione del saggio di capitalizzazione;

o) Eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale, per tenere conto di altre possibili, transitorie, attività o passività.

L'applicazione del secondo metodo presuppone una razionale rispondenza tra redditi e valori capitali, nonché un'abbondante conoscenza dei redditi dei quali è necessario giudicarne la congruità, ordinarietà e continuità nel tempo che seguirà ma, poiché non sussistono nella fattispecie tali condizioni, questo metodo non sarà applicato in questa relazione estimativa.

La presente stima sarà, pertanto, eseguita con il metodo cosiddetto comparativo che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche dei beni noti e gli immobili in oggetto estendendo il campo di azione a porzioni continue di territorio che riflettono un comparto del



mercato immobiliare nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Procedo con l'applicazione del metodo comparativo, che la moderna dottrina ammette nel più assoluto rigore, che consiste in tre fasi distinte:

- 13) Ricercare il maggior numero possibile di beni analoghi a quello oggetto di stima per cui sia possibile avere un prezzo certo;
- 14) Ordinamento dei valori numerici raccolti collegandoli al bene analogo corrispondente;
- 15) Scelta di beni analoghi aventi maggior numero di caratteristiche simili al bene oggetto di stima, assumendo il prezzo associato a tale bene come il valore oggetto di stima.

Si ricorda infine, che sulla determinazione del valore venale di un immobile concorrono, in maniera positiva e negativa, alcune caratteristiche economiche che possono essere riunite in due gruppi: intrinseche ed estrinseche. A tal scopo sono state valutate le seguenti caratteristiche della zona e quelle degli appartamenti interessati:

- I. Caratteristiche estrinseche: mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni.
- J. Caratteristiche intrinseche: orientamento, configurazione piano-altimetrico e geologia del terreno, destinazione urbanistica, consistenza complessiva, salubrità del luogo. Tenendo conto dei suddetti elementi, si dovranno operare quelle aggiunte o detrazioni che differenziano l'immobile da valutare rispetto a quelli che sono stati assunti per comparazione, dei quali sono stati rilevati i prezzi noti, certi e recenti.

Il procedimento adottato è quindi il procedimento sintetico in base ai parametri tecnici comuni di riferimento cioè l'unità di superficie commerciale ovvero il metro quadrato di superficie lordo, assumendo il corrispondente prezzo unitario medio di mercato corrente nella zona dell'immobile da stimare. Si adotta tale criterio e non anche quello analitico in base ai parametri economici, perché la rendita dichiarata catastalmente non corrisponde alla realtà dei fatti.

Si è ritenuto di far riferimento anche ai valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ovvero "Agenzia Entrate - OMI" con riferimento all'ultimo semestre pubblicato: Anno 2016 - 2° semestre. "Tali valori, però come precisato dallo stesso Ufficio:

- Non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.
- Sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo".

Come già precisato nel corso della presente perizia si assume come valore di riferimento il valore medio tra Valore OMI min e Valore OMI max espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato, per la destinazione residenziale e la tipologia di riferimento quella delle abitazioni civili riferito al 2° semestre 2016 (cfr. all. 31), ossia:

- Valore di Mercato €/mq Min 1500
- Valore di Mercato €/mq Max 2100

Di seguito, al fine di determinare il valore normale dei beni in perizia relativamente alle unità immobiliari, i valori OMI vengono corretti, e non modificati, con un coefficiente globale in grado di



rappresentare le particolari caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene oggetto di valutazione rilevati in perizia, rispetto alle caratteristiche ordinarie degli alloggi oggetto di rilevazione da parte dell'Agenzia del Territorio. Nello specifico, vengono utilizzati dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche che influenzano il valore dell'immobile da valutare secondo le "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati, di cui all'art.1, comma 307, della L.296/2006 - Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27/07/2007".

Il valore normale dell'immobile verrà così determinato dal prodotto fra la superficie espressa in metri quadri, calcolata ai sensi dell'allegato C al D.P.R. n.138/98, ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'OMI e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile. I coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile attengono in particolare al taglio, al livello del piano e alla categoria catastale, secondo le modalità indicate nell'allegato A di detto provvedimento.

▪ **Determinazione del valore normale dei beni in perizia.**

Il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati (superficie calcolata come illustrato in epigrafe).

$$\text{Valore normale} = \text{Valore normale unitario} \times \text{superficie (mq)}$$

In cui il valore normale unitario degli immobili residenziali di cui al punto 1.2 del citato provvedimento è determinato dall'applicazione della seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{\text{MIN}} + (\text{Val OMI}_{\text{MAX}} - \text{Val OMI}_{\text{MIN}}) \times K$$

dove:

$\text{Val OMI}_{\text{MIN}}$ e $\text{Val OMI}_{\text{MAX}}$: indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla **zona omogenea OMI** in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

K : rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K_1 (taglio superficie) e K_2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

Dove:

K1 (Taglio superficie)	fino a 45 mq	è pari a 1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	è pari a 0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq	è pari a 0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	è pari a 0,3
	oltre 150 mq	è pari a 0
K2 (Livello di piano)	piano seminterrato	è pari a 0
	piano terreno	è pari a 0,2
	piano primo	è pari a 0,4
	piano intermedio	è pari a 0,5
	piano ultimo	è pari a 0,8
	Paino attico	è pari a 1



▪ **Determinazione coefficiente correttivo globale dell'Unità abitativa**

Unità	K1	K2
Complessiva	1	0,2

$$K = (1 + 3 \times 0,2) / 4 = 0,40$$

$$\text{Valore normale unitario} = 1500 + (2100 - 1500) \times 0,400 = \mathbf{1740,00 \text{ €/m}}$$

8.2.2 Fonti di informazione:

- Catasto di VENEZIA;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di VENEZIA;
- Uffici del registro di VENEZIA;
- Ufficio tecnico di CHIOGGIA;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
 - I. Indagini dirette: sono state svolte esaminando i siti immobiliari più noti e considerati di riferimento quale: immobiliare.it, casa.it, casavenezia.it, trovacasa.net e il borsinoimmobiliare.it
 - J. Indagini indirette: sono individuate su qualificate pubblicazioni nel settore immobiliare quale l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

- I. Attraverso le indagini dirette per vendite di unità residenziali analoghe a quelle in perizia, vengono attribuiti i seguenti valori unitari: Abitazioni abitabili – normale stato di conservazione Euro/mq (1690-2170)
- J. Attraverso le indagini indirette nella zona OMI in cui ricade il bene in perizia, Periferica/ISOLA VERDE O BACUCCO, Codice zona: D2, a immobili in ottimo stato di conservazione, ovvero di commerciabilità, sono attribuiti i seguenti valori unitari: Abitazioni di tipo economico in ottimo stato di conservazione Euro/mq (1500 - 2100).

Il prezzo medio di mercato, sia che si tratti di indagine diretta o indiretta, viene espresso in Euro/mq riferito alla superficie Lorda (L).

In conclusione, dalle suddette indagini è emerso che per beni con analoghe caratteristiche la discordanza che c'è tra i valori accertati nel corso delle indagini dirette da quelle indirette è contenuta ed è giustificata dal fatto che esiste comunque un prezzo di mercato, specialmente per le unità le cui caratteristiche intrinseche ed estrinseche si prestano a essere oggetto di compravendita e quindi soggette a contrattazione. Con l'esperienza abbiamo inoltre appurato che, proprio in virtù della contrattazione, il prezzo ricavabile dalle indagini dirette si assesta in sede di sottoscrizione del contratto di compravendita a valori più bassi rispetto a quello di partenza.

Come già precisato, si assume come valore di riferimento il valore medio tra Valore OMI min (€/mq 1500) e Valore OMI max (€/mq 2100) espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato con riferimento alla provincia (cfr. allegato 31), al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato, per la destinazione residenziale e la tipologia di riferimento quella delle abitazioni civili riferito al 2° semestre 2016.

Alla luce di quanto fin qui esposto e in considerazione delle generali condizioni dell'immobile, lo scrivente CTU stabilisce quale valore unitario attuale è di 1740,00 €/mq.



8.3.3 Valutazione corpi:

AUTORIMESSA. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
AUTORIMESSA	7,57	€ 1.740,00	€ 13.171,80

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 13.171,80
Valore corpo	€ 13.171,80
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 13.171,80
Valore complessivo diritto e quota	€ 13.171,80

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
AUTORIMESSA	Garage o autorimessa [G]	7,57	€ 13.171,80	€ 13.171,80

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 1.975,77

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Considerata la consistenza dell'unità immobiliare si ritiene che la stessa non risulti comodamente divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

AUTORIMESSA

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 262,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00

Totale costi di cancellazione: € 297,00



8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 10.899,03

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: **AUTORIMESSA**

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: La normativa non lo richiede

Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Considerata la consistenza dell'unità immobiliare si ritiene che la stessa non risulti comodamente divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

1. ALL.01_Avviso sopralluogo [redacted] racc.1
2. ALL.02_Prova consegna Racc. sopralluogo [redacted]
3. ALL.03_Avviso sopralluogo [redacted] no_Racc.1
4. ALL.04_Prova consegna Racc. sopralluogo [redacted]
5. ALL.05_Avviso sopralluogo [redacted] racc.1
6. ALL.06_Prova consegna Racc. sopralluogo [redacted]
7. ALL.07_Avviso sopralluogo creditore_PEC_avv.PORTESAN
8. ALL.08_Visura e PLN_Fg.58_Map.518 [redacted]
9. ALL.08A_Visura_Estratto_fog.38_mapp.168 [redacted]
10. ALL.08B_Visura_Estratto_Fog.38_mapp.169 [redacted]
11. ALL.08C_Visura_Estratto_fog.69_mapp.162-163 e [redacted]
12. ALL.09_Visura_estratto_fog.38_mapp.3 [redacted]
13. ALL.10_Visura e PLN_Fg.38_map.436_D8 [redacted]
14. ALL.10A_Visura e PLN_Fg.39_map.543_sub.5_C6 [redacted]
15. ALL.11_Isp. ipotecaria IMP. COS. REST 27.03.17
16. ALL.12_Isp. ipotecria [redacted] 27.03.17
17. ALL.13_Isp. ipotecria [redacted] 27.03.17
18. ALL.14_CDU_AOO REGISTRO UFFICIALE.2017.0017043
19. ALL.15_Patente [redacted]
20. ALL.16_Estratto visura CCIAA_03.05.17
21. ALL.17_Contratto di comodato
22. ALL.18_DELEGA
23. ALL.19_Verbale sopralluogo Via Nazioni Unite civ.50
24. ALL.19A_FOTO
25. ALL.20_Verbale sopr. Via Canal di Valle e terreni
26. ALL.20A_FOTO Via Canal di Valle
27. ALL.20B_FOTO fog.38 mapp. 1688
28. ALL.21_Verbale [redacted] fog. 38_map.32



- 29. ALL.21A_FOTO
- 30. ALL.22_Verba [REDACTED]
- 31. ALL.22A_FOTO_garage
- 32. ALL.23_Verba [REDACTED]
- 33. ALL.23A_FOTO_capannone
- 34. ALL.24_Cert. Stato civ_Estratto m [REDACTED]
- 35. ALL.25_Cert. Stato civ_Estratto mat [REDACTED]
- 36. ALL.26_DIA con Elab.grafico_Via Delle Nazioni Unite
- 37. ALL.27_AGIBILITA' Via Delle Nazioni Unite
- 38. ALL.28_DIA Via Canal di Valle
- 39. ALL.29_C.E. sanatoria garage Via Tiglio
- 40. ALL.30_P.C. e Inizio lavori capannone
- 41. ALL.31_Valori OMI_Località Bacucco
- 42. ALL.32_Valori OMI_Via Tiglio_cat.C6
- 43. ALL.33_Valori OMI_Via P. E. Venturini_cat.D8
- 44. ALL.34_Valori OMI_Via Canal di Valle
- 45. ALL.35_Tabella_Aree_Edificabili_2008_e_2003_del_03-03-09
- 46. ALL.36_D.G._122-2013_Valoti medi IMU
- 47. ALL.37_D.G._127-2014_Valoti medi IMU
- 48. ALL.38_D.G._209-2015_Valoti medi IMU
- 49. ALL.39_Valori Agricoli medi_OMI_VE_2014

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Cessioni con Iva su opzione. Trattasi di cessione di fabbricati strumentali ultimati da oltre 5 anni dall'ultimazione dell'intervento (Agibilità 01/12/2007) effettuata dall'impresa che lo ha costruito, in questo caso l'imponibile è esente Iva, salvo opzione espressa per l'imponibilità che dev'essere accertata (ex articolo 10 comma 1, n. 8-ter, del DPR n. 633/72).

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	005 - particella 518, sub. 25_uso autorimessa
Diritto reale stagito e Quota proprietà	Corpo AUTORIMESSA: 1 [REDACTED] Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo AUTORIMESSA: Identificato al catasto Fabbricati [REDACTED] Proprietà per 1/1, foglio 58, particella 518, subalterno 25, scheda catastale VE0190555 del 25/10/2006, indirizzo VIA Delle Nazioni Unite, piano S1, comune CHIOGGIA, categoria C/6, classe 6, consistenza 13 mq, superficie 15 mq, rendita € 44,98
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 10.899,03€



mercato immobiliare, i beni oggetto di stima, sono ubicati in una zona prettamente abitata nel periodo estivo.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Venezia, Jesolo.

Attrazioni paesaggistiche: Delta Adige e Brenta, Laguna Veneta, Mare Adriatico.

Attrazioni storiche: Chioggia, Venezia, Isole della Laguna.

Principali collegamenti pubblici: /

Identificativo corpo: AUTORIMESSA.

Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Isola Bacucco o Verde, Via Delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Impresa [redacted] proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Proprietà per 1/1

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [redacted] proprietà per 1/1, foglio 58, particella 518, subalterno 27, scheda catastale VE0190555 del 25/10/2006, indirizzo VIA Delle Nazioni Unite, piano S1, comune CHIOGGIA, categoria C/6, classe 6, consistenza 20 mq, superficie 22 mq, rendita € 69,21

Confini: Il bene confina a : ovest : BCNC CORSIA DI MANOVRA COMUNE nord : sub 28 est : scoperto sud: sub 26

Note: Nella vendita dovrà essere compresa la proporzionale comproprietà di tutte le parti comuni ai sensi dell'art.1117 c.c. con la precisazione: - che lo scoperto comune identificato col foglio 58 mappale 518 sub 1 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.T. è bene comune non censibile a tutti i subalterni del m. n.518; - che la corsia di manovra comune identificata col foglio 58 mappale 518 sub 3 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.S. è bene comune non censibile ai subalterni 24, 25, 26, 27, 31, 32, 33, 34, 35, 36 e 37; - che il pianerottolo comune identificato col foglio 58 mappale 518 sub 4 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.T. 1 è bene comune non censibile ai subalterni 19 e 20; - che il pianerottolo comune identificato col foglio 58 mappale 518 sub 5 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.T. 1 è bene comune non censibile ai subalterni 21, 22 e 23; - che la corsia di manovra comune identificata col foglio 58 mappale 518 sub 38 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.T. è bene comune non censibile ai subalterni 13, 14, 15, 39 e 40.



Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: del 16/03/1967 prot. n. 11631

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: del 11/01/2005 prot. n. 1380

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Oggetto: Ristrutturazione edi

Numero pratica: 01/12/2005 prot. n. 76671

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: opere interne e forometriche

Oggetto: variante

4.1.1 Conformità edilizia:

Garage o autorimessa [G]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Garage o autorimessa [G]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di GRV n.2149 del 14/07/2009, pubblicato nel B.U.R. n.63 del 04/08/09
Zona omogenea:	B1- Insediamenti esistenti da completare

Pag. 107

Ver 3.2.1

Edicom Finance srl

Norme tecniche di attuazione:	
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di C.C. n.65 del 27.07.2001
Zona omogenea:	B2 – "Sottozone residenziali di completamento" (art.42 delle NTA)
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	- servitù costituita con atto a rogito Notaio Sambo di Chioggia del 16 dicembre 1694 Rep. n. 10086, registrato a Chioggia in data 19 dicembre 1964 al n.652 Vol.98/1 e trascritto a Chioggia in data 7 gennaio 1965 ai numeri 48/41; - vincolo ai sensi dell'art.6 delle N.T.A. del P.R.G. vigente a favore del Comune di Chioggia, per ampliare e ristrutturare l'immobile di cui al Fg.58 map.n.518, di cui all'atto in data 10 febbraio 2005 Rep. n.40603 Notaio Gava di Chioggia, ivi registrato il 28 febbraio 2005 al n.197 Serie 2 e trascritto a Chioggia il 10 marzo 2005 ai numeri 1396/823.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	L'indice di edificazione è di 0,4 mq di s.n.p. al mq.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



Descrizione: Garage o autorimessa [G] di cui al punto AUTORIMESSA

Trattasi di autorimessa al p. sottostrada 1, accessibile da spazio manovra in comune comunicante con l'esterno a mezzo rampa ubicata in cortile condominiale, non vi sono collegamenti interni. Il tutto appartenente al fabbricato a destinazione residenziale denominato Condominio "Residence Le Dune", ubicato in località Isola Bacucco o Verde, Via Delle Nazioni Unite al civico 126 (ex 50/A). L'unità di conformazione regolare di altezza interna di circa ml 2,20. Per la distribuzione vedasi la planimetria catastale che corrisponde allo stato dei luoghi. L'unità sopra descritta risulta avere una superficie utile calpestabile di circa mq. 20,25, e una superficie commerciale, o convenzionale, che dovrà poi essere inserita nelle formule utilizzate nei paragrafi che seguono al fine della determinazione del valore di mercato, di mq. 11,13, per le cui modalità di calcolo si rinvia al punto "Informazioni relative al calcolo della consistenza".

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 22,26

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1967-03-16

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005-12-01

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,20

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Stato di manutenzione generale: buono

L'unità immobiliare presenta pavimentazione in cemento tipo industriale, pareti perimetrali in cemento armato, muri divisori in blocchi di calcestruzzo e soffitto costituito dal solaio a lastre predalles (solaio prefabbricato in c.a.p. irrigidito con tralicci elettro-saldati): il tutto risulta tinteggiato. Il locale non è illuminato e/o aerato dall'esterno ma risulta dotato di basculante con foratura che consente di ottenere un centesimo di areazione.

Il compartimento risulta protetto dall'esterno da una chiusura costituita da basculante in acciaio zincato con foratura di aerazione su tutta la superficie elettrificato.

L'unità è dotata di impianto elettrico di distribuzione a vista con sistema di canalizzazione che si presenta in buone condizioni generali.

L'autorimessa in cui è ubicato il box in esame ha una superficie complessiva coperta inferiore a mq.300 (MQ.238 circa), e non è pertanto soggetta al controllo di prevenzione incendi da parte del Comando dei VV. F. nell'ambito delle attività identificate al n. 75 dal D.P.R. 151/2011. Sono comunque soggette al rispetto dei requisiti minimi dettati dal D.M. 01/02/86, ma non al controllo ed alla SCIA.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della superficie commerciale delle unità immobiliari, che dovrà poi essere inserita nelle formule utilizzate nei paragrafi che seguono al fine della determinazione del valore di mercato, si è fatto riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n.138 secondo cui è data dalla somma:

- a) Della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;



- b) Della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
- del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui al punto a);
 - del 25 per cento qualora non comunicanti;
- c) Della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:
- del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui al punto a);
 - del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente, qualora non comunicanti;
- d) Della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita alla lettera a, e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite;
- e) Della superficie dei box auto (non collegato ai vani principali), 50 per cento della superficie.

Infine si precisa che:

nel caso in cui non si è potuto provvedere ad un rilievo specifico dei corpi di fabbrica, si è fatto riferimento ai Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale di cui al documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) in cui viene anche precisato che: "Per il calcolo della superficie commerciale non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si potranno quindi considerare le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggioranza della superficie utile netta pari al 10%."

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
AUTORIMESSA	sup lorda di pavimento	0	22,26	0,50	11,13	€ 1.740,00
			22,26		11,13	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2016

Zona: CHIOGGIA

Tipo di destinazione: Residenziale



Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1500

Valore di mercato max (€/mq): 2100

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 19/03/2000 . In forza di atto di assegnazione.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] comproprietaria per la quota di 3/4 [REDACTED] comproprietaria per la quota di 1/4 dal 19/03/2000 al 20/01/2005 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 20/01/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO GAVA MARCO, in data 20/01/2005, ai nn. 40462/6333; registrato a CHIOGGIA, in data 31/01/2005, ai nn. 225; trascritto a CHIOGGIA, in data 02/02/2005, ai nn. 651/362.

Identificativo corpo: AUTORIMESSA

Garage o autorimessa [G] sito in Chioggia (Venezia), Via Delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) Libero

Note: Dal punto di vista del mercato immobiliare, i beni oggetto di stima, sono ubicati in una zona prettamente abitata nel periodo estivo e vengono locate con contratto di locazione con finalità turistica prettamente nel periodo estivo.



Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli ed oneri giuridici:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta contro [REDACTED] derivante da: ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a VENEZIA in data 28/12/2015 ai nn. 6064/4218;

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 giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta contro [REDACTED], Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO ; Importo ipoteca: € 600000; Importo capitale: € 300000 ; A rogito di PROSPERI ELENA in data 14/03/2013 ai nn. 2938/2101; Iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 15/03/2013 ai nn. 1421/155

6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

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: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Per quanto a conoscenza non risultano presenti spese condominiali insolute in quanto il bene oggetto di stima non risulta costituito in condominio.

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 osserva come la formulazione di un giudizio di stima richieda, preliminarmente, l'individuazione del tipo di valore da stimare e in seguito, la scelta e l'elaborazione del procedimento per giungere alla determinazione di tale valore.

Accertare il valore del bene equivale a stabilire il valore venale del bene in perizia, cioè l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbe detto immobile se immesso in commercio, in un regime di ordinarietà, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato. Il criterio di stima, o aspetto economico del bene di cui sono stata incaricata di trovare il più probabile valore si identifica, quindi, nell'individuare il corrispondente valore venale. In estimo, sostanzialmente, si adottano i seguenti procedimenti di stima:

11. Stima sintetica o comparativa.

12. Stima analitica.

La prima, si esegue comparando il bene da valutare con altri similari, ubicati nella zona, dei quali siano a conoscenza i prezzi di vendita attuali o recenti.

La seconda, si esegue per capitalizzazione dei redditi netti ritraibili e si svolge in tre fasi successive:

p) Calcolo del beneficio fondiario netto, soggetto a capitalizzazione;

q) Determinazione del saggio di capitalizzazione;

r) Eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale, per tenere conto di altre possibili, transitorie, attività o passività.

L'applicazione del secondo metodo presuppone una razionale rispondenza tra redditi e valori capitali, nonché un'abbondante conoscenza dei redditi dei quali è necessario giudicarne la congruità, ordinarietà e continuità nel tempo che seguirà ma, poiché non sussistono nella fattispecie tali condizioni, questo metodo non sarà applicato in questa relazione estimativa.

La presente stima sarà, pertanto, eseguita con il metodo cosiddetto comparativo che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche dei beni noti e gli immobili in oggetto estendendo il campo di azione a porzioni continue di territorio che riflettono un comparto del



mercato immobiliare nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Procedo con l'applicazione del metodo comparativo, che la moderna dottrina ammette nel più assoluto rigore, che consiste in tre fasi distinte:

- 16) Ricercare il maggior numero possibile di beni analoghi a quello oggetto di stima per cui sia possibile avere un prezzo certo;
- 17) Ordinamento dei valori numerici raccolti collegandoli al bene analogo corrispondente;
- 18) Scelta di beni analoghi aventi maggior numero di caratteristiche simili al bene oggetto di stima, assumendo il prezzo associato a tale bene come il valore oggetto di stima.

Si ricorda infine, che sulla determinazione del valore venale di un immobile concorrono, in maniera positiva e negativa, alcune caratteristiche economiche che possono essere riunite in due gruppi: intrinseche ed estrinseche. A tal scopo sono state valutate le seguenti caratteristiche della zona e quelle degli appartamenti interessati:

- K. Caratteristiche estrinseche: mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni.
- L. Caratteristiche intrinseche: orientamento, configurazione piano-altimetrico e geologia del terreno, destinazione urbanistica, consistenza complessiva, salubrità del luogo. Tenendo conto dei suddetti elementi, si dovranno operare quelle aggiunte o detrazioni che differenziano l'immobile da valutare rispetto a quelli che sono stati assunti per comparazione, dei quali sono stati rilevati i prezzi noti, certi e recenti.

Il procedimento adottato è quindi il procedimento sintetico in base ai parametri tecnici comuni di riferimento cioè l'unità di superficie commerciale ovvero il metro quadrato di superficie lordo, assumendo il corrispondente prezzo unitario medio di mercato corrente nella zona dell'immobile da stimare. Si adotta tale criterio e non anche quello analitico in base ai parametri economici, perché la rendita dichiarata catastalmente non corrisponde alla realtà dei fatti.

Si è ritenuto di far riferimento anche ai valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ovvero "Agenzia Entrate - OMI" con riferimento all'ultimo semestre pubblicato: Anno 2016 - 2° semestre. "Tali valori, però come precisato dallo stesso Ufficio:

- Non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.
- Sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo".

Come già precisato nel corso della presente perizia si assume come valore di riferimento il valore medio tra Valore OMI min e Valore OMI max espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato, per la destinazione residenziale e la tipologia di riferimento quella delle abitazioni civili riferito al 2° semestre 2016 (cfr. all. 31), ossia:

- Valore di Mercato €/mq Min 1500
- Valore di Mercato €/mq Max 2100

Di seguito, al fine di determinare il valore normale dei beni in perizia relativamente alle unità immobiliari, i valori OMI vengono corretti, e non modificati, con un coefficiente globale in grado di



rappresentare le particolari caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene oggetto di valutazione rilevati in perizia, rispetto alle caratteristiche ordinarie degli alloggi oggetto di rilevazione da parte dell'Agenzia del Territorio. Nello specifico, vengono utilizzati dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche che influenzano il valore dell'immobile da valutare secondo le "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati, di cui all'art.1, comma 307, della L.296/2006 - Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27/07/2007".

Il valore normale dell'immobile verrà così determinato dal prodotto fra la superficie espressa in metri quadri, calcolata ai sensi dell'allegato C al D.P.R. n.138/98, ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'OMI e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile. I coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile attengono in particolare al taglio, al livello del piano e alla categoria catastale, secondo le modalità indicate nell'allegato A di detto provvedimento.

▪ **Determinazione del valore normale dei beni in perizia.**

Il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati (superficie calcolata come illustrato in epigrafe).

$$\text{Valore normale} = \text{Valore normale unitario} \times \text{superficie (mq)}$$

In cui il valore normale unitario degli immobili residenziali di cui al punto 1.2 del citato provvedimento è determinato dall'applicazione della seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{\text{MIN}} + (\text{Val OMI}_{\text{MAX}} - \text{Val OMI}_{\text{MIN}}) \times K$$

dove:

$\text{Val OMI}_{\text{MIN}}$ e $\text{Val OMI}_{\text{MAX}}$: indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla **zona omogenea OMI** in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

K : rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K_1 (taglio superficie) e K_2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

Dove:

K1 (Taglio superficie)	fino a 45 mq	è pari a 1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	è pari a 0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq	è pari a 0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	è pari a 0,3
	oltre 150 mq	è pari a 0
K2 (Livello di piano)	piano seminterrato	è pari a 0
	piano terreno	è pari a 0,2
	piano primo	è pari a 0,4
	piano intermedio	è pari a 0,5
	piano ultimo	è pari a 0,8
	Paino attico	è pari a 1



▪ **Determinazione coefficiente correttivo globale dell'Unità abitativa**

Unità	K1	K2
Complessiva	1	0,2

$$K = (1 + 3 \times 0,2) / 4 = 0,40$$

$$\text{Valore normale unitario} = 1500 + (2100 - 1500) \times 0,400 = \mathbf{1740,00 \text{ €/mq}}$$

8.2.2 Fonti di informazione:

- Catasto di VENEZIA;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di VENEZIA;
- Uffici del registro di VENEZIA;
- Ufficio tecnico di CHIOGGIA;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
 - K. Indagini dirette: sono state svolte esaminando i siti immobiliari più noti e considerati di riferimento quale: immobiliare.it, casa.it, casavenezia.it, trovacasa.net e il borsinoimmobiliare.it
 - L. Indagini indirette: sono individuate su qualificate pubblicazioni nel settore immobiliare quale l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

- K. Attraverso le indagini dirette per vendite di unità residenziali analoghe a quelle in perizia, vengono attribuiti i seguenti valori unitari: Abitazioni abitabili – normale stato di conservazione Euro/mq (1690-2170)
- L. Attraverso le indagini indirette nella zona OMI in cui ricade il bene in perizia, Periferica/ISOLA VERDE O BACUCCO, Codice zona: D2, a immobili in ottimo stato di conservazione, ovvero di commerciabilità, sono attribuiti i seguenti valori unitari: Abitazioni di tipo economico in ottimo stato di conservazione Euro/mq (1500 - 2100).

Il prezzo medio di mercato, sia che si tratti di indagine diretta o indiretta, viene espresso in Euro/mq riferito alla superficie Lorda (L).

In conclusione, dalle suddette indagini è emerso che per beni con analoghe caratteristiche la discordanza che c'è tra i valori accertati nel corso delle indagini dirette da quelle indirette è contenuta ed è giustificata dal fatto che esiste comunque un prezzo di mercato, specialmente per le unità le cui caratteristiche intrinseche ed estrinseche si prestano a essere oggetto di compravendita e quindi soggette a contrattazione. Con l'esperienza abbiamo inoltre appurato che, proprio in virtù della contrattazione, il prezzo ricavabile dalle indagini dirette si assesta in sede di sottoscrizione del contratto di compravendita a valori più bassi rispetto a quello di partenza.

Come già precisato, si assume come valore di riferimento il valore medio tra Valore OMI min (€/mq 1500) e Valore OMI max (€/mq 2100) espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato con riferimento alla provincia (cfr. allegato 31), al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato, per la destinazione residenziale e la tipologia di riferimento quella delle abitazioni civili riferito al 2° semestre 2016.

Alla luce di quanto fin qui esposto e in considerazione delle generali condizioni dell'immobile, lo scrivente CTU stabilisce quale valore unitario attuale è di 1740,00 €/mq.



8.3.3 Valutazione corpi:

AUTORIMESSA. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
AUTORIMESSA	11,13	€ 1.740,00	€ 19.366,20
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 19.366,20
Valore corpo			€ 19.366,20
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 19.366,20
Valore complessivo diritto e quota			€ 19.366,20

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
AUTORIMESSA	Garage o autorimessa [G]	11,13	€ 19.366,20	€ 19.366,20

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 2.904,93
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: Considerata la consistenza dell'unità immobiliare si ritiene che la stessa non risulti comodamente divisibile	
Costi di cancellazione oneri e formalità:	

AUTORIMESSA

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 262,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00

Totale costi di cancellazione: € 297,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 16.164,27
---	-------------



8bis Classamento energetico dell'immobile:**Identificativo corpo:** AUTORIMESSA**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** La normativa non lo richiede**Note** Indice di prestazione energetica: /**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Considerata la consistenza dell'unità immobiliare si ritiene che la stessa non risulti comodamente divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

1. ALL.01_Avviso sopralluogo Impr.costr._Racc.1
2. ALL.02_Prova consegna Racc. sopralluogo [REDACTED]
3. ALL.03_Avviso sopralluogo [REDACTED] racc.1
4. ALL.04_Prova consegna Racc. sopralluogo [REDACTED]
5. ALL.05_Avviso sopralluogo [REDACTED] racc.1
6. ALL.06_Prova consegna Racc. sopralluogo [REDACTED]
7. ALL.07_Avviso sopralluogo creditore_PEC [REDACTED]
8. ALL.08_Visura e PLN_Fg.58_Map.518 [REDACTED]
9. ALL.08A_Visura_Estratto_fog.38_mapp.1688 [REDACTED]
10. ALL.08B_Visura_Estratto_Fog.38_mapp.1697 [REDACTED]
11. ALL.08C_Visura_Estratto_fog.69_mapp.162-163 etc. [REDACTED]
12. ALL.09_Visura_estratto_fog.38_mapp.32 [REDACTED]
13. ALL.10_Visura e PLN_Fg.38_map.436_D8 [REDACTED]
14. ALL.10A_Visura e PLN_Fg.39_map.543_sub.5_C6 [REDACTED]
15. ALL.11_Isp. ipotecaria [REDACTED] 27.03.17
16. ALL.12_Isp. ipotecria [REDACTED] 27.03.17
17. ALL.13_Isp. ipotecria [REDACTED] 27.03.17
18. ALL.14_CDU_AOO.REGISTRO UFFICIALE.2017.0017043
19. ALL.15_Patente [REDACTED]
20. ALL.16_Estratto visura CCIAA_03.05.17
21. ALL.17_Contratto di comodato
22. ALL.18_DELEGA
23. ALL.19_Verbale sopralluogo Via Nazioni Unite civ.50
24. ALL.19A_FOTO
25. ALL.20_Verbale sopr. Via Canal di Valle e terreni
26. ALL.20A_FOTO Via Canal di Valle
27. ALL.20B_FOTO fog.38_mapp_1688
28. ALL.21_Verbale [REDACTED] g. 38_map.32
29. ALL.21A_FOTO [REDACTED]
30. ALL.22_Verbale [REDACTED] ARAGE
31. ALL.22A_FOTO_garage
32. ALL.23_Verbale [REDACTED] CAPANNONE



33. ALL.23A_FOTO_capannone
34. ALL.24_Cert. Stato civ_Estratto matr. [REDACTED] 28.04.17
35. ALL.25_Cert. Stato civ_Estratto matr. [REDACTED]
36. ALL.26_DIA con Elab.grafico_Via Delle Nazioni Unite
37. ALL.27_AGIBILITA' Via Delle Nazioni Unite
38. ALL.28_DIA Via Canal di Valle
39. ALL.29_C.E. sanatoria garage Via Tiglio
40. ALL.30_P.C. e Inizio lavori capannone
41. ALL.31_Valori OMI_Località Bacucco
42. ALL.32_Valori OMI_Via Tiglio_cat.C6
43. ALL.33_Valori OMI_Via P. E. Venturini_cat.D8
44. ALL.34_Valori OMI_Via Canal di Valle
45. ALL.35_Tabella_Aree_Edificabili_2008_e_2003_del_03-03-09
46. ALL.36_D.G._122-2013_Valoti medi IMU
47. ALL.37_D.G._127-2014_Valoti medi IMU
48. ALL.38_D.G._209-2015_Valoti medi IMU
49. ALL.39_Valori Agricoli medi_OMI_VE_2014

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Cessioni con Iva su opzione. Trattasi di cessione di fabbricati strumentali ultimati da oltre 5 anni dall'ultimazione dell'intervento (Agibilità 01/12/2007) effettuata dall'impresa che lo ha costruito, in questo caso l'imponibile è esente Iva, salvo opzione espressa per l'imponibilità che dev'essere accertata (ex articolo 10 comma 1, n. 8-ter, del DPR n. 633/72).

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	006 - particella 518, sub. 27_uso autorimessa
Diritto reale stagito e Quota proprietà	Corpo AUTORIMESSA: 1/1 di [REDACTED] ena proprietà
Identificativo catastale	Corpo AUTORIMESSA: <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> [REDACTED] Proprietà per 1/1, foglio 58, particella 518, subalterno 27, scheda catastale VE0190555 del 25/10/2006, indirizzo VIA Delle Nazioni Unite, piano S1, comune CHIOGGIA, categoria C/6, classe 6, consistenza 20 mq, superficie 22 mq, rendita € 69,21
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 16.164,27€



Lotto: 007 - particella 518, sub. 36_uso autorimessa

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/i:

Impresa [redacted] Codice fiscale [redacted] Residenza [redacted]

Esecutato/i:

[redacted] codice fiscale [redacted] Residenza: [redacted]
Regime Patrimoniale [redacted] Data Matrimonio [redacted]

Esecutato/i:

[redacted] codice fiscale [redacted] Residenza: [redacted]
Regime Patrimoniale [redacted] Data Matrimonio [redacted]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il beni qui esaminati si trovano in zona periferica, ossia località denominata "Isola Bacucco o Verde" che dista circa 5,9 Km dal centro di Chioggia di cui essa fa parte. La località è delimitata dalle foci del Brenta e dell'Adige, separate da pochi chilometri, e da un canale chiamato "Busiola" che mette in comunicazione i due fiumi. Scarsamente abitata (i primi insediamenti di cui rimane traccia, i tipici "casoni", risalgono alla seconda metà dell'Ottocento), l'isola era prevalentemente deputata alle coltivazioni di ortaggi e alla caccia da parte degli abitanti di Sottomarina. Sempre a partire dagli anni sessanta la parte dell'isola prospiciente la spiaggia si è orientata al turismo, con la progressiva costruzione di strutture alberghiere, campeggi e stabilimenti balneari. Molto rilevante per l'economia locale è la presenza di attività ricettive di livello nazionale come il campeggio Isamar e l'esclusivo stabilimento balneare Sabbia e Sale feeling beach. Il resto dell'isola viene tuttora destinato alla coltivazione. Sono presenti diversi sentieri naturalistici che attraversano l'isola. Il servizio del trasporto urbano è garantito dall'ACTV. I beni in perizia, ricadono in zona che l'osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) colloca in Fascia: Periferica/ISOLA VERDE O BACUCCO, Codice di zona D2, Microzona catastale 2, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico con destinazioni residenziali. Dal punto di vista del mercato immobiliare, i beni oggetto di stima, sono ubicati in una zona prettamente abitata nel periodo estivo.



Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: /
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Venezia, Jesolo.
Attrazioni paesaggistiche: Delta Adige e Brenta, Laguna Veneta, Mare Adriatico.
Attrazioni storiche: Chioggia, Venezia, Isole della Laguna.
Principali collegamenti pubblici: /

Identificativo corpo: AUTORIMESSA.

Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Isola Bacucco o Verde, Via Delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Proprietà per 1/1

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [redacted] Proprietà per 1/1, foglio 58, particella 518, subalterno 36, scheda catastale VE0266909 del 17/10/2007, indirizzo VIA Delle Nazioni Unite, piano S1, comune CHIOGGIA, categoria C/6, classe 6, consistenza 13 mq, superficie 12 mq, rendita € 44,98

Confini: Il bene confina a : est : BCNC CORSIA DI MANOVRA COMUNE nord : sub 37 sud: sub 28 ovest : scoperto

Note: Nella vendita dovrà essere compresa la proporzionale comproprietà di tutte le parti comuni ai sensi dell'art.1117 c.c. con la precisazione: - che lo scoperto comune identificato col foglio 58 mappale 518 sub 1 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.T. è bene comune non censibile a tutti i subalterni del m. n.518; - che la corsia di manovra comune identificata col foglio 58 mappale 518 sub 3 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.S. è bene comune non censibile ai subalterni 24, 25, 26, 27, 31, 32, 33, 34, 35, 36 e 37; - che il pianerottolo comune identificato col foglio 58 mappale 518 sub 4 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.T. 1 è bene comune non censibile ai subalterni 19 e 20; - che il pianerottolo comune identificato col foglio 58 mappale 518 sub 5 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.T. 1 è bene comune non censibile ai subalterni 21, 22 e 23; - che la corsia di manovra comune identificata col foglio 58 mappale 518 sub 38 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.T. è bene comune non censibile ai subalterni 13, 14, 15, 39 e 40.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel corso del sopralluogo si è rilevato che il distributivo interno, pur essendo conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale e dati catastali, risulta essere difforme a quanto autorizzato con DIA del 01/12/2005 prot. n.76671 e Agibilità del 06/03/2007 prot. n-12426. La variazione catastale è stata presentata al Catasto Fabbricati con Dichiarazione protocollo n.VE 0266909 del 17/10/2007, periodo in cui



presumibilmente si è perpetrata la difformità rispetto all'autorizzato.
Regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE di istanza sanatoria edilizia

Note: Dovendo procedere con la presentazione della C.I.L.A. in sanatoria al fine di regolarizzare lo stato di fatto, non è richiesto l'aggiornamento della scheda catastale poiché quella in atti è conforme ai luoghi.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: del 16/03/1967 prot. n. 11631

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: del 11/01/2005 prot. n. 1380

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Oggetto: Ristrutturazione edi

Numero pratica: 01/12/2005 prot. n. 76671

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: opere interne e forometriche

Oggetto: variante

4.1.1 Conformità edilizia:

Garage o autorimessa [G]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il box auto risulta non conforme a quanto regolarmente legittimato con DIA del 01/12/2005 prot. n. 76671 e successiva agibilità in data 06/03/2007 prot. n.12426, mediante il frazionamento della superficie dello stesso e accorpando parte di essa all'unità attigua adibita ad uso cantina (sub.37). Tali opere si configurano in un intervento di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art.3, lettera b) del D.P.R. 380/2001, succ. mm. e ii. Tra gli atti conservati presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Chioggia non risulta che il fabbricato in perizia e in particolar modo l'unità di cui trattasi, successivamente alla data di rilascio dell'abitabilità, sia stato oggetto di provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 41 della Legge 1150/1942 o sia stato interessato da istanze di sanatoria edilizia ai sensi del DPR 380/2001. Le difformità rilevate si configurano per gli effetti dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, comma 1, in variazioni sanabili poiché le stesse sono conformi agli strumenti urbanistici in vigore sia al tempo di commissione dell'abuso (riferibile presumibilmente all'anno 2007 in virtù della denuncia di

Pag. 122

Ver 3.2.1

Edicom Finance srl

variazione catastale) che al momento della presentazione della domanda, coincidente con l'attualità (c.d. doppia conformità). Ai sensi dell'art.6-bis, comma 5, D.P.R. 380/2001 succ. mm. e ii., sono sanabili attraverso una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata in Sanatoria - obbligatoriamente predisposta da un tecnico abilitato e depositata presso il Comune di Chioggia. Le sanzioni per la presentazione di CILA in sanatoria sono di 1.000,00 € oltre al pagamento dei Diritti di Segreteria pari a 100,00 €.

Regolarizzabili mediante: Pratica di sanatoria o ripristino

Presentazione di CILA in sanatoria ai sensi art.6-bis, comma 5, D.P.R. 380/2001 succ. mm. e ii.: € 1.000,00

Diritti di Segreteria ai sensi D. G.C. n.229 del 9/12/2015 : € 100,00

Oneri Totali: € 1.100,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Garage o autorimessa [G]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di GRV n.2149 del 14/07/2009, pubblicato nel B.U.R. n.63 del 04/08/09
Zona omogenea:	B1- Insediamenti esistenti da completare
Norme tecniche di attuazione:	
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di C.C. n.65 del 27.07.2001
Zona omogenea:	B2 – "Sottozone residenziali di completamento" (art.42 delle NTA)
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	- servitù costituita con atto a rogito Notaio Sambo di Chioggia del 16 dicembre 1694 Rep. n. 10086, registrato a Chioggia in data 19 dicembre 1964 al n.652 Vol.98/1 e trascritto a Chioggia in data 7 gennaio 1965 ai numeri



	48/41; - vincolo ai sensi dell'art.6 delle N.T.A. del P.R.G. vigente a favore del Comune di Chioggia, per ampliare e ristrutturare l'immobile di cui al Fg.58 map.n.518, di cui all'atto in data 10 febbraio 2005 Rep. n.40603 Notaio Gava di Chioggia, ivi registrato il 28 febbraio 2005 al n.197 Serie 2 e trascritto a Chioggia il 10 marzo 2005 ai numeri 1396/823.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	L'indice di edificazione è di 0,4 mq di s.n.p. al mq.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Garage o autorimessa [G] di cui al punto AUTORIMESSA

Trattasi di autorimessa al p. sottostrada 1, accessibile da spazio manovra in comune comunicante con l'esterno a mezzo rampa ubicata in cortile condominiale, non vi sono collegamenti interni. Il tutto appartenente al fabbricato a destinazione residenziale denominato Condominio "Residence Le Dune", ubicato in località Isola Bacucco o Verde, Via Delle Nazioni Unite al civico 126 (ex 50/A). L'unità di conformazione regolare di altezza interna di circa ml 2,20. Per la distribuzione vedasi la planimetria catastale che corrisponde allo stato dei luoghi. L'unità sopra descritta risulta avere una superficie utile calpestabile di circa mq. 12,70, e una superficie commerciale, o convenzionale, che dovrà poi essere inserita nelle formule utilizzate nei paragrafi che seguono al fine della determinazione del valore di mercato, di mq. 7,26 per le cui modalità di calcolo si rinvia al punto "Informazioni relative al calcolo della consistenza".

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 14,52

E' posto al piano: S1



L'edificio è stato costruito nel: 1967-03-16

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005-12-01

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,20

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Stato di manutenzione generale: buono

L'unità immobiliare presenta pavimentazione in cemento tipo industriale, pareti perimetrali in cemento armato, muri divisorii in blocchi di calcestruzzo e soffitto costituito dal solaio a lastre predalles (solaio prefabbricato in c.a.p. irrigidito con tralicci elettro-saldati): il tutto risulta tinteggiato.

Il locale non è illuminato e/o aerato dall'esterno ma risulta dotato di basculante con foratura che consente di ottenere un centesimo di areazione.

Il compartimento risulta protetto dall'esterno da una chiusura costituita da basculante in acciaio zincato con foratura di aerazione su tutta la superficie elettrificata.

L'unità è dotata di impianto elettrico di distribuzione a vista con sistema di canalizzazione che si presenta in buone condizioni generali.

L'autorimessa in cui è ubicato il box in esame ha una superficie complessiva coperta inferiore a mq.300 (MQ.238 circa), e non è pertanto soggetta al controllo di prevenzione incendi da parte del Comando dei VV. F. nell'ambito delle attività identificate al n. 75 dal D.P.R. 151/2011. Sono comunque soggette al rispetto dei requisiti minimi dettati dal D.M. 01/02/86, ma non al controllo ed alla SCIA.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della superficie commerciale delle unità immobiliari, che dovrà poi essere inserita nelle formule utilizzate nei paragrafi che seguono al fine della determinazione del valore di mercato, si è fatto riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n.138 secondo cui è data dalla somma:

- a) Della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) Della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
 - del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui al punto a);
 - del 25 per cento qualora non comunicanti;
- c) Della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:
 - del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui di cui al punto a);
 - del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente, qualora non comunicanti;
- d) Della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita alla lettera a, e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite;
- e) Della superficie dei box auto (non collegato ai vani principali), 50 per cento della superficie.

Infine si precisa che: nel caso in cui non si è potuto provvedere ad un rilievo specifico dei corpi di fabbrica, si è fatto riferimento ai Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale di cui al documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) in cui viene anche precisato che: *"Per il calcolo della superficie commerciale non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si potranno quindi considerare le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10%."*



Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
AUTORIMESSA	sup lorda di pavimento	0	14,52	0,50	7,26	€ 1.740,00
			14,52		7,26	

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2016

Zona: CHIOGGIA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1500

Valore di mercato max (€/mq): 2100



Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 19/03/2000 . In forza di atto di assegnazione.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] comproprietaria per la quota di 3/4 [REDACTED] comproprietaria per la quota di 1/4 dal 19/03/2000 al 20/01/2005 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 20/01/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO GAVA MARCO, in data 20/01/2005, ai nn. 40462/6333; registrato a CHIOGGIA, in data 31/01/2005, ai nn. 225; trascritto a CHIOGGIA, in data 02/02/2005, ai nn. 651/362.

Identificativo corpo: AUTORIMESSA

Garage o autorimessa [G] sito in Chioggia (Venezia), Via Delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) Libero

Note: Dal punto di vista del mercato immobiliare, i beni oggetto di stima, sono ubicati in una zona prettamente abitata nel periodo estivo e vengono locate con contratto di locazione con finalità turistica prettamente nel periodo estivo.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli ed oneri giuridici:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta contro [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a VENEZIA in data 28/12/2015 ai nn. 6064/4218;

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 giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta contro [REDACTED] derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO ; Importo ipoteca: € 600000; Importo capitale: € 300000 ; A rogito di PROSPERI ELENA in data 14/03/2013 ai nn. 2938/2101; Iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 15/03/2013 ai nn. 1421/155

6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

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: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Per quanto a conoscenza non risultano presenti spese condominiali insolute in quanto il bene oggetto di stima non risulta costituito in condominio.

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 osserva come la formulazione di un giudizio di stima richieda, preliminarmente, l'individuazione del tipo di valore da stimare e in seguito, la scelta e l'elaborazione del procedimento per giungere alla determinazione di tale valore.

Accertare il valore del bene equivale a stabilire il valore venale del bene in perizia, cioè l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbe detto immobile se immesso in commercio, in un regime di ordinarietà, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato. Il criterio di stima, o aspetto economico del bene di cui sono stata incaricata di trovare il più probabile valore si identifica, quindi, nell'individuare il corrispondente valore venale. In estimo, sostanzialmente, si adottano i seguenti procedimenti di stima:

13. Stima sintetica o comparativa.

14. Stima analitica.

La prima, si esegue comparando il bene da valutare con altri simili, ubicati nella zona, dei quali siano a conoscenza i prezzi di vendita attuali o recenti.

La seconda, si esegue per capitalizzazione dei redditi netti ritraibili e si svolge in tre fasi successive:

- s) Calcolo del beneficio fondiario netto, soggetto a capitalizzazione;
- t) Determinazione del saggio di capitalizzazione;
- u) Eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale, per tenere conto di altre possibili, transitorie, attività o passività.

L'applicazione del secondo metodo presuppone una razionale rispondenza tra redditi e valori capitali, nonché un'abbondante conoscenza dei redditi dei quali è necessario giudicarne la congruità, ordinarietà e continuità nel tempo che seguirà ma, poiché non sussistono nella fattispecie tali condizioni, questo metodo non sarà applicato in questa relazione estimativa.

La presente stima sarà, pertanto, eseguita con il metodo cosiddetto comparativo che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche dei beni noti e gli immobili in oggetto estendendo il campo di azione a porzioni continue di territorio che riflettono un comparto del mercato immobiliare nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Procedo con l'applicazione del metodo comparativo, che la moderna dottrina ammette nel più assoluto rigore, che consiste in tre fasi distinte:

19) Ricercare il maggior numero possibile di beni analoghi a quello oggetto di stima per cui sia possibile avere un prezzo certo;

20) Ordinamento dei valori numerici raccolti collegandoli al bene analogo corrispondente;

21) Scelta di beni analoghi aventi maggior numero di caratteristiche simili al bene oggetto di stima, assumendo il prezzo associato a tale bene come il valore oggetto di stima.

Si ricorda infine, che sulla determinazione del valore venale di un immobile concorrono, in maniera positiva e negativa, alcune caratteristiche economiche che possono essere riunite in due gruppi: intrinseche ed estrinseche. A tal scopo sono state valutate le seguenti caratteristiche della zona e quelle degli appartamenti interessati:

M. Caratteristiche estrinseche: mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni.

N. Caratteristiche intrinseche: orientamento, configurazione piano-altimetrico e geologia del terreno, destinazione urbanistica, consistenza complessiva, salubrità del luogo.



Tenendo conto dei suddetti elementi, si dovranno operare quelle aggiunte o detrazioni che differenziano l'immobile da valutare rispetto a quelli che sono stati assunti per comparazione, dei quali sono stati rilevati i prezzi noti, certi e recenti.

Il procedimento adottato è quindi il procedimento sintetico in base ai parametri tecnici comuni di riferimento cioè l'unità di superficie commerciale ovvero il metro quadrato di superficie lordo, assumendo il corrispondente prezzo unitario medio di mercato corrente nella zona dell'immobile da stimare. Si adotta tale criterio e non anche quello analitico in base ai parametri economici, perché la rendita dichiarata catastalmente non corrisponde alla realtà dei fatti.

Si è ritenuto di far riferimento anche ai valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ovvero "Agenzia Entrate - OMI" con riferimento all'ultimo semestre pubblicato: Anno 2016 - 2° semestre. "Tali valori, però come precisato dallo stesso Ufficio:

- Non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.
- Sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo".

Come già precisato nel corso della presente perizia si assume come valore di riferimento il valore medio tra Valore OMI min e Valore OMI max espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato, per la destinazione residenziale e la tipologia di riferimento quella delle abitazioni civili riferito al 2° semestre 2016 (cfr. all. 31), ossia:

- Valore di Mercato €/mq Min 1500
- Valore di Mercato €/mq Max 2100

Di seguito, al fine di determinare il valore normale dei beni in perizia relativamente alle unità immobiliari, i valori OMI vengono corretti, e non modificati, con un coefficiente globale in grado di rappresentare le particolari caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene oggetto di valutazione rilevati in perizia, rispetto alle caratteristiche ordinarie degli alloggi oggetto di rilevazione da parte dell'Agenzia del Territorio. Nello specifico, vengono utilizzati dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche che influenzano il valore dell'immobile da valutare secondo le "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati, di cui all'art.1, comma 307, della L.296/2006 - Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27/07/2007".

Il valore normale dell'immobile verrà così determinato dal prodotto fra la superficie espressa in metri quadri, calcolata ai sensi dell'allegato C al D.P.R. n.138/98, ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'OMI e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile. I coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile attengono in particolare al taglio, al livello del piano e alla categoria catastale, secondo le modalità indicate nell'allegato A di detto provvedimento.

▪ **Determinazione del valore normale dei beni in perizia.**

Il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati (superficie calcolata come illustrato in epigrafe).

$$\text{Valore normale} = \text{Valore normale unitario} \times \text{superficie (mq)}$$

In cui il valore normale unitario degli immobili residenziali di cui al punto 1.2 del citato



provvedimento è determinato dall'applicazione della seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{\text{MIN}} + (\text{Val OMI}_{\text{MAX}} - \text{Val OMI}_{\text{MIN}}) \times K$$

dove:

$\text{Val OMI}_{\text{MIN}}$ e $\text{Val OMI}_{\text{MAX}}$: indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla **zona omogenea OMI** in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

K : rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K_1 (taglio superficie) e K_2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

Dove:

K1 (Taglio superficie)	fino a 45 mq	è pari a 1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	è pari a 0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq	è pari a 0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	è pari a 0,3
	oltre 150 mq	è pari a 0
K2 (Livello di piano)	piano seminterrato	è pari a 0
	piano terreno	è pari a 0,2
	piano primo	è pari a 0,4
	piano intermedio	è pari a 0,5
	piano ultimo	è pari a 0,8
	Paino attico	è pari a 1

▪ **Determinazione coefficiente correttivo globale dell'Unità abitativa**

Unità	K1	K2
Complessiva	1	0,2

$$K = (1 + 3 \times 0,2) / 4 = 0,40$$

$$\text{Valore normale unitario} = 1500 + (2100 - 1500) \times 0,40 = 1740,00 \text{ €/mq}$$

8.2.2 Fonti di informazione:

- Catasto di VENEZIA;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di VENEZIA;
- Uffici del registro di VENEZIA;
- Ufficio tecnico di CHIOGGIA;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

M. Indagini dirette: sono state svolte esaminando i siti immobiliari più noti e considerati di riferimento quale: immobiliare.it, casa.it, casavenezia.it, trovacasa.net e il borsinoimmobiliare.it



N. Indagini indirette: sono individuate su qualificate pubblicazioni nel settore immobiliare quale l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

M. Attraverso le indagini dirette per vendite di unità residenziali analoghe a quelle in perizia, vengono attribuiti i seguenti valori unitari: Abitazioni abitabili – normale stato di conservazione Euro/mq (1690-2170)

N. Attraverso le indagini indirette nella zona OMI in cui ricade il bene in perizia, Periferica/ISOLA VERDE O BACUCCO, Codice zona: D2, a immobili in ottimo stato di conservazione, ovvero di commerciabilità, sono attribuiti i seguenti valori unitari: Abitazioni di tipo economico in ottimo stato di conservazione Euro/mq (1500 - 2100).

Il prezzo medio di mercato, sia che si tratti di indagine diretta o indiretta, viene espresso in Euro/mq riferito alla superficie Lorda (L).

In conclusione, dalle suddette indagini è emerso che per beni con analoghe caratteristiche la discordanza che c'è tra i valori accertati nel corso delle indagini dirette da quelle indirette è contenuta ed è giustificata dal fatto che esiste comunque un prezzo di mercato, specialmente per le unità le cui caratteristiche intrinseche ed estrinseche si prestano a essere oggetto di compravendita e quindi soggette a contrattazione. Con l'esperienza abbiamo inoltre appurato che, proprio in virtù della contrattazione, il prezzo ricavabile dalle indagini dirette si assesta in sede di sottoscrizione del contratto di compravendita a valori più bassi rispetto a quello di partenza.

Come già precisato, si assume come valore di riferimento il valore medio tra Valore OMI min (€/mq 1500) e Valore OMI max (€/mq 2100) espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato con riferimento alla provincia (cfr. allegato 31), al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato, per la destinazione residenziale e la tipologia di riferimento quella delle abitazioni civili riferito al 2° semestre 2016.

Alla luce di quanto fin qui esposto e in considerazione delle generali condizioni dell'immobile, lo scrivente CTU stabilisce quale valore unitario attuale è di 1740,00 €/mq.

8.3.3 Valutazione corpi:

AUTORIMESSA. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
AUTORIMESSA	7,26	€ 1.740,00	€ 12.632,40
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 12.632,40
Valore corpo			€ 12.632,40
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.632,40
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.632,40

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
AUTORIMESSA	Garage o autorimessa [G]	7,26	€ 12.632,40	€ 12.632,40



8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 1.894,86
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.100,00
Giudizio di comoda divisibilità: Considerata la consistenza dell'unità immobiliare si ritiene che la stessa non risulti comodamente divisibile	
Costi di cancellazione oneri e formalità:	

AUTORIMESSA

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 262,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00

Totale costi di cancellazione: € 297,00

8.5.5Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 9.340,54
---	------------

8bis Classamento energetico dell'immobile:Identificativo corpo: **AUTORIMESSA**

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: La normativa non lo richiede

Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Considerata la consistenza dell'unità immobiliare si ritiene che la stessa non risulti comodamente divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

1. ALL.01_Avviso sopralluogo Impr.costr._Racc.1
2. ALL.02_Prova consegna Racc. sopralluogo Impr.costr.
3. ALL.03_Avviso sopralluogo [REDACTED]_Racc.1



4. ALL.04_Prova consegna Racc. sopralluogo [REDACTED]
5. ALL.05_Avviso sopralluogo [REDACTED] racc.1
6. ALL.06_Prova consegna Racc. sopralluogo [REDACTED]
7. ALL.07_Avviso sopralluogo creditore_PEC [REDACTED]
8. ALL.08_Visura e PLN_Fg.58_Map.518 [REDACTED]
9. ALL.08A_Visura_Estratto_fog.38_mapp.1688 [REDACTED]
10. ALL.08B_Visura_Estratto_Fog.38_mapp.1697 [REDACTED]
11. ALL.08C_Visura_Estratto_fog.69_mapp.162-163 etc [REDACTED]
12. ALL.09_Visura_estratto_fog.38_mapp.32 [REDACTED]
13. ALL.10_Visura e PLN_Fg.38_map.436_D8 [REDACTED]
14. ALL.10A_Visura e PLN_Fg.39_map.543_sub.5_C6 [REDACTED]
15. ALL.11_Isp. ipotecaria IMP. COS. REST 27.03.17
16. ALL.12_Isp. ipotecaria [REDACTED] 27.03.17
17. ALL.13_Isp. ipotecaria [REDACTED] 03.17
18. ALL.14_CDU_AOO.REGISTRO UFFICIALE.2017.0017043
19. ALL.15_Patente [REDACTED]
20. ALL.16_Estratto visura CCIAA_03.05.17
21. ALL.17_Contratto di comodato
22. ALL.18_DELEGA
23. ALL.19_Verbale sopralluogo Via Nazioni Unite civ.50
24. ALL.19A_FOTO
25. ALL.20_Verbale sopr. Via Canal di Valle e terreni
26. ALL.20A_FOTO Via Canal di Valle
27. ALL.20B_FOTO fog.38_mapp_1688
28. ALL.21_Verbale [REDACTED] fog. 38_map.32
29. ALL.21A_FOTO
30. ALL.22_Verbale [REDACTED] GARAGE
31. ALL.22A_FOTO_garage
32. ALL.23_Verbale [REDACTED] CAPANNONE
33. ALL.23A_FOTO_capannone
34. ALL.24_Cert. Stato civ_Estratto matr [REDACTED] 28.04.17
35. ALL.25_Cert. Stato civ_Estratto matr [REDACTED]
36. ALL.26_DIA con Elab.grafico_Via Delle Nazioni Unite
37. ALL.27_AGIBILITA' Via Delle Nazioni Unite
38. ALL.28_DIA Via Canal di Valle
39. ALL.29_C.E. sanatoria garage Via Tiglio
40. ALL.30_P.C. e Inizio lavori capannone
41. ALL.31_Valori OMI_Località Bacucco
42. ALL.32_Valori OMI_Via Tiglio_cat.C6
43. ALL.33_Valori OMI_Via P. E. Venturini_cat.D8
44. ALL.34_Valori OMI_Via Canal di Valle
45. ALL.35_Tabella_Aree_Edificabili_2008_e_2003_del_03-03-09
46. ALL.36_D.G._122-2013_Valoti medi IMU
47. ALL.37_D.G._127-2014_Valoti medi IMU
48. ALL.38_D.G._209-2015_Valoti medi IMU
49. ALL.39_Valori Agricoli medi_OMI_VE_2014



Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Cessioni con Iva su opzione. Trattasi di cessione di fabbricati strumentali ultimati da oltre 5 anni dall'ultimazione dell'intervento (Agibilità 01/12/2007) effettuata dall'impresa che lo ha costruito, in questo caso l'imponibile è esente Iva, salvo opzione espressa per l'imponibilità che dev'essere accertata (ex articolo 10 comma 1, n. 8-ter, del DPR n. 633/72).

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	007 - particella 518, sub. 36_uso autorimessa
Diritto reale stagito e Quota proprietà	Corpo AUTORIMESSA: 1/1 di [REDACTED] Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo AUTORIMESSA: <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> [REDACTED] Proprietà per 1/1, foglio 58, particella 518, subalterno 36, scheda catastale VE0266909 del 17/10/2007, indirizzo VIA Delle Nazioni Unite, piano S1, comune CHIOGGIA, categoria C/6, classe 6, consistenza 13 mq, superficie 12 mq, rendita € 44,98
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 9.340,54€

Lotto: 008 - particella 518, sub. 39_uso autorimessa

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/i:

[REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] Residenza: [REDACTED]

Esecutato/i:

[REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] Residenza: [REDACTED] Re-
gime Patrimoniale: [REDACTED] Data Matrimoniale: [REDACTED]

Esecutato/i:

[REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] Residenza: [REDACTED]
Regime Patrimoniale: [REDACTED] Data Matrimoniale: [REDACTED]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il beni qui esaminati si trovano in zona periferica, ossia località denominata "Isola Bacucco o Verde" che dista circa 5,9 Km dal centro di Chioggia di cui essa fa parte. La località è delimitata dalle foci del Brenta e dell'Adige, separate da pochi chilometri, e da un canale chiamato "Busiola" che mette in comunicazione i due fiumi. Scarsamente abitata (i primi insediamenti di cui rimane traccia, i tipici "casoni", risalgono alla seconda metà dell'Ottocento), l'isola era prevalentemente deputata alle coltivazioni di ortaggi e alla caccia da parte degli abitanti di Sottomarina. Sempre a partire dagli anni sessanta la parte dell'isola prospiciente la spiaggia si è orientata al turismo, con la progressiva costruzione di strutture alberghiere, campeggi e stabilimenti balneari. Molto rilevante per l'economia locale è la presenza di attività ricettive di livello nazionale come il campeggio Isamar e l'esclusivo stabilimento balneare Sabbia e Sale feeling beach. Il resto dell'isola viene tuttora destinato alla coltivazione. Sono presenti diversi sentieri naturalistici che attraversano l'isola. Il servizio del trasporto urbano è garantito dall'ACTV. I beni in perizia, ricadono in zona che l'osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) colloca in Fascia: Periferica/ISOLA VERDE O BACUCCO, Codice di zona D2, Microzona catastale 2, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico con destinazioni residenziali. Dal punto di vista del mercato immobiliare, i beni oggetto di stima, sono ubicati in una zona prettamente abitata nel periodo estivo.

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: /
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Venezia, Jesolo.
Attrazioni paesaggistiche: Delta Adige e Brenta, Laguna Veneta, Mare Adriatico.
Attrazioni storiche: Chioggia, Venezia, Isole della Laguna.
Principali collegamenti pubblici: /

Identificativo corpo: AUTORIMESSA.

Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Isola Bacucco o Verde, Via Delle Nazioni
Unite n.126 (ex 50/A)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Impresa [REDACTED] proprietà
Cod. Fiscale: 03128700279

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Proprietà per 1/1

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED] L. Proprietà per 1/1, foglio 58, particella 518, subalterno 39, scheda catastale VE0097207 del 14/06/2010, indirizzo VIA Delle Nazioni Unite, piano T, comune CHIOGGIA, categoria C/6, classe 6, consistenza 25 mq, superficie 25 mq, rendita € 86,51

Ulteriori informazioni: La superficie catastale totale escluse aree scoperte : 49 mq

Confini: Il bene confina a : ovest : sub. 40 nord : scoperto est : scoperto sud: scoperto

Note: Nella vendita dovrà essere compresa la proporzionale comproprietà di tutte le parti comuni ai sensi dell'art.1117 c.c. con la precisazione: - che lo scoperto comune identificato col foglio 58 mappale 518 sub 1 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.T. è bene comune non censibile a tutti i subalterni del m. n.518; - che la corsia di manovra comune identificata col foglio 58 mappale 518 sub 3 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.S. è bene comune non censibile ai subalterni 24, 25, 26, 27, 31, 32, 33, 34, 35, 36 e 37; - che il pianerottolo comune identificato col foglio 58 mappale 518 sub 4 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.T. 1 è bene comune non censibile ai subalterni 19 e 20; - che il pianerottolo comune identificato col foglio 58 mappale 518 sub 5 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.T. 1 è bene comune non censibile ai subalterni 21, 22 e 23; - che la corsia di manovra comune identificata col foglio 58 mappale 518 sub 38 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.T. è bene comune non censibile ai subalterni 13, 14, 15, 39 e 40.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel corso del sopralluogo si è rilevato che il distributivo interno non è conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale e dati catastali, e risulta essere difforme a quanto autorizzato con DIA del 01/12/2005 prot. n.76671 e Agibilità del 06/03/2007 prot. n-12426. La variazione catastale è stata presentata al Catasto Fabbricati con Dichiarazione protocollo n.VE0097207 del 14/06/2010, periodo in cui



presumibilmente si è perpetrata la difformità rispetto all'autorizzato.
Regolarizzabili mediante: Aggiornamento scheda catastale
Aggiornamento scheda catastale : € 600,00

Oneri Totali: € 600,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: del 16/03/1967 prot. n. 11631

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: del 11/01/2005 prot. n. 1380

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Oggetto: Ristrutturazione edi

Numero pratica: 01/12/2005 prot. n. 76671

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: opere interne e forometriche

Oggetto: variante

4.1.1 Conformità edilizia:

Garage o autorimessa [G]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'autorimessa risulta non conforme a quanto regolarmente legittimato con DIA del 01/12/2005 prot. n. 76671 e successiva agibilità in data 06/03/2007 prot. n.12426, in particolare in merito all'ampliamento della superficie netta di pavimento (s.n.p. che ai sensi dell'art.6, comma 6, NTA vigenti costituisce parametro urbanistico) realizzata mediante la tamponatura di parte del portico autorizzato come posto auto coperto che ai sensi dell'art.6, comma 7, lettera g) delle N.T.A. non concorre alla formazione della superficie netta di pavimento.

Premesso che:

1. l'immobile è sottoposto a vincolo paesistico, ambientale e idrogeologico ai sensi degli artt.142 e 157 d. lgs 42/04;
2. il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, D.Lgs 42/2004, ha introdotto all'art.146, comma 4, il divieto di rilasciare l'autorizzazione paesaggistica in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi di trasformazione degli immobili o delle aree sottoposti a vincolo paesaggistico.



Si è accertato quanto segue:

3. Tra gli atti conservati presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Chioggia non risulta che il fabbricato in perizia, successivamente alla data di rilascio dell'abitabilità, sia stato oggetto di provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 41 della Legge 1150/1942 o sia stato interessato da istanze di sanatoria edilizia ai sensi del DPR 380/2001.
4. Le difformità rilevate si configurano per gli effetti dell'art. 32 del D.P.R. 380/2001, comma 1 e 3, in variazioni essenziali, che ai sensi dell'art.31, comma 2, devono essere rimosse o demolite con il ripristino dei luoghi, a queste non può applicarsi l'art.36, comma 1, poiché le stesse non sono conformi agli strumenti urbanistici in vigore sia al tempo di commissione dell'abuso (riferibile presumibilmente all'anno 2010 in virtù della denuncia di variazione catastale) che al momento della presentazione della domanda, coincidente con l'attualità (c.d. doppia conformità).
5. Nulla ostacola la demolizione delle opere abusive poiché la natura e le caratteristiche tecnologiche delle opere eseguite in difformità ne consentono la loro demolizione senza causare alcun pregiudizio alla parte eseguita in conformità (art.34).

Per quanto fin qui esposto le difformità sopra riscontrate non sono sanabili ai sensi dell'articolo del D.P.R. 380/2001 e del D.Lgs 42/2004, pertanto dovranno necessariamente essere demolite e ripristinato lo stato legittimo in conformità alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi ed entro il congruo termine stabilito dal dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale con propria ordinanza, previo parere favorevole da parte delle Amministrazioni preposte alla tutela del vincolo stesso.

Regolarizzabili mediante: RIMESSA IN PRISTINO STATO DEI LUOGHI

RIMESSA IN PRISTINO STATO DEI LUOGHI: € 6.841,00

Oneri Totali: € **6.841,00**

Note:

Il ripristino dei luoghi consiste nell'esecuzione delle seguenti opere:

- Demolizione della muratura in blocchi di calcestruzzo alveolare: m3 27,48
- Demolizione dei muri divisorii dei ripostigli in laterizio: m3 9,78
- Oneri di discarica a mezzo cassone posto in cantiere e smaltimento in discarica del materiale di risulta.
- Oneri di discarica.
- Tamponatura vano porta di comunicazione tra soggiorno e ripostiglio: m2 6,72
- Intonacatura successiva: m2 13,44
- Tinteggiatura di tutta la parete sotto portico e interno unità: m2 29,78
- Oneri di sicurezza.
- Ripristino intonaco su punto demolizione tra muratura e solaio.
- Ripristino tinteggiatura su punto demolizione tra muratura e solaio.
- Ripristino pavimentazione in calcestruzzo liscio come resto del cortile: m2 17,45

Utilizzando un sistema di analisi dei costi alla fine la determinazione del COSTO TOTALE ammonta a Euro 6.841,00 al netto degli oneri fiscali.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia



4.1.2 Conformità urbanistica:

Garage o autorimessa [G]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di GRV n.2149 del 14/07/2009, pubblicato nel B.U.R. n.63 del 04/08/09
Zona omogenea:	B1- Insediamenti esistenti da completare
Norme tecniche di attuazione:	
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di C.C. n.65 del 27.07.2001
Zona omogenea:	B2 - "Sottozona residenziali di completamento" (art.42 delle NTA)
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	aumento della superficie netta di pavimento (s.n.p. art.6, comma 6, NTA)
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	- servitù costituita con atto a rogito Notaio Sambo di Chioggia del 16 dicembre 1694 Rep. n. 10086, registrato a Chioggia in data 19 dicembre 1964 al n.652 Vol.98/1 e trascritto a Chioggia in data 7 gennaio 1965 ai numeri 48/41; - vincolo ai sensi dell'art.6 delle N.T.A. del P.R.G. vigente a favore del Comune di Chioggia, per ampliare e ristrutturare l'immobile di cui al Fg.58 map.n.518, di cui all'atto in data 10 febbraio 2005 Rep. n.40603 Notaio Gava di Chioggia, ivi registrato il 28 febbraio 2005 al n.197 Serie 2 e trascritto a Chioggia il 10 marzo 2005 ai numeri 1396/823.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	L'indice di edificazione è di 0,4 mq di s.n.p. al mq.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO



Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'appartamento risulta non conforme a quanto regolarmente legittimato con DIA del 01/12/2005 prot. n. 76671 e successiva agibilità in data 06/03/2007 prot. n.12426, in merito all'ampliamento della superficie netta di pavimento (s.n.p. che ai sensi dell'art.6, comma 6, NTA vigenti costituisce parametro urbanistico) realizzata mediante la tamponatura di parte del portico autorizzato, non computato ai fini degli indici per l'edificazione, ricavando un ripostiglio.

Regolarizzabili mediante: RIMESSA IN PRISTINO STATO DEI LUOGHI

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: **SANZIONI Amministrative:** ai sensi e per gli effetti dell'art.31, comma 2, D.P.R. 380/2001, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell'articolo 32, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione senza, come per altro confermato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Chioggia, l'irrogazione di una sanzione. **Penali:** trattandosi di opere realizzate in difetto di autorizzazione paesaggistico-ambientale ai sensi e per gli effetti dell'art.44, lettera a) si applica un'ammenda fino a 10.329 euro per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dal presente titolo, in quanto applicabili, nonché dai regolamenti edilizi, dagli strumenti urbanistici e dal permesso di costruire. Ai sensi dell'art.45, l'azione penale relativa alle violazioni edilizie rimane sospesa finché non siano stati esauriti i procedimenti amministrativi di sanatoria di cui all'articolo 36. Dalla documentazione depositata in catasto si desume che l'abuso sia stato realizzato nel 2010 poiché in tale anno è stata presentata variazione catastale con Dichiarazione protocollo n.VE0097207 del 14/06/2010.

Descrizione: Garage o autorimessa [G] di cui al punto AUTORIMESSA

Trattasi di autorimessa al p. terra con esposizione sud-nord-est accessibile da spazio manovra costituito da cortile con accesso da strada privata gravata da servitù di passaggio. Il tutto appartenente al fabbricato a destinazione residenziale denominato Condominio "Residence Le Dune", ubicato in località Isola Bacucco o Verde, Via Delle Nazioni Unite al civico 126 (ex 50/A). L'unità ad uso autorimessa, si sviluppa su un unico piano terra avente altezza interna di circa ml 2,70.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: 03128700279

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 26,86

E' posto al piano: Terra



L'edificio è stato costruito nel: 1967-03-16

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005-12-01

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Stato di manutenzione generale: buono

L'unità immobiliare presenta pavimentazione in cemento liscio (tipo industriale), le pareti perimetrali non sono intonacate e sono costituite da blocchi in calcestruzzo alveolare, mentre i soffitti non sono intonacati e tinteggiati al civile.

Il locale risulta aerato ed illuminato da finestra priva di serramento di protezione e dotata d'inferriata. Il portone di ingresso è costituito da pannello tecnico a base di legno inserito in un telaio in ferro verniciato, il tutto in buono stato di conservazione.

Esternamente l'unità immobiliare presenta prospetti non intonacati e/o tinteggiati ma è stato lasciato a vista il blocco in calcestruzzo alveolare.

L'unità è dotata dell'impianto elettrico di distribuzione a vista con sistema di canalizzazione.

Tutti i succitati impianti tecnologici nell'unità si presentano in buone condizioni generali.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della superficie commerciale delle unità immobiliari, che dovrà poi essere inserita nelle formule utilizzate nei paragrafi che seguono al fine della determinazione del valore di mercato, si è fatto riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n.138 secondo cui è data dalla somma:

- a) Della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) Della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
 - del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui al punto a);
 - del 25 per cento qualora non comunicanti;
- c) Della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:
 - del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui al punto a);
 - del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente, qualora non comunicanti;
- d) Della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita alla lettera a, e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite;
- e) Della superficie dei box auto (non collegato ai vani principali), 50 per cento della superficie.

Infine si precisa che:

nel caso in cui non si è potuto provvedere ad un rilievo specifico dei corpi di fabbrica, si è fatto riferimento ai Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale di cui al documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) in cui viene anche precisato che: "Per il calcolo della superficie commerciale non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si potranno quindi considerare le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggioranza della superficie utile netta pari al 10%."



Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
POSTO AUTO	sup lorda di pavimento	0	26,86	0,50	13,43	€ 1.740,00
			26,86		13,43	

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2016

Zona: CHIOGGIA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1500

Valore di mercato max (€/mq): 2100



Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 19/03/2000 . In forza di atto di assegnazione.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] comproprietaria per la quota di 3/4 [REDACTED] comproprietaria per la quota di 1/4 dal 19/03/2000 al 20/01/2005 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 20/01/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO GAVA MARCO, in data 20/01/2005, ai nn. 40462/6333; registrato a CHIOGGIA, in data 31/01/2005, ai nn. 225; trascritto a CHIOGGIA, in data 02/02/2005, ai nn. 651/362.

Identificativo corpo: AUTORIMESSA

Garage o autorimessa [G] sito in Chioggia (Venezia), Via Delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) Libero

Note: Dal punto di vista del mercato immobiliare, i beni oggetto di stima, sono ubicati in una zona prettamente abitata nel periodo estivo e vengono locati con contratto di locazione con finalità turistica prettamente nel periodo estivo.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

6.1 Vincoli ed oneri giuridici:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta contr. [REDACTED] derivante da: ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a VENEZIA in data 28/12/2015 ai nn. 6064/4218;

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 giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta contro [REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO ; Importo ipoteca: € 600000; Importo capitale: € 300000 ; A rogito di PROSPERI ELENA in data 14/03/2013 ai nn. 2938/2101; Iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 15/03/2013 ai nn. 1421/155

6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

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: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: Per quanto a conoscenza non risultano presenti spese condominiali insolte in quanto il bene oggetto di stima non risulta costituito in condominio.

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 osserva come la formulazione di un giudizio di stima richieda, preliminarmente, l'individuazione del tipo di valore da stimare e in seguito, la scelta e l'elaborazione del procedimento per giungere alla determinazione di tale valore.

Accertare il valore del bene equivale a stabilire il valore venale del bene in perizia, cioè l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbe detto immobile se immesso in commercio, in un regime di ordinarietà, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato. Il criterio di stima, o aspetto economico del bene di cui sono stata incaricata di trovare il più probabile valore si identifica, quindi, nell'individuare il corrispondente valore venale. In estimo, sostanzialmente, si adottano i seguenti procedimenti di stima:

15. Stima sintetica o comparativa.

16. Stima analitica.

La prima, si esegue comparando il bene da valutare con altri simili, ubicati nella zona, dei quali siano a conoscenza i prezzi di vendita attuali o recenti.

La seconda, si esegue per capitalizzazione dei redditi netti ritraibili e si svolge in tre fasi successive:

v) Calcolo del beneficio fondiario netto, soggetto a capitalizzazione;

w) Determinazione del saggio di capitalizzazione;

x) Eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale, per tenere conto di altre possibili, transitorie, attività o passività.

L'applicazione del secondo metodo presuppone una razionale rispondenza tra redditi e valori capitali, nonché un'abbondante conoscenza dei redditi dei quali è necessario giudicarne la congruità, ordinarietà e continuità nel tempo che seguirà ma, poiché non sussistono nella fattispecie tali condizioni, questo metodo non sarà applicato in questa relazione estimativa.

La presente stima sarà, pertanto, eseguita con il metodo cosiddetto comparativo che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche dei beni noti e gli immobili in oggetto estendendo il campo di azione a porzioni continue di territorio che riflettono un comparto del mercato immobiliare nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Procedo con l'applicazione del metodo comparativo, che la moderna dottrina ammette nel più assoluto rigore, che consiste in tre fasi distinte:

22) Ricercare il maggior numero possibile di beni analoghi a quello oggetto di stima per cui sia possibile avere un prezzo certo;

23) Ordinamento dei valori numerici raccolti collegandoli al bene analogo corrispondente;

24) Scelta di beni analoghi aventi maggior numero di caratteristiche simili al bene oggetto di stima, assumendo il prezzo associato a tale bene come il valore oggetto di stima.

Si ricorda infine, che sulla determinazione del valore venale di un immobile concorrono, in maniera positiva e negativa, alcune caratteristiche economiche che possono essere riunite in due gruppi: intrinseche ed estrinseche. A tal scopo sono state valutate le seguenti caratteristiche della zona e quelle degli appartamenti interessati:

O. Caratteristiche estrinseche: mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni.

P. Caratteristiche intrinseche: orientamento, configurazione piano-altimetrico e geologia del terreno, destinazione urbanistica, consistenza complessiva, salubrità del luogo.



Tenendo conto dei suddetti elementi, si dovranno operare quelle aggiunte o detrazioni che differenziano l'immobile da valutare rispetto a quelli che sono stati assunti per comparazione, dei quali sono stati rilevati i prezzi noti, certi e recenti.

Il procedimento adottato è quindi il procedimento sintetico in base ai parametri tecnici comuni di riferimento cioè l'unità di superficie commerciale ovvero il metro quadrato di superficie lordo, assumendo il corrispondente prezzo unitario medio di mercato corrente nella zona dell'immobile da stimare. Si adotta tale criterio e non anche quello analitico in base ai parametri economici, perché la rendita dichiarata catastalmente non corrisponde alla realtà dei fatti.

Si è ritenuto di far riferimento anche ai valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ovvero "Agenzia Entrate - OMI" con riferimento all'ultimo semestre pubblicato: Anno 2016 - 2° semestre. "Tali valori, però come precisato dallo stesso Ufficio:

- Non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.
- Sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo".

Come già precisato nel corso della presente perizia si assume come valore di riferimento il valore medio tra Valore OMI min e Valore OMI max espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato, per la destinazione residenziale e la tipologia di riferimento quella delle abitazioni civili riferito al 2° semestre 2016 (cfr. all. 31), ossia:

- Valore di Mercato €/mq Min 1500
- Valore di Mercato €/mq Max 2100

Di seguito, al fine di determinare il valore normale dei beni in perizia relativamente alle unità immobiliari, i valori OMI vengono corretti, e non modificati, con un coefficiente globale in grado di rappresentare le particolari caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene oggetto di valutazione rilevati in perizia, rispetto alle caratteristiche ordinarie degli alloggi oggetto di rilevazione da parte dell'Agenzia del Territorio. Nello specifico, vengono utilizzati dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche che influenzano il valore dell'immobile da valutare secondo le "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati, di cui all'art.1, comma 307, della L.296/2006 - Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27/07/2007".

Il valore normale dell'immobile verrà così determinato dal prodotto fra la superficie espressa in metri quadri, calcolata ai sensi dell'allegato C al D.P.R. n.138/98, ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'OMI e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile. I coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile attengono in particolare al taglio, al livello del piano e alla categoria catastale, secondo le modalità indicate nell'allegato A di detto provvedimento.

▪ **Determinazione del valore normale dei beni in perizia.**

Il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati (superficie calcolata come illustrato in epigrafe).

$$\text{Valore normale} = \text{Valore normale unitario} \times \text{superficie (mq)}$$

In cui il valore normale unitario degli immobili residenziali di cui al punto 1.2 del citato



provvedimento è determinato dall'applicazione della seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{\text{MIN}} + (\text{Val OMI}_{\text{MAX}} - \text{Val OMI}_{\text{MIN}}) \times K$$

dove:

$\text{Val OMI}_{\text{MIN}}$ e $\text{Val OMI}_{\text{MAX}}$: indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla **zona omogenea OMI** in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

K : rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K_1 (taglio superficie) e K_2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

Dove:

K1 (Taglio superficie)	fino a 45 mq	è pari a 1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	è pari a 0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq	è pari a 0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	è pari a 0,3
	oltre 150 mq	è pari a 0

K2 (Livello di piano)	piano seminterrato	è pari a 0
	piano terreno	è pari a 0,2
	piano primo	è pari a 0,4
	piano intermedio	è pari a 0,5
	piano ultimo	è pari a 0,8
	Paino attico	è pari a 1

▪ **Determinazione coefficiente correttivo globale dell'Unità abitativa**

Unità	K1	K2
Complessiva	1	0,2

$$K = (1 + 3 \times 0,2) / 4 = 0,40$$

$$\text{Valore normale unitario} = 1500 + (2100 - 1500) \times 0,40 = 1740,00 \text{ €/mq}$$

8.2.2 Fonti di informazione:

- Catasto di VENEZIA;
 - Conservatoria dei Registri Immobiliari di VENEZIA;
 - Uffici del registro di VENEZIA;
 - Ufficio tecnico di CHIOGGIA;
 - Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
- O. Indagini dirette: sono state svolte esaminando i siti immobiliari più noti e considerati di riferimento quale: immobiliare.it, casa.it, casavenezia.it, trovacasa.net e il borsinoimmobiliare.it



P. Indagini indirette: sono individuate su qualificate pubblicazioni nel settore immobiliare quale l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

O. Attraverso le indagini dirette per vendite di unità residenziali analoghe a quelle in perizia, vengono attribuiti i seguenti valori unitari: Abitazioni abitabili – normale stato di conservazione Euro/mq (1690-2170)

P. Attraverso le indagini indirette nella zona OMI in cui ricade il bene in perizia, Periferica/ISOLA VERDE O BACUCCO, Codice zona: D2, a immobili in ottimo stato di conservazione, ovvero di commerciabilità, sono attribuiti i seguenti valori unitari: Abitazioni di tipo economico in ottimo stato di conservazione Euro/mq (1500 - 2100).

Il prezzo medio di mercato, sia che si tratti di indagine diretta o indiretta, viene espresso in Euro/mq riferito alla superficie Lorda (L).

In conclusione, dalle suddette indagini è emerso che per beni con analoghe caratteristiche la discordanza che c'è tra i valori accertati nel corso delle indagini dirette da quelle indirette è contenuta ed è giustificata dal fatto che esiste comunque un prezzo di mercato, specialmente per le unità le cui caratteristiche intrinseche ed estrinseche si prestano a essere oggetto di compravendita e quindi soggette a contrattazione. Con l'esperienza abbiamo inoltre appurato che, proprio in virtù della contrattazione, il prezzo ricavabile dalle indagini dirette si assesta in sede di sottoscrizione del contratto di compravendita a valori più bassi rispetto a quello di partenza.

Come già precisato, si assume come valore di riferimento il valore medio tra Valore OMI min (€/mq 1500) e Valore OMI max (€/mq 2100) espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato con riferimento alla provincia (cfr. allegato 31), al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato, per la destinazione residenziale e la tipologia di riferimento quella delle abitazioni civili riferito al 2° semestre 2016.

Alla luce di quanto fin qui esposto e in considerazione delle generali condizioni dell'immobile, lo scrivente CTU stabilisce quale valore unitario attuale è di 1740,00 €/mq.

8.3.3 Valutazione corpi:

AUTORIMESSA. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
POSTO AUTO	13,43	€ 1.740,00	€ 23.368,20
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 23.368,20
Riduzione valore posto auto coperto rispetto a garage detrazione del			€ -7.010,46
Valore corpo			€ 16.357,74
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 16.357,74
Valore complessivo diritto e quota			€ 16.357,74

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
AUTORIMESSA	Garage o autorimessa [G]	13,43	€ 16.357,74	€ 16.357,74

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta

€ 2.453,66

Pag. 149

Ver 3.2.1

Edicom Finance srl



all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 7.441,00

Giudizio di comoda divisibilità: Considerata la consistenza dell'unità immobiliare si ritiene che la stessa non risulti comodamente divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

AUTORIMESSA

Tipologia	Costo
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 262,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00

Totale costi di cancellazione: € 297,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 6.166,08

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: AUTORIMESSA

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: La normativa non lo richiede

Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Considerata la consistenza dell'unità immobiliare si ritiene che la stessa non risulti comodamente divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

1. ALL.01_Avviso sopralluogo [redacted]_Racc.1
2. ALL.02_Prova consegna Racc. sopralluogo [redacted]
3. ALL.03_Avviso sopralluogo [redacted]_Racc.1
4. ALL.04_Prova consegna Racc. sopralluogo [redacted]
5. ALL.05_Avviso sopralluogo [redacted]_Racc.1

6. ALL.06_Prova consegna Racc. sopralluogo [REDACTED]
7. ALL.07_Avviso sopralluogo creditore_PEC [REDACTED]
8. ALL.08_Visura e PLN_Fg.58_Map.518 [REDACTED]
9. ALL.08A_Visura_Estratto_fog.38_mapp.1688 [REDACTED]
10. ALL.08B_Visura_Estratto_Fog.38_mapp.1697 [REDACTED]
11. ALL.08C_Visura_Estratto_fog.69_mapp.162-163 etc [REDACTED]
12. ALL.09_Visura_estratto_fog.38_mapp.32 [REDACTED]
13. ALL.10_Visura e PLN_Fg.38_map.436_D8_B [REDACTED]
14. ALL.10A_Visura e PLN_Fg.39_map.543_sub.5_C6 [REDACTED]
15. ALL.11_Isp. ipotecaria [REDACTED] 27.03.17
16. ALL.12_Isp. ipotecaria [REDACTED] 03.17
17. ALL.13_Isp. ipotecaria [REDACTED] 27.03.17
18. ALL.14_CDU_AOO.REGISTRO UFFICIALE.2017.0017043
19. ALL.15_Patente [REDACTED]
20. ALL.16_Estratto visura CCIAA_03.05.17
21. ALL.17_Contratto di comodato
22. ALL.18_DELEGA
23. ALL.19_Verbale sopralluogo Via Nazioni Unite civ.50
24. ALL.19A_FOTO
25. ALL.20_Verbale sopr. Via Canal di Valle e terreni
26. ALL.20A_FOTO Via Canal di Valle
27. ALL.20B_FOTO fog.38 mapp 1688
28. ALL.21_Verbale [REDACTED] fog. 38_map.32
29. ALL.21A_FOTO
30. ALL.22_Verbale [REDACTED] GARAGE
31. ALL.22A_FOTO_garage
32. ALL.23_Verbale [REDACTED] CAPANNONE
33. ALL.23A_FOTO_capannone
34. ALL.24_Cert. Stato civ_Estratto matr [REDACTED] 28.04.17
35. ALL.25_Cert. Stato civ_Estratto matr [REDACTED]
36. ALL.26_DIA con Elab.grafico_Via Delle Nazioni Unite
37. ALL.27_AGIBILITA' Via Delle Nazioni Unite
38. ALL.28_DIA Via Canal di Valle
39. ALL.29_C.E. sanatoria garage Via Tiglio
40. ALL.30_P.C. e Inizio lavori capannone
41. ALL.31_Valori OMI_Località Bacucco
42. ALL.32_Valori OMI_Via Tiglio_cat.C6
43. ALL.33_Valori OMI_Via P. E. Venturini_cat.D8
44. ALL.34_Valori OMI_Via Canal di Valle
45. ALL.35_Tabella_Aree_Edificabili_2008_e_2003_del_03-03-09
46. ALL.36_D.G._122-2013_Valoti medi IMU
47. ALL.37_D.G._127-2014_Valoti medi IMU
48. ALL.38_D.G._209-2015_Valoti medi IMU
49. ALL.39_Valori Agricoli medi_OMI_VE_2014



Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Cessioni con Iva su opzione. Trattasi di cessione di fabbricati strumentali ultimati da oltre 5 anni dall'ultimazione dell'intervento (Agibilità 01/12/2007) effettuata dall'impresa che lo ha costruito, in questo caso l'imponibile è esente Iva, salvo opzione espressa per l'imponibilità che dev'essere accertata (ex articolo 10 comma 1, n. 8-ter, del DPR n. 633/72).

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	008 - particella 518, sub. 39_uso autorimessa
Diritto reale stagito e Quota proprietà	Corpo AUTORIMESSA : 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo AUTORIMESSA: <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : [REDACTED] Proprietà per 1/1, foglio 58, particella 518, subalterno 39, scheda catastale VE0097207 del 14/06/2010, indirizzo VIA Delle Nazioni Unite, piano T, comune CHIOGGIA, categoria C/6, classe 6, consistenza 25 mq, superficie 25 mq, rendita € 86,51
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 6.166,08€



Lotto: 009 - particella 518, sub. 40_uso autorimessa

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/i:

[redacted] Codice fiscale [redacted] Residenza: [redacted]

Esecutato/i:

[redacted] Codice fiscale: [redacted] Residenza: [redacted] Re-
gime Patrimoniale: [redacted] Data Matrimonio: [redacted]

Esecutato/i:

[redacted] Codice fiscale [redacted] Residenza [redacted]
Regime Patrimoniale: [redacted] Data Matrimonio [redacted]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il beni qui esaminati si trovano in zona periferica, ossia località denominata "isola Bacucco o Verde" che dista circa 5,9 Km dal centro di Chioggia di cui essa fa parte. La località è delimitata dalle foci del Brenta e dell'Adige, separate da pochi chilometri, e da un canale chiamato "Busiola" che mette in comunicazione i due fiumi. Scarsamente abitata (i primi insediamenti di cui rimane traccia, i tipici "casoni", risalgono alla seconda metà dell'Ottocento), l'isola era prevalentemente deputata alle coltivazioni di ortaggi e alla caccia da parte degli abitanti di Sottomarina. Sempre a partire dagli anni sessanta la parte dell'isola prospiciente la spiaggia si è orientata al turismo, con la progressiva costruzione di strutture alberghiere, campeggi e stabilimenti balneari. Molto rilevante per l'economia locale è la presenza di attività ricettive di livello nazionale come il campeggio Isamar e l'esclusivo stabilimento balneare Sabbia e Sale feeling beach. Il resto dell'isola viene tuttora destinato alla coltivazione. Sono presenti diversi sentieri naturalistici che attraversano l'isola. Il servizio del trasporto urbano è garantito dall'ACTV. I beni in perizia, ricadono in zona che l'osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) colloca in Fascia: Periferica/ISOLA VERDE O BACUCCO, Codice di zona D2, Microzona catastale 2, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico con destinazioni residenziali. Dal punto di vista del mercato immobiliare, i beni oggetto di stima, sono ubicati in una zona prettamente abitata nel periodo estivo.



Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: /
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Venezia, Jesolo.
Attrazioni paesaggistiche: Delta Adige e Brenta, Laguna Veneta, Mare Adriatico.
Attrazioni storiche: Chioggia, Venezia, Isole della Laguna.
Principali collegamenti pubblici: /

Identificativo corpo: AUTORIMESSA.

Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Isola Bacucco o Verde, Via Delle Nazioni
Unite n.126 (ex 50/A)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Proprietà per 1/1

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED] Proprietà per 1/1, foglio 58, particella 518, subalterno 40, scheda catastale VE0097207 del 14/06/2010, indirizzo VIA Delle Nazioni Unite, piano T, comune CHIOGGIA, categoria C/6, classe 6, consistenza 25 mq, superficie 25 mq, rendita € 86,51

Ulteriori informazioni: La superficie catastale totale escluse aree scoperte : 49 mq

Confini: Il bene confina a : ovest : sub. 16 e 17 nord : scoperto est : sub 39 sud: scoperto

Note: Nella vendita dovrà essere compresa la proporzionale comproprietà di tutte le parti comuni ai sensi dell'art.1117 c.c. con la precisazione: - che lo scoperto comune identificato col foglio 58 mappale 518 sub 1 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.T. è bene comune non censibile a tutti i subalterni del m. n.518; - che la corsia di manovra comune identificata col foglio 58 mappale 518 sub 3 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.S. è bene comune non censibile ai subalterni 24, 25, 26, 27, 31, 32, 33, 34, 35, 36 e 37; - che il pianerottolo comune identificato col foglio 58 mappale 518 sub 4 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.T. 1 è bene comune non censibile ai subalterni 19 e 20; - che il pianerottolo comune identificato col foglio 58 mappale 518 sub 5 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.T. 1 è bene comune non censibile ai subalterni 21, 22 e 23; - che la corsia di manovra comune identificata col foglio 58 mappale 518 sub 38 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.T. è bene comune non censibile ai subalterni 13, 14, 15, 39 e 40.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel corso del sopralluogo si è rilevato che il distributivo interno non è conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale e dati catastali, e risulta essere difforme a quanto autorizzato con DIA del 01/12/2005 prot. n.76671 e Agibilità del 06/03/2007 prot. n-12426. La variazione catastale è stata presentata al Catasto Fabbricati con Dichiarazione protocollo n.VE0097207 del 14/06/2010, periodo in cui



presumibilmente si è perpetrata la difformità rispetto all'autorizzato.
Regolarizzabili mediante: Aggiornamento scheda catastale
Aggiornamento scheda catastale : € 600,00

Oneri Totali: € 600,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: del 16/03/1967 prot. n. 11631

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: del 11/01/2005 prot. n. 1380

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Oggetto: Ristrutturazione edi

Numero pratica: 01/12/2005 prot. n. 76671

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: opere interne e forometriche

Oggetto: variante

4.1.1 Conformità edilizia:

Garage o autorimessa [G]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'autorimessa risulta non conforme a quanto regolarmente legittimato con DIA del 01/12/2005 prot. n. 76671 e successiva agibilità in data 06/03/2007 prot. n.12426, in particolare in merito all'ampliamento della superficie netta di pavimento (s.n.p. che ai sensi dell'art.6, comma 6, NTA vigenti costituisce parametro urbanistico) realizzata mediante la tamponatura di parte del portico autorizzato come posto auto coperto che ai sensi dell'art.6, comma 7, lettera g) delle N.T.A. non concorre alla formazione della superficie netta di pavimento.

Premesso che:

1. l'immobile è sottoposto a vincolo paesistico, ambientale e idrogeologico ai sensi degli artt.142 e 157 d. lgs 42/04;
2. il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, D.Lgs 42/2004, ha introdotto all'art.146, comma 4, il divieto di rilasciare l'autorizzazione paesaggistica in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi di trasformazione degli immobili o delle aree

Pag. 155

Ver 3.2.1

Edicom Finance srl



sottoposti a vincolo paesaggistico. si è accertato quanto segue:

3. Tra gli atti conservati presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Chioggia non risulta che il fabbricato in perizia, successivamente alla data di rilascio dell'abitabilità, sia stato oggetto di provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 41 della Legge 1150/1942 o sia stato interessato da istanze di sanatoria edilizia ai sensi del DPR 380/2001.
4. le difformità rilevate si configurano per gli effetti dell'art. 32 del D.P.R. 380/2001, comma 1 e 3, in variazioni essenziali, che ai sensi dell'art.31, comma 2, devono essere rimosse o demolite con il ripristino dei luoghi, a queste non può applicarsi l'art.36, comma 1, poiché le stesse non sono conformi agli strumenti urbanistici in vigore sia al tempo di commissione dell'abuso (riferibile presumibilmente all'anno 2010 in virtù della denuncia di variazione catastale) che al momento della presentazione della domanda, coincidente con l'attualità (c.d. doppia conformità).
5. Nulla ostacola la demolizione delle opere abusive poiché la natura e le caratteristiche tecnologiche delle opere eseguite in difformità ne consentono la loro demolizione senza causare alcun pregiudizio alla parte eseguita in conformità (art.34).

Per quanto fin qui esposto le difformità sopra riscontrate non sono sanabili ai sensi dell'articolato del D.P.R. 380/2001 e del D.Lgs 42/2004, pertanto dovranno necessariamente essere demolite e ripristinato lo stato legittimo in conformità alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi ed entro il congruo termine stabilito dal dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale con propria ordinanza, e previo parere favorevole da parte delle Amministrazioni preposte alla tutela del vincolo stesso.

Regolarizzabili mediante: RIMESSA IN PRISTINO STATO DEI LUOGHI

RIMESSA IN PRISTINO STATO DEI LUOGHI: € 6.841,00

Oneri Totali: € 6.841,00

Note: Il ripristino dei luoghi consiste nell'esecuzione delle seguenti opere:

- Demolizione della muratura in blocchi di calcestruzzo alveolare: m3 27,48
 - Demolizione dei muri divisorii dei ripostigli in laterizio: m3 9,78
 - Oneri di scarica a mezzo cassone posto in cantiere e smaltimento in discarica del materiale di risulta.
 - Demolizione del pavimento dei ripostigli interni alle due unità abitative: m2 17,45
 - Oneri di scarica.
 - Tamponatura vano porta di comunicazione tra soggiorno e ripostiglio: m2 6,72
 - Intonacatura successiva: m2 13,44
 - Tinteggiatura di tutta la parete sotto portico e interno unità: m2 29,78
 - Oneri di sicurezza.
 - Ripristino intonaco su punto demolizione tra muratura e solaio.
 - Ripristino tinteggiatura su punto demolizione tra muratura e solaio.
 - Ripristino pavimentazione in calcestruzzo lisciato come resto del cortile: m2 17,45
- Utilizzando un sistema di analisi dei costi alla fine la determinazione del COSTO TOTALE ammonta a Euro 6.841,00 al netto degli oneri fiscali.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia



4.1.2 Conformità urbanistica:

Garage o autorimessa [G]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di GRV n.2149 del 14/07/2009, pubblicato nel B.U.R. n.63 del 04/08/09
Zona omogenea:	B1- Insediamenti esistenti da completare
Norme tecniche di attuazione:	
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di C.C. n.65 del 27.07.2001
Zona omogenea:	B2 - "Sottozona residenziali di completamento" (art.42 delle NTA)
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	aumento della superficie netta di pavimento (s.n.p. art.6, comma 6, NTA)
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	- servitù costituita con atto a rogito Notaio Sambo di Chioggia del 16 dicembre 1694 Rep. n. 10086, registrato a Chioggia in data 19 dicembre 1964 al n.652 Vol.98/1 e trascritto a Chioggia in data 7 gennaio 1965 ai numeri 48/41; - vincolo ai sensi dell'art.6 delle N.T.A. del P.R.G. vigente a favore del Comune di Chioggia, per ampliare e ristrutturare l'immobile di cui al Fg.58 map.n.518, di cui all'atto in data 10 febbraio 2005 Rep. n.40603 Notaio Gava di Chioggia, ivi registrato il 28 febbraio 2005 al n.197 Serie 2 e trascritto a Chioggia il 10 marzo 2005 ai numeri 1396/823.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	L'indice di edificazione è di 0,4 mq di s.n.p. al mq.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:



Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'appartamento risulta non conforme a quanto regolarmente legittimato con DIA del 01/12/2005 prot. n. 76671 e successiva agibilità in data 06/03/2007 prot. n.12426, in merito all'ampliamento della superficie netta di pavimento (s.n.p. che ai sensi dell'art.6, comma 6, NTA vigenti costituisce parametro urbanistico) realizzata mediante la tamponatura di parte del portico autorizzato, non computato ai fini degli indici per l'edificazione, ricavando un ripostiglio.

Regolarizzabili mediante: RIMESSA IN PRISTINO STATO DEI LUOGHI

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità urbanistica; note: **SANZIONI Amministrative:** ai sensi e per gli effetti dell'art.31, comma 2, D.P.R. 380/2001, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell'articolo 32, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione senza, come per altro confermato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Chioggia, l'irrogazione di una sanzione. Penali: trattandosi di opere realizzate in difetto di autorizzazione paesaggistico-ambientale ai sensi e per gli effetti dell'art.44, lettera a) si applica un'ammenda fino a 10.329 euro per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dal presente titolo, in quanto applicabili, nonché dai regolamenti edilizi, dagli strumenti urbanistici e dal permesso di costruire. Ai sensi dell'art.45, l'azione penale relativa alle violazioni edilizie rimane sospesa finché non siano stati esauriti i procedimenti amministrativi di sanatoria di cui all'articolo 36. Dalla documentazione depositata in catasto si desume che l'abuso sia stato realizzato nel 2010 poiché in tale anno è stata presentata variazione catastale con Dichiarazione protocollo n.VE0097207 del 14/06/2010.

Descrizione: Garage o autorimessa [G] di cui al punto **AUTORIMESSA**

Trattasi di autorimessa al p. terra con esposizione sud-nord-est accessibile da spazio manovra costituito da cortile con accesso da strada privata gravata da servitù di passaggio. Il tutto appartenente al fabbricato a destinazione residenziale denominato Condominio "Residence Le Dune", ubicato in località Isola Bacucco o Verde, Via Delle Nazioni Unite al civico 126 (ex 50/A). L'unità ad uso autorimessa, si sviluppa su un unico piano terra avente altezza interna di circa ml 2,70.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **26,86**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1967-03-16

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005-12-01

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Stato di manutenzione generale: buono
L'unità immobiliare presenta pavimentazione in cemento liscio (tipo industriale), le pareti perimetrali non sono intonacate e sono costituite da blocchi in calcestruzzo alveolare, mentre i soffitti non sono intonacati e tinteggiati al civile.

Il locale risulta aerato ed illuminato da finestra priva di serramento di protezione e dotata d'inferriata. Il portone di ingresso è costituito da pannello tecnico a base di legno inserito in un telaio in ferro verniciato, il tutto in buono stato di conservazione.

Esternamente l'unità immobiliare presenta prospetti non intonacati e/o tinteggiati ma è stato lasciato a vista il blocco in calcestruzzo alveolare.

L'unità è dotata dell'impianto elettrico di distribuzione a vista con sistema di canalizzazione. Tutti i succitati impianti tecnologici nell'unità si presentano in buone condizioni generali.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della superficie commerciale delle unità immobiliari, che dovrà poi essere inserita nelle formule utilizzate nei paragrafi che seguono al fine della determinazione del valore di mercato, si è fatto riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n.138 secondo cui è data dalla somma:

- a) Della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) Della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
 - del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui al punto a);
 - del 25 per cento qualora non comunicanti;
- c) Della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:
 - del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui di cui al punto a);
 - del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente, qualora non comunicanti;
- d) Della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita alla lettera a, e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite;
- e) Della superficie dei box auto (non collegato ai vani principali), 50 per cento della superficie.

Infine si precisa che:

nel caso in cui non si è potuto provvedere ad un rilievo specifico dei corpi di fabbrica, si è fatto riferimento ai Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale di cui al documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) in cui viene anche precisato che: *"Per il calcolo della superficie commerciale non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si potranno quindi considerare le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggioranza della superficie utile netta pari al 10%."*



Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
POSTO AUTO	sup lorda di pavimento	0	26,86	0,50	13,43	€ 1.740,00
			26,86		13,43	

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2016

Zona: CHIOGGIA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1500

Valore di mercato max (€/mq): 2100



Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 19/03/2000 . In forza di atto di assegnazione.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] comproprietaria per la quota di 3/4 [REDACTED] comproprietaria per la quota di 1/4 dal 19/03/2000 al 20/01/2005 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] RL dal 20/01/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO GAVA MARCO, in data 20/01/2005, ai nn. 40462/6333; registrato a CHIOGGIA, in data 31/01/2005, ai nn. 225; trascritto a CHIOGGIA, in data 02/02/2005, ai nn. 651/362.

Identificativo corpo: AUTORIMESSA

Garage o autorimessa [G] sito in Chioggia (Venezia), Via Delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) Libero

Note: Dal punto di vista del mercato immobiliare, i beni oggetto di stima, sono ubicati in una zona prettamente abitata nel periodo estivo e vengono locati con contratto di locazione con finalità turistica; prettamente nel periodo estivo.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli ed oneri giuridici:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta contro [REDACTED]
[REDACTED], Derivante da: ATTO
ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritti/trascritti a
VENEZIA in data 28/12/2015 ai nn. 6064/4218;

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 giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta contro [REDACTED] ivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO ; Importo ipoteca: € 600000; Importo capitale: € 300000 ; A rogito di PROSPERI ELENA in data 14/03/2013 ai nn. 2938/2101; Iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 15/03/2013 ai nn. 1421/155

6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

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: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: Per quanto a conoscenza non risultano presenti spese condominiali insolte in quanto il bene oggetto di stima non risulta costituito in condominio.

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 osserva come la formulazione di un giudizio di stima richieda, preliminarmente, l'individuazione del tipo di valore da stimare e in seguito, la scelta e l'elaborazione del procedimento per giungere alla determinazione di tale valore.

Accertare il valore del bene equivale a stabilire il valore venale del bene in perizia, cioè l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbe detto immobile se immesso in commercio, in un regime di ordinarietà, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato. Il criterio di stima, o aspetto economico del bene di cui sono stata incaricata di trovare il più probabile valore si identifica, quindi, nell'individuare il corrispondente valore venale. In estimo, sostanzialmente, si adottano i seguenti procedimenti di stima:

17. Stima sintetica o comparativa.

18. Stima analitica.

La prima, si esegue comparando il bene da valutare con altri similari, ubicati nella zona, dei quali siano a conoscenza i prezzi di vendita attuali o recenti.

La seconda, si esegue per capitalizzazione dei redditi netti ritraibili e si svolge in tre fasi successive:

y) Calcolo del beneficio fondiario netto, soggetto a capitalizzazione;

z) Determinazione del saggio di capitalizzazione;

aa) Eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale, per tenere conto di altre possibili, transitorie, attività o passività.

L'applicazione del secondo metodo presuppone una razionale rispondenza tra redditi e valori capitali, nonché un'abbondante conoscenza dei redditi dei quali è necessario giudicarne la congruità, ordinarietà e continuità nel tempo che seguirà ma, poiché non sussistono nella fattispecie tali condizioni, questo metodo non sarà applicato in questa relazione estimativa.

La presente stima sarà, pertanto, eseguita con il metodo cosiddetto comparativo che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche dei beni noti e gli immobili in oggetto estendendo il campo di azione a porzioni continue di territorio che riflettono un comparto del mercato immobiliare nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Procedo con l'applicazione del metodo comparativo, che la moderna dottrina ammette nel più assoluto rigore, che consiste in tre fasi distinte:

25) Ricercare il maggior numero possibile di beni analoghi a quello oggetto di stima per cui sia possibile avere un prezzo certo;

26) Ordinamento dei valori numerici raccolti collegandoli al bene analogo corrispondente;

27) Scelta di beni analoghi aventi maggior numero di caratteristiche simili al bene oggetto di stima, assumendo il prezzo associato a tale bene come il valore oggetto di stima.

Si ricorda infine, che sulla determinazione del valore venale di un immobile concorrono, in maniera positiva e negativa, alcune caratteristiche economiche che possono essere riunite in due gruppi: intrinseche ed estrinseche. A tal scopo sono state valutate le seguenti caratteristiche della zona e quelle degli appartamenti interessati:

Q. Caratteristiche estrinseche: mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni.

R. Caratteristiche intrinseche: orientamento, configurazione piano-altimetrico e geologia del terreno, destinazione urbanistica, consistenza complessiva, salubrità del luogo.



Tenendo conto dei suddetti elementi, si dovranno operare quelle aggiunte o detrazioni che differenziano l'immobile da valutare rispetto a quelli che sono stati assunti per comparazione, dei quali sono stati rilevati i prezzi noti, certi e recenti.

Il procedimento adottato è quindi il procedimento sintetico in base ai parametri tecnici comuni di riferimento cioè l'unità di superficie commerciale ovvero il metro quadrato di superficie lordo, assumendo il corrispondente prezzo unitario medio di mercato corrente nella zona dell'immobile da stimare. Si adotta tale criterio e non anche quello analitico in base ai parametri economici, perché la rendita dichiarata catastalmente non corrisponde alla realtà dei fatti.

Si è ritenuto di far riferimento anche ai valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ovvero "Agenzia Entrate - OMI" con riferimento all'ultimo semestre pubblicato: Anno 2016 - 2° semestre. "Tali valori, però come precisato dallo stesso Ufficio:

- Non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.
- Sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo".

Come già precisato nel corso della presente perizia si assume come valore di riferimento il valore medio tra Valore OMI min e Valore OMI max espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato, per la destinazione residenziale e la tipologia di riferimento quella delle abitazioni civili riferito al 2° semestre 2016 (cfr. all. 31), ossia:

- Valore di Mercato €/mq Min 1500
- Valore di Mercato €/mq Max 2100

Di seguito, al fine di determinare il valore normale dei beni in perizia relativamente alle unità immobiliari, i valori OMI vengono corretti, e non modificati, con un coefficiente globale in grado di rappresentare le particolari caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene oggetto di valutazione rilevati in perizia, rispetto alle caratteristiche ordinarie degli alloggi oggetto di rilevazione da parte dell'Agenzia del Territorio. Nello specifico, vengono utilizzati dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche che influenzano il valore dell'immobile da valutare secondo le "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati, di cui all'art.1, comma 307, della L.296/2006 - Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27/07/2007".

Il valore normale dell'immobile verrà così determinato dal prodotto fra la superficie espressa in metri quadri, calcolata ai sensi dell'allegato C al D.P.R. n.138/98, ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'OMI e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile. I coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile attengono in particolare al taglio, al livello del piano e alla categoria catastale, secondo le modalità indicate nell'allegato A di detto provvedimento.

▪ **Determinazione del valore normale dei beni in perizia.**

Il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati (superficie calcolata come illustrato in epigrafe).

$$\text{Valore normale} = \text{Valore normale unitario} \times \text{superficie (mq)}$$

In cui il valore normale unitario degli immobili residenziali di cui al punto 1.2 del citato



provvedimento è determinato dall'applicazione della seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{\text{MIN}} + (\text{Val OMI}_{\text{MAX}} - \text{Val OMI}_{\text{MIN}}) \times K$$

dove:

$\text{Val OMI}_{\text{MIN}}$ e $\text{Val OMI}_{\text{MAX}}$: indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla **zona omogenea OMI** in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

K : rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K_1 (taglio superficie) e K_2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

Dove:

K1 (Taglio superficie)	fino a 45 mq	è pari a 1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	è pari a 0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq	è pari a 0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	è pari a 0,3
	oltre 150 mq	è pari a 0
K2 (Livello di piano)	piano seminterrato	è pari a 0
	piano terreno	è pari a 0,2
	piano primo	è pari a 0,4
	piano intermedio	è pari a 0,5
	piano ultimo	è pari a 0,8
	Paino attico	è pari a 1

▪ **Determinazione coefficiente correttivo globale dell'Unità abitativa**

Unità	K1	K2
Complessiva	1	0,2

$$K = (1 + 3 \times 0,2) / 4 = 0,40$$

$$\text{Valore normale unitario} = 1500 + (2100 - 1500) \times 0,40 = \mathbf{1740,00 \text{ €/mq}}$$

8.2.2 Fonti di informazione:

- Catasto di VENEZIA;
 - Conservatoria dei Registri Immobiliari di VENEZIA;
 - Uffici del registro di VENEZIA;
 - Ufficio tecnico di CHIOGGIA;
 - Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
- Q.** Indagini dirette: sono state svolte esaminando i siti immobiliari più noti e considerati di riferimento quale: immobiliare.it, casa.it, casavenezia.it, trovacasa.net e il borsinoimmobiliare.it
- R.** Indagini indirette: sono individuate su qualificate pubblicazioni nel settore immobiliare quale l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)
- Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
- Q.** Attraverso le indagini dirette per vendite di unità residenziali analoghe a quelle in perizia,



vengono attribuiti i seguenti valori unitari: Abitazioni abitabili – normale stato di conservazione Euro/mq (1690-2170)

R. Attraverso le indagini indirette nella zona OMI in cui ricade il bene in perizia, Periferica/ISOLA VERDE O BACUCCO, Codice zona: D2, a immobili in ottimo stato di conservazione, ovvero di commerciabilità, sono attribuiti i seguenti valori unitari: Abitazioni di tipo economico in ottimo stato di conservazione Euro/mq (1500 - 2100).

Il prezzo medio di mercato, sia che si tratti di indagine diretta o indiretta, viene espresso in Euro/mq riferito alla superficie Lorda (L).

In conclusione, dalle suddette indagini è emerso che per beni con analoghe caratteristiche la discordanza che c'è tra i valori accertati nel corso delle indagini dirette da quelle indirette è contenuta ed è giustificata dal fatto che esiste comunque un prezzo di mercato, specialmente per le unità le cui caratteristiche intrinseche ed estrinseche si prestano a essere oggetto di compravendita e quindi soggette a contrattazione. Con l'esperienza abbiamo inoltre appurato che, proprio in virtù della contrattazione, il prezzo ricavabile dalle indagini dirette si assesta in sede di sottoscrizione del contratto di compravendita a valori più bassi rispetto a quello di partenza.

Come già precisato, si assume come valore di riferimento il valore medio tra Valore OMI min (€/mq 1500) e Valore OMI max (€/mq 2100) espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato con riferimento alla provincia (cfr. allegato 31), al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato, per la destinazione residenziale e la tipologia di riferimento quella delle abitazioni civili riferito al 2° semestre 2016.

Alla luce di quanto fin qui esposto e in considerazione delle generali condizioni dell'immobile, lo scrivente CTU stabilisce quale valore unitario attuale è di 1740,00 €/mq.

8.3.3 Valutazione corpi:

AUTORIMESSA. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
POSTO AUTO	13,43	€ 1.740,00	€ 23.368,20
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 23.368,20
Riduzione valore posto auto coperto rispetto a garage detrazione del			€ -7.010,46
Valore corpo			€ 16.357,74
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 16.357,74
Valore complessivo diritto e quota			€ 16.357,74

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
AUTORIMESSA	Garage o autorimessa [G]	13,43	€ 16.357,74	€ 16.357,74

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 2.453,66
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica	€ 7.441,00



e/o catastale:

Giudizio di comoda divisibilità: Considerata la consistenza dell'unità immobiliare si ritiene che la stessa non risulti comodamente divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

AUTORIMESSA

Tipologia	Costo
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 262,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00

Totale costi di cancellazione: € 297,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 6.166,08

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: AUTORIMESSA

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: La normativa non lo richiede

Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Considerata la consistenza dell'unità immobiliare si ritiene che la stessa non risulti comodamente divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

1. ALL.01_Avviso sopralluogo [redacted] Racc.1
2. ALL.02_Prova consegna Racc. sopralluogo [redacted]
3. ALL.03_Avviso sopralluogo [redacted] Racc.1
4. ALL.04_Prova consegna Racc. sopralluogo [redacted]
5. ALL.05_Avviso sopralluogo [redacted] Racc.1
6. ALL.06_Prova consegna Racc. sopralluogo [redacted]
7. ALL.07_Avviso sopralluogo creditore_PEC [redacted]
8. ALL.08_Visura e PLN_Fg.58_Map.518 [redacted]
9. ALL.08A_Visura_Estratto_fog.38_mapp.1688 [redacted]



10. ALL.08B_Visura_Estratto_Fog.38_mapp.1697 [REDACTED]
11. ALL.08C_Visura_Estratto_fog.69_mapp.162-163 etc [REDACTED]
12. ALL.09_Visura_estratto_fog.38_mapp.32 [REDACTED]
13. ALL.10_Visura e PLN_Fg.38_map.436_D8 [REDACTED]
14. ALL.10A_Visura e PLN_Fg.39_map.543_sub.5_C6 [REDACTED]
15. ALL.11_Isp. ipotecaria [REDACTED] 03.17
16. ALL.12_Isp. ipotecria [REDACTED] 03.17
17. ALL.13_Isp. ipotecria [REDACTED] 27.03.17
18. ALL.14_CDU_AOO.REGISTRO UFFICIALE.2017.0017043
19. ALL.15_Patente [REDACTED]
20. ALL.16_Estratto visura CCIAA_03.05.17
21. ALL.17_Contratto di comodato
22. ALL.18_DELEGA
23. ALL.19_Verbale sopralluogo Via Nazioni Unite civ.50
24. ALL.19A_FOTO
25. ALL.20_Verbale sopr. Via Canal di Valle e terreni
26. ALL.20A_FOTO Via Canal di Valle
27. ALL.20B_FOTO fog.38_mapp_1688
28. ALL.21_Verbale [REDACTED] fog. 38_map.32
29. ALL.21A_FOTO
30. ALL.22_Verbale [REDACTED] GARAGE
31. ALL.22A_FOTO_garage
32. ALL.23_Verbale [REDACTED] CAPANNONE
33. ALL.23A_FOTO_capannone
34. ALL.24_Cert. Stato civ_Estratto mat [REDACTED] 28.04.17
35. ALL.25_Cert. Stato civ_Estratto matr [REDACTED]
36. ALL.26_DIA con Elab.grafico_Via Delle Nazioni Unite
37. ALL.27_AGIBILITA' Via Delle Nazioni Unite
38. ALL.28_DIA Via Canal di Valle
39. ALL.29_C.E. sanatoria garage Via Tiglio
40. ALL.30_P.C. e Inizio lavori capannone
41. ALL.31_Valori OMI_Località Bacucco
42. ALL.32_Valori OMI_Via Tiglio_cat.C6
43. ALL.33_Valori OMI_Via P. E. Venturini_cat.D8
44. ALL.34_Valori OMI_Via Canal di Valle
45. ALL.35_Tabella_Aree_Edificabili_2008_e_2003_del_03-03-09
46. ALL.36_D.G._122-2013_Valoti medi IMU
47. ALL.37_D.G._127-2014_Valoti medi IMU
48. ALL.38_D.G._209-2015_Valoti medi IMU
49. ALL.39_Valori Agricoli medi_OMI_VE_2014

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Cessioni con Iva su opzione. Trattasi di cessione di fabbricati strumentali ultimati da oltre 5 anni dall'ultimazione dell'intervento (Agibilità 01/12/2007) effettuata dall'impresa che lo ha costruito, in questo caso l'imponibile è esente Iva, salvo opzione espressa per l'imponibilità che dev'essere accertata (ex articolo 10 comma 1, n. 8-ter, del DPR n. 633/72).

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	009 - particella 518, sub. 40_uso autorimessa
Diritto reale stagito e Quota proprietà	Corpo AUTORIMESSA : 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo AUTORIMESSA: <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> [REDACTED] Proprietà per 1/1, foglio 58, particella 518, subalterno 40, scheda catastale VE0097207 del 14/06/2010, indirizzo VIA Delle Nazioni Unite, piano T, comune CHIOGGIA, categoria C/6, classe 6, consistenza 25 mq, superficie 25 mq, rendita € 86,51
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 6.166,08€



Lotto: 010 - particella 518, sub. 31_uso cantina

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? Sì

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

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato/i:

Ir [redacted] codice fiscale [redacted] Residenza: [redacted]
[redacted]

Esecutato/i:

[redacted] Codice fiscale [redacted] Residenza [redacted] re-
gime Patrimoniale: [redacted] Data Matrimonio [redacted]

Esecutato/i:

[redacted] Codice fiscale [redacted] Residenza: [redacted]
[redacted] regime Patrimoniale [redacted] Data Matrimonio [redacted]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il beni qui esaminati si trovano in zona periferica, ossia località denominata "Isola Bacucco o Verde" che dista circa 5,9 Km dal centro di Chioggia di cui essa fa parte. La località è delimitata dalle foci del Brenta e dell'Adige, separate da pochi chilometri, e da un canale chiamato "Busiola" che mette in comunicazione i due fiumi. Scarsamente abitata (i primi insediamenti di cui rimane traccia, i tipici "casoni", risalgono alla seconda metà dell'Ottocento), l'isola era prevalentemente deputata alle coltivazioni di ortaggi e alla caccia da parte degli abitanti di Sottomarina. Sempre a partire dagli anni sessanta la parte dell'isola prospiciente la spiaggia si è orientata al turismo, con la progressiva costruzione di strutture alberghiere, campeggi e stabilimenti balneari. Molto rilevante per l'economia locale è la presenza di attività ricettive di livello nazionale come il campeggio Isamar e l'esclusivo stabilimento balneare Sabbia e Sale feeling beach. Il resto dell'isola viene tuttora destinato alla coltivazione. Sono presenti diversi sentieri naturalistici che attraversano l'isola. Il servizio del trasporto urbano è garantito dall'ACTV. I beni in perizia, ricadono in zona che l'osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) colloca in Fascia: Periferica/ISOLA VERDE O BACUCCO, Codice di zona D2, Microzona catastale 2, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico con destinazioni residenziali. Dal punto di vista del mercato immobiliare, i beni oggetto di stima, sono ubicati in una zona prettamente abitata nel periodo estivo.

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: /
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Venezia, Jesolo.
Attrazioni paesaggistiche: Delta Adige e Brenta, Laguna Veneta, Mare Adriatico.
Attrazioni storiche: Chioggia, Venezia, Isole della Laguna.
Principali collegamenti pubblici: /

Identificativo corpo: CANTINA.

Cantina [CN] sito in frazione: Isola Bacucco o Verde, Via Delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Proprietà per 1/1

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [redacted] Proprietà per 1/1, foglio 58, particella 518, subalterno 31, scheda catastale VE0190555 del 25/10/2006, indirizzo VIA Delle Nazioni Unite, piano S1, comune CHIOGGIA, categoria C/2, classe 12, consistenza 3 mq, superficie 3 mq, rendita € 5,11

Confini: Il bene confina a : ovest : scoperto nord : sub 37 est : BCNC CORSIA DI MANOVRA COMUNE sud: sub 32

Note: Nella vendita dovrà essere compresa la proporzionale comproprietà di tutte le parti comuni ai sensi dell'art.1117 c.c. con la precisazione: - che lo scoperto comune identificato col foglio 58 mappale 518 sub 1 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.T. è bene comune non censibile a tutti i subalterni del m. n.518; - che la corsia di manovra comune identificata col foglio 58 mappale 518 sub 3 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.S. è bene comune non censibile ai subalterni 24, 25, 26, 27, 31, 32, 33, 34, 35, 36 e 37; - che il pianerottolo comune identificato col foglio 58 mappale 518 sub 4 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.T. 1 è bene comune non censibile ai subalterni 19 e 20; - che il pianerottolo comune identificato col foglio 58 mappale 518 sub 5 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.T. 1 è bene comune non censibile ai subalterni 21, 22 e 23; - che la corsia di manovra comune identificata col foglio 58 mappale 518 sub 38 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.T. è bene comune non censibile ai subalterni 13, 14, 15, 39 e 40.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: del 16/03/1967 prot. n. 11631

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: del 11/01/2005 prot. n. 1380

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Oggetto: Ristrutturazione edi

Numero pratica: 01/12/2005 prot. n. 76671

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: opere interne e forometriche

Oggetto: variante

4.1.1 Conformità edilizia:

Cantina [CN]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Cantina [CN]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di GRV n.2149 del 14/07/2009, pubblicato nel B.U.R. n.63 del 04/08/09
Zona omogenea:	B1- Insediamenti esistenti da completare
Norme tecniche di attuazione:	



Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di C.C. n.65 del 27.07.2001
Zona omogenea:	B2 – "Sottozone residenziali di completamento" (art.42 delle NTA)
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	- servitù costituita con atto a rogito Notaio Sambo di Chioggia del 16 dicembre 1694 Rep. n. 10086, registrato a Chioggia in data 19 dicembre 1964 al n.652 Vol.98/1 e trascritto a Chioggia in data 7 gennaio 1965 ai numeri 48/41; - vincolo ai sensi dell'art.6 delle N.T.A. del P.R.G. vigente a favore del Comune di Chioggia, per ampliare e ristrutturare l'immobile di cui al Fg.58 map.n.518, di cui all'atto in data 10 febbraio 2005 Rep. n.40603 Notaio Gava di Chioggia, ivi registrato il 28 febbraio 2005 al n.197 Serie 2 e trascritto a Chioggia il 10 marzo 2005 ai numeri 1396/823.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	L'indice di edificazione è di 0,4 mq di s.n.p. al mq.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



Descrizione: Cantina [CN] di cui al punto CANTINA

Trattasi di cantina al p. sottostrada 1, accessibile da spazio manovra in comune comunicante con l'esterno a mezzo rampa ubicata in cortile condominiale, non vi sono collegamenti interni. Il tutto appartenente al fabbricato a destinazione residenziale denominato Condominio "Residence Le Dune", ubicato in località Isola Bacucco o Verde, Via Delle Nazioni Unite al civico 126 (ex 50/A). L'unità di conformazione regolare ha altezza interna di circa ml 2,20. Per la distribuzione vedasi la planimetria catastale che corrisponde allo stato dei luoghi. L'unità sopra descritta risulta avere una superficie utile calpestabile di circa mq. 2.43, e una superficie commerciale, o convenzionale, che dovrà poi essere inserita nelle formule utilizzate nei paragrafi che seguono al fine della determinazione del valore di mercato, di mq.1.62, per le cui modalità di calcolo si rinvia al punto "Informazioni relative al calcolo della consistenza".

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 3,24

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1967-03-16

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005-12-01

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,20

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Stato di manutenzione generale: buono

L'unità immobiliare presenta pavimentazione in cemento tipo industriale, pareti perimetrali in cemento armato, muri divisorii in blocchi di calcestruzzo e soffitto costituito dal solaio a lastre predalles (solaio prefabbricato in c.a.p. irrigidito con tralicci elettro-saldati): il tutto risulta tinteggiato. Il locale non è illuminato e/o aerato dall'esterno ma risulta dotato di porta in ferro verniciato con sopra-luce aperto.

Il compartimento risulta protetto dall'esterno da una chiusura costituita da basculante, in acciaio zincato con foratura di aerazione su tutta la superficie, elettrificato.

L'unità è dotata di impianto elettrico di distribuzione a vista con sistema di canalizzazione che si presenta in buone condizioni generali.

La cantina è collocata all'interno di un'autorimessa che ha una superficie complessiva coperta inferiore a mq.300 (MQ.238 circa), e non è pertanto soggetta al controllo di prevenzione incendi da parte del Comando dei VV. F. nell'ambito delle attività identificate al n. 75 dal D.P.R. 151/2011. Sono comunque soggette al rispetto dei requisiti minimi dettati dal D.M. 01/02/86, ma non al controllo ed alla SCIA.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della superficie commerciale delle unità immobiliari, che dovrà poi essere inserita nelle formule utilizzate nei paragrafi che seguono al fine della determinazione del valore di mercato, si è fatto riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n.138 secondo cui è data dalla somma:

- a) Della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali



- bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) Della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
- del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui al punto a);
 - del 25 per cento qualora non comunicanti;
- c) Della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:
- del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui al punto a);
 - del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente, qualora non comunicanti;
- d) Della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita alla lettera a, e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite;
- e) Della superficie dei box auto (non collegato ai vani principali), 50 per cento della superficie.

Infine si precisa che:

nel caso in cui non si è potuto provvedere ad un rilievo specifico dei corpi di fabbrica, si è fatto riferimento ai Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale di cui al documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) in cui viene anche precisato che: "Per il calcolo della superficie commerciale non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si potranno quindi considerare le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggioranza della superficie utile netta pari al 10%."

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
CANTINA	sup lorda di pavimento	0	3,24	0,50	1,62	€ 1.740,00
			3,24		1,62	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2016

Zona: CHIOGGIA

Tipo di destinazione: Residenziale



Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1500

Valore di mercato max (€/mq): 2100

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 19/03/2000 . In forza di atto di assegnazione.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] comproprietaria per la quota di 3/4 [REDACTED] comproprietaria per la quota di 1/4 dal 19/03/2000 al 20/01/2005 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 20/01/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO GAVA MARCO, in data 20/01/2005, ai nn. 40462/6333; registrato a CHIOGGIA, in data 31/01/2005, ai nn. 225; trascritto a CHIOGGIA, in data 02/02/2005, ai nn. 651/362.

Identificativo corpo: CANTINA

Cantina [CN] sito in Chioggia (Venezia), Via Delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) Libero

Note: Dal punto di vista del mercato immobiliare, i beni oggetto di stima, sono ubicati in una zona prettamente abitata nel periodo estivo e vengono locati con contratto di locazione con finalità turistica, prettamente nel periodo estivo.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli ed oneri giuridici:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta contro Impresa [REDACTED] derivante da: ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a VENEZIA in data 28/12/2015 ai nn. 6064/4218;

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 giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta contro [REDACTED] derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO ; Importo ipoteca: € 600000; Importo capitale: € 300000 ; A rogito di PROSPERI ELENA in data 14/03/2013 ai nn. 2938/2101; Iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 15/03/2013 ai nn. 1421/155

6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

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: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: Per quanto a conoscenza non risultano presenti spese condominiali insolite in quanto il bene oggetto di stima non risulta costituito in condominio.

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 osserva come la formulazione di un giudizio di stima richieda, preliminarmente, l'individuazione del tipo di valore da stimare e in seguito, la scelta e l'elaborazione del procedimento per giungere alla determinazione di tale valore.

Accertare il valore del bene equivale a stabilire il valore venale del bene in perizia, cioè l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbe detto immobile se immesso in commercio, in un regime di ordinarietà, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato. Il criterio di stima, o aspetto economico del bene di cui sono stata incaricata di trovare il più probabile valore si identifica, quindi, nell'individuare il corrispondente valore venale. In estimo, sostanzialmente, si adottano i seguenti procedimenti di stima:

19. Stima sintetica o comparativa.

20. Stima analitica.

La prima, si esegue comparando il bene da valutare con altri similari, ubicati nella zona, dei quali siano a conoscenza i prezzi di vendita attuali o recenti.

La seconda, si esegue per capitalizzazione dei redditi netti ritraibili e si svolge in tre fasi successive:

bb) Calcolo del beneficio fondiario netto, soggetto a capitalizzazione;

cc) Determinazione del saggio di capitalizzazione;

dd) Eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale, per tenere conto di altre possibili, transitorie, attività o passività.

L'applicazione del secondo metodo presuppone una razionale rispondenza tra redditi e valori capitali, nonché un'abbondante conoscenza dei redditi dei quali è necessario giudicarne la congruità, ordinarietà e continuità nel tempo che seguirà ma, poiché non sussistono nella fattispecie tali condizioni, questo metodo non sarà applicato in questa relazione estimativa.

La presente stima sarà, pertanto, eseguita con il metodo cosiddetto comparativo che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche dei beni noti e gli immobili in oggetto estendendo il campo di azione a porzioni continue di territorio che riflettono un comparto del mercato immobiliare nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Procedo con l'applicazione del metodo comparativo, che la moderna dottrina ammette nel più assoluto rigore, che consiste in tre fasi distinte:

28) Ricercare il maggior numero possibile di beni analoghi a quello oggetto di stima per cui sia possibile avere un prezzo certo;

29) Ordinamento dei valori numerici raccolti collegandoli al bene analogo corrispondente;

30) Scelta di beni analoghi aventi maggior numero di caratteristiche simili al bene oggetto di stima, assumendo il prezzo associato a tale bene come il valore oggetto di stima.

Si ricorda infine, che sulla determinazione del valore venale di un immobile concorrono, in maniera positiva e negativa, alcune caratteristiche economiche che possono essere riunite in due gruppi: intrinseche ed estrinseche. A tal scopo sono state valutate le seguenti caratteristiche della



zona e quelle degli appartamenti interessati:

- S. Caratteristiche estrinseche: mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni.
- T. Caratteristiche intrinseche: orientamento, configurazione piano-altimetrico e geologia del terreno, destinazione urbanistica, consistenza complessiva, salubrità del luogo. Tenendo conto dei suddetti elementi, si dovranno operare quelle aggiunte o detrazioni che differenziano l'immobile da valutare rispetto a quelli che sono stati assunti per comparazione, dei quali sono stati rilevati i prezzi noti, certi e recenti.

Il procedimento adottato è quindi il procedimento sintetico in base ai parametri tecnici comuni di riferimento cioè l'unità di superficie commerciale ovvero il metro quadrato di superficie lordo, assumendo il corrispondente prezzo unitario medio di mercato corrente nella zona dell'immobile da stimare. Si adotta tale criterio e non anche quello analitico in base ai parametri economici, perché la rendita dichiarata catastalmente non corrisponde alla realtà dei fatti.

Si è ritenuto di far riferimento anche ai valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ovvero "Agenzia Entrate - OMI" con riferimento all'ultimo semestre pubblicato: Anno 2016 - 2° semestre.

"Tali valori, però come precisato dallo stesso Ufficio:

- Non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.
- Sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo".

Come già precisato nel corso della presente perizia si assume come valore di riferimento il valore medio tra Valore OMI min e Valore OMI max espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato, per la destinazione residenziale e la tipologia di riferimento quella delle abitazioni civili riferito al 2° semestre 2016 (cfr. all. 31), ossia:

- Valore di Mercato €/mq Min 1500
- Valore di Mercato €/mq Max 2100

Di seguito, al fine di determinare il valore normale dei beni in perizia relativamente alle unità immobiliari, i valori OMI vengono corretti, e non modificati, con un coefficiente globale in grado di rappresentare le particolari caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene oggetto di valutazione rilevati in perizia, rispetto alle caratteristiche ordinarie degli alloggi oggetto di rilevazione da parte dell'Agenzia del Territorio. Nello specifico, vengono utilizzati dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche che influenzano il valore dell'immobile da valutare secondo le "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati, di cui all'art.1, comma 307, della L.296/2006 - Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27/07/2007".

Il valore normale dell'immobile verrà così determinato dal prodotto fra la superficie espressa in metri quadri, calcolata ai sensi dell'allegato C al D.P.R. n.138/98, ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'OMI e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile. I coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile attengono in particolare al taglio, al livello del piano e alla categoria catastale, secondo le modalità indicate nell'allegato A di detto provvedimento.

- **Determinazione del valore normale dei beni in perizia.**

Il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la



superficie espressa in metri quadrati (superficie calcolata come illustrato in epigrafe).

$$\text{Valore normale} = \text{Valore normale unitario} \times \text{superficie (mq)}$$

In cui il valore normale unitario degli immobili residenziali di cui al punto 1.2 del citato provvedimento è determinato dall'applicazione della seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{\text{MIN}} + (\text{Val OMI}_{\text{MAX}} - \text{Val OMI}_{\text{MIN}}) \times K$$

dove:

$\text{Val OMI}_{\text{MIN}}$ e $\text{Val OMI}_{\text{MAX}}$: indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla **zona omogenea OMI** in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

K : rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K_1 (taglio superficie) e K_2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

Dove:

K1 (Taglio superficie)	fino a 45 mq	è pari a 1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	è pari a 0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq	è pari a 0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	è pari a 0,3
	oltre 150 mq	è pari a 0

K2 (Livello di piano)	piano seminterrato	è pari a 0
	piano terreno	è pari a 0,2
	piano primo	è pari a 0,4
	piano intermedio	è pari a 0,5
	piano ultimo	è pari a 0,8
	Paino attico	è pari a 1

▪ **Determinazione coefficiente correttivo globale dell'Unità abitativa**

Unità	K1	K2
Complessiva	1	0,2

$$K = (1 + 3 \times 0,2) / 4 = 0,40$$

$$\text{Valore normale unitario} = 1500 + (2100 - 1500) \times 0,400 = 1740,00 \text{ €/mq}$$

8.2.2 Fonti di informazione:

- Catasto di VENEZIA;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di VENEZIA;
- Uffici del registro di VENEZIA;
- Ufficio tecnico di CHIOGGIA;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:



- S. Indagini dirette: sono state svolte esaminando i siti immobiliari più noti e considerati di riferimento quale: immobiliare.it, casa.it, casavenezia.it, trovacasa.net e il borsinoimmobiliare.it
- T. Indagini indirette: sono individuate su qualificate pubblicazioni nel settore immobiliare quale l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

- S. Attraverso le indagini dirette per vendite di unità residenziali analoghe a quelle in perizia, vengono attribuiti i seguenti valori unitari: Abitazioni abitabili – normale stato di conservazione Euro/mq (1690-2170)
- T. Attraverso le indagini indirette nella zona OMI in cui ricade il bene in perizia, Periferica/ISOLA VERDE O BACUCCO, Codice zona: D2, a immobili in ottimo stato di conservazione, ovvero di commerciabilità, sono attribuiti i seguenti valori unitari: Abitazioni di tipo economico in ottimo stato di conservazione Euro/mq (1500 - 2100).

Il prezzo medio di mercato, sia che si tratti di indagine diretta o indiretta, viene espresso in Euro/mq riferito alla superficie Lorda (L).

In conclusione, dalle suddette indagini è emerso che per beni con analoghe caratteristiche la discordanza che c'è tra i valori accertati nel corso delle indagini dirette da quelle indirette è contenuta ed è giustificata dal fatto che esiste comunque un prezzo di mercato, specialmente per le unità le cui caratteristiche intrinseche ed estrinseche si prestano a essere oggetto di compravendita e quindi soggette a contrattazione. Con l'esperienza abbiamo inoltre appurato che, proprio in virtù della contrattazione, il prezzo ricavabile dalle indagini dirette si assesta in sede di sottoscrizione del contratto di compravendita a valori più bassi rispetto a quello di partenza.

Come già precisato, si assume come valore di riferimento il valore medio tra Valore OMI min (€/mq 1500) e Valore OMI max (€/mq 2100) espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato con riferimento alla provincia (cfr. allegato 31), al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato, per la destinazione residenziale e la tipologia di riferimento quella delle abitazioni civili riferito al 2° semestre 2016.

Alla luce di quanto fin qui esposto e in considerazione delle generali condizioni dell'immobile, lo scrivente CTU stabilisce quale valore unitario attuale è di 1740,00 €/mq.

8.3.3 Valutazione corpi:

CANTINA. Cantina [CN]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
CANTINA	1,62	€ 1.740,00	€ 2.818,80
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.818,80
Valore corpo			€ 2.818,80
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.818,80
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.818,80



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
CANTINA	Cantina [CN]	1,62	€ 2.818,80	€ 2.818,80

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 422,82

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Considerata la consistenza dell'unità immobiliare si ritiene che la stessa non risulti comodamente divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

CANTINA

Tipologia	Costo
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 262,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00

Totale costi di cancellazione: € 297,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 2.098,98

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: CANTINA

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: La normativa non lo richiede

Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Considerata la consistenza dell'unità immobiliare si ritiene che la stessa non risulti comodamente divisibile



Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

1. ALL.01_Avviso sopralluogo [REDACTED] Racc.1
2. ALL.02_Prova consegna Racc. sopralluogo [REDACTED]
3. ALL.03_Avviso sopralluogo [REDACTED] Racc.1
4. ALL.04_Prova consegna Racc. sopralluogo [REDACTED]
5. ALL.05_Avviso sopralluogo [REDACTED] Racc.1
6. ALL.06_Prova consegna Racc. sopralluogo [REDACTED]
7. ALL.07_Avviso sopralluogo creditore_PEC [REDACTED]
8. ALL.08_Visura e PLN_Fg.58_Map.518 [REDACTED]
9. ALL.08A_Visura_Estratto_fog.38_mapp.1688 [REDACTED]
10. ALL.08B_Visura_Estratto_Fog.38_mapp.1697 [REDACTED]
11. ALL.08C_Visura_Estratto_fog.69_mapp.162-163 etc [REDACTED]
12. ALL.09_Visura_estratto_fog.38_mapp.32 [REDACTED]
13. ALL.10_Visura e PLN_Fg.38_map.436_D8 [REDACTED]
14. ALL.10A_Visura e PLN_Fg.39_map.543_sub.5_C6 [REDACTED]
15. ALL.11_Isp. ipotecaria [REDACTED] 27.03.17
16. ALL.12_Isp. ipotecaria [REDACTED] 27.03.17
17. ALL.13_Isp. ipotecaria [REDACTED] 27.03.17
18. ALL.14_CDUI_AOO.REGISTRO UFFICIALE.2017.0017043
19. ALL.15_Patente [REDACTED]
20. ALL.16_Estratto visura CCIAA_03.05.17
21. ALL.17_Contratto di comodato
22. ALL.18_DELEGA
23. ALL.19_Verbale sopralluogo Via Nazioni Unite civ.50
24. ALL.19A_FOTO
25. ALL.20_Verbale sopr. Via Canal di Valle e terreni
26. ALL.20A_FOTO Via Canal di Valle
27. ALL.20B_FOTO fog.38_mapp_1688
28. ALL.21_Verbale [REDACTED] fog. 38_map.32
29. ALL.21A_FOTO
30. ALL.22_Verbale [REDACTED] GARAGE
31. ALL.22A_FOTO_garage
32. ALL.23_Verbale [REDACTED] CAPANNONE
33. ALL.23A_FOTO_capannone
34. ALL.24_Cert. Stato civ_Estratto matr [REDACTED] 28.04.17
35. ALL.25_Cert. Stato civ_Estratto matr [REDACTED]
36. ALL.26_DIA con Elab.grafico_Via Delle Nazioni Unite
37. ALL.27_AGIBILITA' Via Delle Nazioni Unite
38. ALL.28_DIA Via Canal di Valle
39. ALL.29_C.E. sanatoria garage Via Tiglio
40. ALL.30_P.C. e Inizio lavori capannone
41. ALL.31_Valori OMI_Località Bacucco
42. ALL.32_Valori OMI_Via Tiglio_cat.C6
43. ALL.33_Valori OMI_Via P. E. Venturini_cat.D8
44. ALL.34_Valori OMI_Via Canal di Valle
45. ALL.35_Tabella_Aree_Edificabili_2008_e_2003_del_03-03-09
46. ALL.36_D.G._122-2013_Valoti medi IMU
47. ALL.37_D.G._127-2014_Valoti medi IMU
48. ALL.38_D.G._209-2015_Valoti medi IMU



49. ALL.39_Valori Agricoli medi_OMI_VE_2014

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Cessioni con Iva su opzione. Trattasi di cessione di fabbricati strumentali ultimati da oltre 5 anni dall'ultimazione dell'intervento (Agibilità 01/12/2007) effettuata dall'impresa che lo ha costruito, in questo caso l'imponibile è esente Iva, salvo opzione espressa per l'imponibilità che dev'essere accertata (ex articolo 10 comma 1, n. 8-ter, del DPR n. 633/72).

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	010 - particella 518, sub. 31_uso cantina
Diritto reale stagito e Quota proprietà	Corpo CANTINA: 1/1 di [REDACTED] srl - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo CANTINA: <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> [REDACTED] Proprietà per 1/1, foglio 58, particella 518, subalterno 31, scheda catastale VE0190555 del 25/10/2006, indirizzo VIA Delle Nazioni Unite, piano S1, comune CHIOGGIA, categoria C/2, classe 12, consistenza 3 mq, superficie 3 mq, rendita € 5,11
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 2.098,98€



Lotto: 011 - particella 518, sub. 32_uso cantina

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/i:

[REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] Residenza: [REDACTED]
[REDACTED]

Esecutato/i:

[REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] Residenza: [REDACTED] Re-
gime Patrimoniale: [REDACTED] Data Matrimoniale: [REDACTED]

Esecutato/i:

[REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] Residenza: [REDACTED]
[REDACTED] Regime Patrimoniale: [REDACTED] Data Matrimoniale: [REDACTED]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il beni qui esaminati si trovano in zona periferica, ossia località denominata "Isola Bacucco o Verde" che dista circa 5,9 Km dal centro di Chioggia di cui essa fa parte. La località è delimitata dalle foci del Brenta e dell'Adige, separate da pochi chilometri, e da un canale chiamato "Busiola" che mette in comunicazione i due fiumi. Scarsamente abitata (i primi insediamenti di cui rimane traccia, i tipici "casoni", risalgono alla seconda metà dell'Ottocento), l'isola era prevalentemente deputata alle coltivazioni di ortaggi e alla caccia da parte degli abitanti di Sottomarina. Sempre a partire dagli anni sessanta la parte dell'isola prospiciente la spiaggia si è orientata al turismo, con la progressiva costruzione di strutture alberghiere, campeggi e stabilimenti balneari. Molto rilevante per l'economia locale è la presenza di attività ricettive di livello nazionale come il campeggio Isamar e l'esclusivo stabilimento balneare Sabbia e Sale feeling beach. Il resto dell'isola viene tuttora destinato alla coltivazione. Sono presenti diversi sentieri naturalistici che attraversano l'isola. Il servizio del trasporto urbano è garantito dall'ACTV. I beni in perizia, ricadono in zona che l'osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) colloca in Fascia: Periferica/ISOLA VERDE O BACUCCO, Codice di zona D2, Microzona catastale 2, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico con destinazioni residenziali. Dal punto di vista del mercato immobiliare, i beni oggetto di stima, sono ubicati in una zona prettamente abitata nel periodo estivo.



Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: /
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Venezia, Jesolo.
Attrazioni paesaggistiche: Delta Adige e Brenta, Laguna Veneta, Mare Adriatico.
Attrazioni storiche: Chioggia, Venezia, Isole della Laguna.
Principali collegamenti pubblici: /

Identificativo corpo: CANTINA.

Cantina [CN] sito in frazione: Isola Bacucco o Verde, Via Delle Nazioni Unite n.126
(ex 50/A)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Proprietà per 1/1

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [redacted] Proprietà per 1/1, foglio 58, particella 518, subalterno 32, scheda catastale VE0190555 del 25/10/2006, indirizzo VIA Delle Nazioni Unite, piano S1, comune CHIOGGIA, categoria C/2, classe 12, consistenza 3 mq, superficie 3 mq, rendita € 5,11

Confini: Il bene confina a : ovest : scoperto nord : sub 31 est : BCNC CORSIA DI MANOVRA COMUNE sud: sub 33

Note: Nella vendita dovrà essere compresa la proporzionale comproprietà di tutte le parti comuni ai sensi dell'art.1117 c.c. con la precisazione: - che lo scoperto comune identificato col foglio 58 mappale 518 sub 1 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.T. è bene comune non censibile a tutti i subalterni del m. n.518; - che la corsia di manovra comune identificata col foglio 58 mappale 518 sub 3 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.S. è bene comune non censibile ai subalterni 24, 25, 26, 27, 31, 32, 33, 34, 35, 36 e 37; - che il pianerottolo comune identificato col foglio 58 mappale 518 sub 4 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.T. 1 è bene comune non censibile ai subalterni 19 e 20; - che il pianerottolo comune identificato col foglio 58 mappale 518 sub 5 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.T. 1 è bene comune non censibile ai subalterni 21, 22 e 23; - che la corsia di manovra comune identificata col foglio 58 mappale 518 sub 38 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.T. è bene comune non censibile ai subalterni 13, 14, 15, 39 e 40.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: del 16/03/1967 prot. n. 11631

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: del 11/01/2005 prot. n. 1380

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Oggetto: Ristrutturazione edi

Numero pratica: 01/12/2005 prot. n. 76671

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: opere interne e forometriche

Oggetto: variante

4.1.1 Conformità edilizia:

Cantina [CN]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Cantina [CN]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di GRV n.2149 del 14/07/2009, pubblicato nel B.U.R. n.63 del 04/08/09
Zona omogenea:	B1- Insediamenti esistenti da completare
Norme tecniche di attuazione:	

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di C.C. n.65 del 27.07.2001
Zona omogenea:	B2 – “Sottozone residenziali di completamento “ (art.42 delle NTA)
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	- servitù costituita con atto a rogito Notaio Sambo di Chioggia del 16 dicembre 1694 Rep. n. 10086, registrato a Chioggia in data 19 dicembre 1964 al n.652 Vol.98/1 e trascritto a Chioggia in data 7 gennaio 1965 ai numeri 48/41; - vincolo ai sensi dell'art.6 delle N.T.A. del P.R.G. vigente a favore del Comune di Chioggia, per ampliare e ristrutturare l'immobile di cui al Fg.58 map.n.518, di cui all'atto in data 10 febbraio 2005 Rep. n.40603 Notaio Gava di Chioggia, ivi registrato il 28 febbraio 2005 al n.197 Serie 2 e trascritto a Chioggia il 10 marzo 2005 ai numeri 1396/823.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	L'indice di edificazione è di 0,4 mq di s.n.p. al mq.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



Descrizione: Cantina [CN] di cui al punto CANTINA

Trattasi di cantina al p. sottostrada 1, accessibile da spazio manovra in comune comunicante con l'esterno a mezzo rampa ubicata in cortile condominiale, non vi sono collegamenti interni. Il tutto appartenente al fabbricato a destinazione residenziale denominato Condominio "Residence Le Dune", ubicato in località Isola Bacucco o Verde, Via Delle Nazioni Unite al civico 126 (ex 50/A). L'unità di conformazione regolare ha altezza interna di circa ml 2,20. Per la distribuzione vedasi la planimetria catastale che corrisponde allo stato dei luoghi. L'unità sopra descritta risulta avere una superficie utile calpestabile di circa mq. 2.45, e una superficie commerciale, o convenzionale, che dovrà poi essere inserita nelle formule utilizzate nei paragrafi che seguono al fine della determinazione del valore di mercato, di mq.1.62, per le cui modalità di calcolo si rinvia al punto "Informazioni relative al calcolo della consistenza".

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] a piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3,24**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1967-03-16

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005-12-01

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,20

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Stato di manutenzione generale: buono

L'unità immobiliare presenta pavimentazione in cemento tipo industriale, pareti perimetrali in cemento armato, muri divisorii in blocchi di calcestruzzo e soffitto costituito dal solaio a lastre predalles (solaio prefabbricato in c.a.p. irrigidito con tralicci elettro-saldati): il tutto risulta tinteggiato. Il locale non è illuminato e/o aerato dall'esterno ma risulta dotato di porta in ferro verniciato con sopra-luce aperto.

Il compartimento risulta protetto dall'esterno da una chiusura costituita da basculante, in acciaio zincato con foratura di aerazione su tutta la superficie, elettrificato.

L'unità è dotata di impianto elettrico di distribuzione a vista con sistema di canalizzazione che si presenta in buone condizioni generali.

La cantina è collocata all'interno di un'autorimessa che ha una superficie complessiva coperta inferiore a mq.300 (MQ.238 circa), e non è pertanto soggetta al controllo di prevenzione incendi da parte del Comando dei VV. F. nell'ambito delle attività identificate al n. 75 dal D.P.R. 151/2011. Sono comunque soggette al rispetto dei requisiti minimi dettati dal D.M. 01/02/86, ma non al controllo ed alla SCIA.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della superficie commerciale delle unità immobiliari, che dovrà poi essere inserita nelle formule utilizzate nei paragrafi che seguono al fine della determinazione del valore di mercato, si è fatto riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n.138 secondo cui è data dalla somma:

- a) Della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali



- bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) Della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
- del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui al punto a);
 - del 25 per cento qualora non comunicanti;
- c) Della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:
- del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui di cui al punto a);
 - del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente, qualora non comunicanti;
- d) Della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita alla lettera a, e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite;
- e) Della superficie dei box auto (non collegato ai vani principali), 50 per cento della superficie.

Infine si precisa che:

nel caso in cui non si è potuto provvedere ad un rilievo specifico dei corpi di fabbrica, si è fatto riferimento ai Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale di cui al documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) in cui viene anche precisato che: *"Per il calcolo della superficie commerciale non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si potranno quindi considerare le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10%."*

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
CANTINA	sup lorda di pavimento	0	3,24	0,50	1,62	€ 1.740,00
			3,24		1,62	

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2016

Zona: CHIOGGIA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda



Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1500

Valore di mercato max (€/mq): 2100

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 19/03/2000 . In forza di atto di assegnazione.

Titolare/Proprietario: [REDACTED], comproprietaria per la quota di 3/4 [REDACTED] comproprietaria per la quota di 1/4 dal 19/03/2000 al 20/01/2005 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI.

Titolare/Proprietario: IM [REDACTED] dal 20/01/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO GAVA MARCO, in data 20/01/2005, ai nn. 40462/6333; registrato a CHIOGGIA, in data 31/01/2005, ai nn. 225; trascritto a CHIOGGIA, in data 02/02/2005, ai nn. 651/362.

Identificativo corpo: CANTINA

Cantina [CN] sito in Chioggia (Venezia), Via Delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) Libero

Note: Dal punto di vista del mercato immobiliare, i beni oggetto di stima, sono ubicati in una zona prettamente abitata nel periodo estivo e vengono locate con contratto di locazione con finalità turistica prettamente nel periodo estivo.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli ed oneri giuridici:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta contro [REDACTED] Derivante da: ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a VENEZIA in data 28/12/2015 ai nn. 6064/4218;

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 giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta contro [REDACTED], Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO ; Importo ipoteca: € 600000; Importo capitale: € 300000 ; A rogito di PROSPERI ELENA in data 14/03/2013 ai nn. 2938/2101; Iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 15/03/2013 ai nn. 1421/155

6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

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: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Per quanto a conoscenza non risultano presenti spese condominiali insolute in quanto il bene oggetto di stima non risulta costituito in condominio.

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 osserva come la formulazione di un giudizio di stima richieda, preliminarmente, l'individuazione del tipo di valore da stimare e in seguito, la scelta e l'elaborazione del procedimento per giungere alla determinazione di tale valore.

Accertare il valore del bene equivale a stabilire il valore venale del bene in perizia, cioè l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbe detto immobile se immesso in commercio, in un regime di ordinarietà, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato. Il criterio di stima, o aspetto economico del bene di cui sono stata incaricata di trovare il più probabile valore si identifica, quindi, nell'individuare il corrispondente valore venale. In estimo, sostanzialmente, si adottano i seguenti procedimenti di stima:

21. Stima sintetica o comparativa.

22. Stima analitica.

La prima, si esegue comparando il bene da valutare con altri similari, ubicati nella zona, dei quali siano a conoscenza i prezzi di vendita attuali o recenti.

La seconda, si esegue per capitalizzazione dei redditi netti ritraibili e si svolge in tre fasi successive:

ee) Calcolo del beneficio fondiario netto, soggetto a capitalizzazione;

ff) Determinazione del saggio di capitalizzazione;

gg) Eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale, per tenere conto di altre possibili, transitorie, attività o passività.

L'applicazione del secondo metodo presuppone una razionale rispondenza tra redditi e valori capitali, nonché un'abbondante conoscenza dei redditi dei quali è necessario giudicarne la congruità, ordinarietà e continuità nel tempo che seguirà ma, poiché non sussistono nella fattispecie tali condizioni, questo metodo non sarà applicato in questa relazione estimativa.

La presente stima sarà, pertanto, eseguita con il metodo cosiddetto comparativo che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche dei beni noti e gli immobili in oggetto estendendo il campo di azione a porzioni continue di territorio che riflettono un comparto del mercato immobiliare nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Procedo con l'applicazione del metodo comparativo, che la moderna dottrina ammette nel più assoluto rigore, che consiste in tre fasi distinte:

31) Ricercare il maggior numero possibile di beni analoghi a quello oggetto di stima per cui sia possibile avere un prezzo certo;

32) Ordinamento dei valori numerici raccolti collegandoli al bene analogo corrispondente;

33) Scelta di beni analoghi aventi maggior numero di caratteristiche simili al bene oggetto di stima, assumendo il prezzo associato a tale bene come il valore oggetto di stima.

Si ricorda infine, che sulla determinazione del valore venale di un immobile concorrono, in maniera positiva e negativa, alcune caratteristiche economiche che possono essere riunite in due gruppi: intrinseche ed estrinseche. A tal scopo sono state valutate le seguenti caratteristiche della zona e quelle degli appartamenti interessati:

U. Caratteristiche estrinseche: mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e



servizi esterni.

- V. Caratteristiche intrinseche: orientamento, configurazione piano-altimetrico e geologia del terreno, destinazione urbanistica, consistenza complessiva, salubrità del luogo. Tenendo conto dei suddetti elementi, si dovranno operare quelle aggiunte o detrazioni che differenziano l'immobile da valutare rispetto a quelli che sono stati assunti per comparazione, dei quali sono stati rilevati i prezzi noti, certi e recenti.

Il procedimento adottato è quindi il procedimento sintetico in base ai parametri tecnici comuni di riferimento cioè l'unità di superficie commerciale ovvero il metro quadrato di superficie lordo, assumendo il corrispondente prezzo unitario medio di mercato corrente nella zona dell'immobile da stimare. Si adotta tale criterio e non anche quello analitico in base ai parametri economici, perché la rendita dichiarata catastalmente non corrisponde alla realtà dei fatti.

Si è ritenuto di far riferimento anche ai valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ovvero "Agenzia Entrate - OMI" con riferimento all'ultimo semestre pubblicato: Anno 2016 - 2° semestre. "Tali valori, però come precisato dallo stesso Ufficio:

- Non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.
- Sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo".

Come già precisato nel corso della presente perizia si assume come valore di riferimento il valore medio tra Valore OMI min e Valore OMI max espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato, per la destinazione residenziale e la tipologia di riferimento quella delle abitazioni civili riferito al 2° semestre 2016 (cfr. all. 31), ossia:

- Valore di Mercato €/mq Min 1500
- Valore di Mercato €/mq Max 2100

Di seguito, al fine di determinare il valore normale dei beni in perizia relativamente alle unità immobiliari, i valori OMI vengono corretti, e non modificati, con un coefficiente globale in grado di rappresentare le particolari caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene oggetto di valutazione rilevati in perizia, rispetto alle caratteristiche ordinarie degli alloggi oggetto di rilevazione da parte dell'Agenzia del Territorio. Nello specifico, vengono utilizzati dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche che influenzano il valore dell'immobile da valutare secondo le "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati, di cui all'art.1, comma 307, della L.296/2006 - Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27/07/2007".

Il valore normale dell'immobile verrà così determinato dal prodotto fra la superficie espressa in metri quadri, calcolata ai sensi dell'allegato C al D.P.R. n.138/98, ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'OMI e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile. I coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile attengono in particolare al taglio, al livello del piano e alla categoria catastale, secondo le modalità indicate nell'allegato A di detto provvedimento.

- **Determinazione del valore normale dei beni in perizia.**

Il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati (superficie calcolata come illustrato in epigrafe).

$$\text{Valore normale} = \text{Valore normale unitario} \times \text{superficie (mq)}$$

In cui il valore normale unitario degli immobili residenziali di cui al punto 1.2 del citato



provvedimento è determinato dall'applicazione della seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{\text{MIN}} + (\text{Val OMI}_{\text{MAX}} - \text{Val OMI}_{\text{MIN}}) \times K$$

dove:

$\text{Val OMI}_{\text{MIN}}$ e $\text{Val OMI}_{\text{MAX}}$: indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla **zona omogenea OMI** in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

K : rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K_1 (taglio superficie) e K_2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

Dove:

K1 (Taglio superficie)	fino a 45 mq	è pari a 1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	è pari a 0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq	è pari a 0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	è pari a 0,3
	oltre 150 mq	è pari a 0

K2 (Livello di piano)	piano seminterrato	è pari a 0
	piano terreno	è pari a 0,2
	piano primo	è pari a 0,4
	piano intermedio	è pari a 0,5
	piano ultimo	è pari a 0,8
	Paino attico	è pari a 1

▪ Determinazione coefficiente correttivo globale dell'Unità abitativa

Unità	K1	K2
Complessiva	1	0,2

$$K = (1 + 3 \times 0,2) / 4 = 0,40$$

$$\text{Valore normale unitario} = 1500 + (2100 - 1500) \times 0,400 = \mathbf{1740,00 \text{ €/mq}}$$

8.2.2 Fonti di informazione:

- Catasto di VENEZIA;
 - Conservatoria dei Registri Immobiliari di VENEZIA;
 - Uffici del registro di VENEZIA;
 - Ufficio tecnico di CHIOGGIA;
 - Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
- U. Indagini dirette: sono state svolte esaminando i siti immobiliari più noti e considerati di riferimento quale: immobiliare.it, casa.it, casavenezia.it, trovacasa.net e il borsinoimmobiliare.it
- V. Indagini indirette: sono individuate su qualificate pubblicazioni nel settore immobiliare



quale l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

- U. Attraverso le indagini dirette per vendite di unità residenziali analoghe a quelle in perizia, vengono attribuiti i seguenti valori unitari: Abitazioni abitabili – normale stato di conservazione Euro/mq (1690-2170)
- V. Attraverso le indagini indirette nella zona OMI in cui ricade il bene in perizia, Periferica/ISOLA VERDE O BACUCCO, Codice zona: D2, a immobili in ottimo stato di conservazione, ovvero di commerciabilità, sono attribuiti i seguenti valori unitari: Abitazioni di tipo economico in ottimo stato di conservazione Euro/mq (1500 - 2100).

Il prezzo medio di mercato, sia che si tratti di indagine diretta o indiretta, viene espresso in Euro/mq riferito alla superficie Lorda (L).

In conclusione, dalle suddette indagini è emerso che per beni con analoghe caratteristiche la discordanza che c'è tra i valori accertati nel corso delle indagini dirette da quelle indirette è contenuta ed è giustificata dal fatto che esiste comunque un prezzo di mercato, specialmente per le unità le cui caratteristiche intrinseche ed estrinseche si prestano a essere oggetto di compravendita e quindi soggette a contrattazione. Con l'esperienza abbiamo inoltre appurato che, proprio in virtù della contrattazione, il prezzo ricavabile dalle indagini dirette si assesta in sede di sottoscrizione del contratto di compravendita a valori più bassi rispetto a quello di partenza.

Come già precisato, si assume come valore di riferimento il valore medio tra Valore OMI min (€/mq 1500) e Valore OMI max (€/mq 2100) espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato con riferimento alla provincia (cfr. allegato 31), al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato, per la destinazione residenziale e la tipologia di riferimento quella delle abitazioni civili riferito al 2° semestre 2016.

Alla luce di quanto fin qui esposto e in considerazione delle generali condizioni dell'immobile, lo scrivente CTU stabilisce quale valore unitario attuale è di 1740,00 €/mq.

8.3.3 Valutazione corpi:

CANTINA. Cantina [CN]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
CANTINA	1,62	€ 1.740,00	€ 2.818,80
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.818,80
Valore corpo			€ 2.818,80
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.818,80
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.818,80

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
CANTINA	Cantina [CN]	1,62	€ 2.818,80	€ 2.818,80

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta
all'immediatezza della vendita giudiziaria e per
assenza di garanzia per vizi come da disp. del

€ 422,82



G.E.

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Considerata la consistenza dell'unità immobiliare si ritiene che la stessa non risulti comodamente divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

CANTINA

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 262,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00

Totale costi di cancellazione: € 297,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 2.098,98

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: CANTINA

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: La normativa non lo richiede

Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Considerata la consistenza dell'unità immobiliare si ritiene che la stessa non risulti comodamente divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

1. ALL.01_Avviso sopralluogo [redacted] Racc.1
2. ALL.02_Prova consegna Racc. sopralluogo [redacted]
3. ALL.03_Avviso sopralluogo [redacted] Racc.1
4. ALL.04_Prova consegna Racc. sopralluogo [redacted]
5. ALL.05_Avviso sopralluogo [redacted] Racc.1
6. ALL.06_Prova consegna Racc. sopralluogo [redacted]
7. ALL.07_Avviso sopralluogo creditore_PEC [redacted]



8. ALL.08_Visura e PLN_Fg.58_Map.518 [REDACTED]
9. ALL.08A_Visura_Estratto_fog.38_mapp.1688 [REDACTED]
10. ALL.08B_Visura_Estratto_Fog.38_mapp.1697 [REDACTED]
11. ALL.08C_Visura_Estratto_fog.69_mapp.162-163 etc. [REDACTED]
12. ALL.09_Visura_estratto_fog.38_mapp.32 [REDACTED]
13. ALL.10_Visura e PLN_Fg.38_map.436_D8 [REDACTED]
14. ALL.10A_Visura e PLN_Fg.39_map.543_sub.5_C6 [REDACTED]
15. ALL.11_Isp. ipotecaria [REDACTED] 27.03.17
16. ALL.12_Isp. ipotecaria [REDACTED] 27.03.17
17. ALL.13_Isp. ipotecaria [REDACTED] 27.03.17
18. ALL.14_CDU_AOO.REGISTRO UFFICIALE.2017.0017043
19. ALL.15_Patente [REDACTED]
20. ALL.16_Estratto visura CCIAA_03.05.17
21. ALL.17_Contratto di comodato
22. ALL.18_DELEGA
23. ALL.19_Verbale sopralluogo Via Nazioni Unite civ.50
24. ALL.19A_FOTO
25. ALL.20_Verbale sopr. Via Canal di Valle e terreni
26. ALL.20A_FOTO Via Canal di Valle
27. ALL.20B_FOTO fog.38_mapp_1688
28. ALL.21_Verbale [REDACTED] fog. 38_map.32
29. ALL.21A_FOTO
30. ALL.22_Verbale [REDACTED] GARAGE
31. ALL.22A_FOTO_garage
32. ALL.23_Verbale [REDACTED] CAPANNONE
33. ALL.23A_FOTO_capannone
34. ALL.24_Cert. Stato civ_Estratto matr. [REDACTED] 04.17
35. ALL.25_Cert. Stato civ_Estratto matr. [REDACTED]
36. ALL.26_DIA con Elab.grafico_Via Delle Nazioni Unite
37. ALL.27_AGIBILITA' Via Delle Nazioni Unite
38. ALL.28_DIA Via Canal di Valle
39. ALL.29_C.E. sanatoria garage Via Tiglio
40. ALL.30_P.C. e Inizio lavori capannone
41. ALL.31_Valori OMI_Località Bacucco
42. ALL.32_Valori OMI_Via Tiglio_cat.C6
43. ALL.33_Valori OMI_Via P. E. Venturini_cat.D8
44. ALL.34_Valori OMI_Via Canal di Valle
45. ALL.35_Tabella_Aree_Edificabili_2008_e_2003_del_03-03-09
46. ALL.36_D.G._122-2013_Valoti medi IMU
47. ALL.37_D.G._127-2014_Valoti medi IMU
48. ALL.38_D.G._209-2015_Valoti medi IMU
49. ALL.39_Valori Agricoli medi_OMI_VE_2014

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Cessioni con Iva su opzione. Trattasi di cessione di fabbricati strumentali ultimati da oltre 5 anni dall'ultimazione dell'intervento (Agibilità 01/12/2007) effettuata dall'impresa che lo ha costruito, in questo caso l'imponibile è esente Iva, salvo opzione espressa per l'imponibilità che dev'essere accertata (ex articolo 10 comma 1, n. 8-ter, del DPR n. 633/72).



Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	011 - particella 518, sub. 32_uso cantina
Diritto reale stagito e Quota proprietà	Corpo CANTINA: 1/1 di [REDACTED] piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo CANTINA: <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> [REDACTED] Proprietà per 1/1, foglio 58, particella 518, subalterno 32, scheda catastale VE0190555 del 25/10/2006, indirizzo VIA Delle Nazioni Unite, piano S1, comune CHIOGGIA, categoria C/2, classe 12, consistenza 3 mq, superficie 3 mq, rendita € 5,11
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 2.098,98€

Lotto: 013 - particella 518, sub. 7_uso posto auto esterno

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/i:

[REDACTED] codice fiscale [REDACTED] residenza: [REDACTED]
[REDACTED]

Esecutato/i:

[REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] residenza: [REDACTED]
[REDACTED] regime Patrimoniale [REDACTED] Data Matrimoniale [REDACTED]

Esecutato/i:

[REDACTED] codice fiscale [REDACTED] residenza: [REDACTED]
[REDACTED] regime Patrimoniale [REDACTED] Data Matrimoniale [REDACTED]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il beni qui esaminati si trovano in zona periferica, ossia località denominata "Isola Bacucco o Verde" che dista circa 5,9 Km dal centro di Chioggia di cui essa fa parte. La località è delimitata dalle foci del Brenta e dell'Adige, separate da pochi chilometri, e da un canale chiamato "Busiola" che mette in comunicazione i due fiumi. Scarsamente abitata (i primi insediamenti di cui rimane traccia, i tipici "casoni", risalgono alla seconda metà dell'Ottocento), l'isola era prevalentemente deputata alle coltivazioni di ortaggi e alla caccia da parte degli abitanti di Sottomarina. Sempre a partire dagli anni sessanta la parte dell'isola prospiciente la spiaggia si è orientata al turismo, con la progressiva costruzione di strutture alberghiere, campeggi e stabilimenti balneari. Molto rilevante per l'economia locale è la presenza di attività ricettive di livello nazionale come il campeggio Isamar e l'esclusivo stabilimento balneare Sabbia e Sale feeling beach. Il resto dell'isola viene tuttora destinato alla coltivazione. Sono presenti diversi sentieri naturalistici che attraversano l'isola. Il servizio del trasporto urbano è garantito dall'ACTV. I beni in perizia, ricadono in zona che l'osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) colloca in Fascia: Periferica/ISOLA VERDE O BACUCCO, Codice di zona D2, Microzona catastale 2, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico con destinazioni residenziali. Dal punto di vista del mercato immobiliare, i beni oggetto di stima, sono ubicati in una zona prettamente abitata nel periodo estivo.



Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Venezia, Jesolo.

Attrazioni paesaggistiche: Delta Adige e Brenta, Laguna Veneta, Mare Adriatico.

Attrazioni storiche: Chioggia, Venezia, Isole della Laguna.

Principali collegamenti pubblici: /

Identificativo corpo: POSTO AUTO ESTERNO.

Posto auto {PA} sito in frazione: Isola Bacucco o Verde, Via Delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] piena proprietà

Cod. Fiscale [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Proprietà per 1/1

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione [redacted] proprietà per 1/1, foglio 58, particella 518, subalterno 7, scheda catastale VE0190555 del 25/10/2006, indirizzo VIA Delle Nazioni Unite, piano S1, comune CHIOGGIA, categoria C/6, classe 12, consistenza 12 mq, superficie 12 mq, rendita € 41,52

Confini: Il bene confina a : ovest : strada privata nord : strada privata est : sub 8 sud: scoperto comune a tutti i sub

Note: Nella vendita dovrà essere compresa la proporzionale comproprietà di tutte le parti comuni ai sensi dell'art.1117 c.c. con la precisazione: - che lo scoperto comune identificato col foglio 58 mappale 518 sub 1 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.T. è bene comune non censibile a tutti i subalterni del m. n.518; - che la corsia di manovra comune identificata col foglio 58 mappale 518 sub 3 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.S. è bene comune non censibile ai subalterni 24, 25, 26, 27, 31, 32, 33, 34, 35, 36 e 37; - che il pianerottolo comune identificato col foglio 58 mappale 518 sub 4 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.T. 1 è bene comune non censibile ai subalterni 19 e 20; - che il pianerottolo comune identificato col foglio 58 mappale 518 sub 5 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.T. 1 è bene comune non censibile ai subalterni 21, 22 e 23; - che la corsia di manovra comune identificata col foglio 58 mappale 518 sub 38 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.T. è bene comune non censibile ai subalterni 13, 14, 15, 39 e 40.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: del 16/03/1967 prot. n. 11631
 Tipo pratica: Licenza Edilizia
 Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: del 11/01/2005 prot. n. 1380
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Oggetto: Ristrutturazione edi

Numero pratica: 01/12/2005 prot. n. 76671
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Per lavori: opere interne e forometriche
 Oggetto: variante

4.1.1 Conformità edilizia:

Posto auto [PA]
 Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:**Posto auto [PA]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di GRV n.2149 del 14/07/2009, pubblicato nel B.U.R. n.63 del 04/08/09
Zona omogenea:	B1-- Insediamenti esistenti da completare
Norme tecniche di attuazione:	

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di C.C. n.65 del 27.07.2001
Zona omogenea:	B2 – “Sottozone residenziali di completamento” (art.42 delle NTA)
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	- servitù costituita con atto a rogito Notaio Sambo di Chioggia del 16 dicembre 1694 Rep. n. 10086, registrato a Chioggia in data 19 dicembre 1964 al n.652 Vol.98/1 e trascritto a Chioggia in data 7 gennaio 1965 ai numeri 48/41; - vincolo ai sensi dell'art.6 delle N.T.A. del P.R.G. vigente a favore del Comune di Chioggia, per ampliare e ristrutturare l'immobile di cui al Fg.58 map.n.518, di cui all'atto in data 10 febbraio 2005 Rep. n.40603 Notaio Gava di Chioggia, ivi registrato il 28 febbraio 2005 al n.197 Serie 2 e trascritto a Chioggia il 10 marzo 2005 ai numeri 1396/823.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	L'indice di edificazione è di 0,4 mq di s.n.p. al mq.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



Descrizione: Posto auto [PA] di cui al punto POSTO AUTO ESTERNO

Trattasi di posto auto scoperto, accessibile da spazio scoperto in comune a tutte le unità immobiliari. Il tutto appartenente al fabbricato a destinazione residenziale denominato Condominio "Residence Le Dune", ubicato in località Isola Bacucco o Verde, Via Delle Nazioni Unite al civico 126 (ex 50/A). Per l'esatta collocazione vedasi l'elaborato planimetrico che corrisponde allo stato dei luoghi. Detto posto auto ha una superficie utile calpestabile di circa mq. 12,00, e una superficie commerciale, o convenzionale, che dovrà poi essere inserita nelle formule utilizzate nei paragrafi che seguono al fine della determinazione del valore di mercato, di mq.6,00, per le cui modalità di calcolo si rinvia al punto "Informazioni relative al calcolo della consistenza".

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **12,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1967-03-16

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005-12-01

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Condizioni generali dell'immobile: **NORMALI**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della superficie commerciale delle unità immobiliari, che dovrà poi essere inserita nelle formule utilizzate nei paragrafi che seguono al fine della determinazione del valore di mercato, si è fatto riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n.138 secondo cui è data dalla somma:

- a) Della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) Della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
 - del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui al punto a);
 - del 25 per cento qualora non comunicanti;
- c) Della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:
 - del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui di cui al punto a);
 - del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente, qualora non comunicanti;
- d) Della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita alla lettera a, e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite;
- e) Della superficie dei box auto (non collegato ai vani principali), 50 per cento della superficie.

Infine si precisa che:

nel caso in cui non si è potuto provvedere ad un rilievo specifico dei corpi di fabbrica, si è fatto riferimento ai Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale di cui al documento riepilogativo del sistema di calco-

Pag. 204

Ver 3.2.1

Edicom Finance srl



lo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) in cui viene anche precisato che: "Per il calcolo della superficie commerciale non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si potranno quindi considerare le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10%."

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
POSTO AUTO SCOPERTO	sup lorda di pavimento	0	12,00	0,50	6,00	€ 1.740,00
			12,00		6,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Posto auto

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2016

Zona: CHIOGGIA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1500

Valore di mercato max (€/mq): 2100



Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietario/i ante ventennio al 19/03/2000 . In forza di atto di assegnazione.

Titolare/Proprietario: [redacted] comproprietaria per la quota di 3/4 [redacted] comproprietaria per la quota di 1/4 dal 19/03/2000 al 20/01/2005 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI.

Titolare/Proprietario: [redacted] al 20/01/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO GAVA MARCO, in data 20/01/2005, ai nn. 40462/6333; registrato a CHIOGGIA, in data 31/01/2005, ai nn. 225; trascritto a CHIOGGIA, in data 02/02/2005, ai nn. 651/362.

Identificativo corpo: POSTO AUTO ESTERNO

Posto auto [PA] sito in Chioggia (Venezia), Via Delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) Libero

Note: Dal punto di vista del mercato immobiliare, i beni oggetto di stima, sono ubicati in una zona prettamente abitata nel periodo estivo e vengono locati con contratto di locazione con finalità turistica prettamente nel periodo estivo.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli ed oneri giuridici:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta contro [redacted] derivante da: ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a VENEZIA in data 28/12/2015 ai nn. 6064/4218;

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 giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta contro [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO ; Importo ipoteca: € 600000; Importo capitale: € 300000 ; A rogito di PROSPERI ELENA in data 14/03/2013 ai nn. 2938/2101; Iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 15/03/2013 ai nn. 1421/155

6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

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: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Per quanto a conoscenza non risultano presenti spese condominiali insolute in quanto il bene oggetto di stima non risulta costituito in condominio.

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 osserva come la formulazione di un giudizio di stima richieda, preliminarmente, l'individuazione del tipo di valore da stimare e in seguito, la scelta e l'elaborazione del procedimento per giungere alla determinazione di tale valore.

Accertare il valore del bene equivale a stabilire il valore venale del bene in perizia, cioè l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbe detto immobile se immesso in commercio, in un regime di ordinarietà, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato. Il criterio di stima, o aspetto economico del bene di cui sono stata incaricata di trovare il più probabile valore si identifica, quindi, nell'individuare il corrispondente valore venale. In estimo, sostanzialmente, si adottano i seguenti procedimenti di stima:

23. Stima sintetica o comparativa.

24. Stima analitica.

La prima, si esegue comparando il bene da valutare con altri simili, ubicati nella zona, dei quali siano a conoscenza i prezzi di vendita attuali o recenti.

La seconda, si esegue per capitalizzazione dei redditi netti ritraibili e si svolge in tre fasi successive:

hh) Calcolo del beneficio fondiario netto, soggetto a capitalizzazione;

ii) Determinazione del saggio di capitalizzazione;

jj) Eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale, per tenere conto di altre possibili, transitorie, attività o passività.

L'applicazione del secondo metodo presuppone una razionale rispondenza tra redditi e valori capitali, nonché un'abbondante conoscenza dei redditi dei quali è necessario giudicarne la congruità, ordinarietà e continuità nel tempo che seguirà ma, poiché non sussistono nella fattispecie tali condizioni, questo metodo non sarà applicato in questa relazione estimativa.

La presente stima sarà, pertanto, eseguita con il metodo cosiddetto comparativo che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche dei beni noti e gli immobili in oggetto estendendo il campo di azione a porzioni continue di territorio che riflettono un comparto del mercato immobiliare nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Procedo con l'applicazione del metodo comparativo, che la moderna dottrina ammette nel più assoluto rigore, che consiste in tre fasi distinte:

34) Ricercare il maggior numero possibile di beni analoghi a quello oggetto di stima per cui sia possibile avere un prezzo certo;

35) Ordinamento dei valori numerici raccolti collegandoli al bene analogo corrispondente;

36) Scelta di beni analoghi aventi maggior numero di caratteristiche simili al bene oggetto di stima, assumendo il prezzo associato a tale bene come il valore oggetto di stima.

Si ricorda infine, che sulla determinazione del valore venale di un immobile concorrono, in maniera positiva e negativa, alcune caratteristiche economiche che possono essere riunite in due gruppi: intrinseche ed estrinseche. A tal scopo sono state valutate le seguenti caratteristiche della zona e quelle degli appartamenti interessati:

W. Caratteristiche estrinseche: mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni.

X. Caratteristiche intrinseche: orientamento, configurazione piano-altimetrico e geologia del terreno, destinazione urbanistica, consistenza complessiva, salubrità del luogo.



Tenendo conto dei suddetti elementi, si dovranno operare quelle aggiunte o detrazioni che differenziano l'immobile da valutare rispetto a quelli che sono stati assunti per comparazione, dei quali sono stati rilevati i prezzi noti, certi e recenti.

Il procedimento adottato è quindi il procedimento sintetico in base ai parametri tecnici comuni di riferimento cioè l'unità di superficie commerciale ovvero il metro quadrato di superficie lordo, assumendo il corrispondente prezzo unitario medio di mercato corrente nella zona dell'immobile da stimare. Si adotta tale criterio e non anche quello analitico in base ai parametri economici, perché la rendita dichiarata catastalmente non corrisponde alla realtà dei fatti.

Si è ritenuto di far riferimento anche ai valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ovvero "Agenzia Entrate - OMI" con riferimento all'ultimo semestre pubblicato: Anno 2016 - 2° semestre. "Tali valori, però come precisato dallo stesso Ufficio:

- Non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.
- Sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo".

Come già precisato nel corso della presente perizia si assume come valore di riferimento il valore medio tra Valore OMI min e Valore OMI max espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato, per la destinazione residenziale e la tipologia di riferimento quella delle abitazioni civili riferito al 2° semestre 2016 (cfr. all. 31), ossia:

- Valore di Mercato €/mq Min 1500
- Valore di Mercato €/mq Max 2100

Di seguito, al fine di determinare il valore normale dei beni in perizia relativamente alle unità immobiliari, i valori OMI vengono corretti, e non modificati, con un coefficiente globale in grado di rappresentare le particolari caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene oggetto di valutazione rilevati in perizia, rispetto alle caratteristiche ordinarie degli alloggi oggetto di rilevazione da parte dell'Agenzia del Territorio. Nello specifico, vengono utilizzati dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche che influenzano il valore dell'immobile da valutare secondo le "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati, di cui all'art.1, comma 307, della L.296/2006 - Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27/07/2007".

Il valore normale dell'immobile verrà così determinato dal prodotto fra la superficie espressa in metri quadri, calcolata ai sensi dell'allegato C al D.P.R. n.138/98, ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'OMI e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile. I coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile attengono in particolare al taglio, al livello del piano e alla categoria catastale, secondo le modalità indicate nell'allegato A di detto provvedimento.

▪ **Determinazione del valore normale dei beni in perizia.**

Il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati (superficie calcolata come illustrato in epigrafe).

$$\text{Valore normale} = \text{Valore normale unitario} \times \text{superficie (mq)}$$

In cui il valore normale unitario degli immobili residenziali di cui al punto 1.2 del citato provvedimento è determinato dall'applicazione della seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{\text{MIN}} + (\text{Val OMI}_{\text{MAX}} - \text{Val OMI}_{\text{MIN}}) \times K$$



dove:

$Val\ OMI_{MIN}$ e $Val\ OMI_{MAX}$: indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla **zona omogenea OMI** in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

K : rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K_1 (taglio superficie) e K_2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

Dove:

K1 (Taglio superficie)		
	fino a 45 mq	è pari a 1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	è pari a 0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq	è pari a 0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	è pari a 0,3
	oltre 150 mq	è pari a 0

K2 (Livello di piano)		
	piano seminterrato	è pari a 0
	piano terreno	è pari a 0,2
	piano primo	è pari a 0,4
	piano intermedio	è pari a 0,5
	piano ultimo	è pari a 0,8
	Paino attico	è pari a 1

▪ **Determinazione coefficiente correttivo globale dell'Unità abitativa**

Unità	K1	K2
Complessiva	1	0,2

$$K = (1 + 3 \times 0,2) / 4 = 0,40$$

$$\text{Valore normale unitario} = 1500 + (2100 - 1500) \times 0,400 = \mathbf{1740,00\ \text{€}/mq}$$

8.2.2 Fonti di informazione:

- Catasto di VENEZIA;
 - Conservatoria dei Registri Immobiliari di VENEZIA;
 - Uffici del registro di VENEZIA;
 - Ufficio tecnico di CHIOGGIA;
 - Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
- W.** Indagini dirette: sono state svolte esaminando i siti immobiliari più noti e considerati di riferimento quale: immobiliare.it, casa.it, casavenezia.it, trovacasa.net e il borsinoimmobiliare.it
- X.** Indagini indirette: sono individuate su qualificate pubblicazioni nel settore immobiliare quale l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):



- W. Attraverso le indagini dirette per vendite di unità residenziali analoghe a quelle in perizia, vengono attribuiti i seguenti valori unitari: Abitazioni abitabili – normale stato di conservazione Euro/mq (1690-2170)
- X. Attraverso le indagini indirette nella zona OMI in cui ricade il bene in perizia, Periferica/ISOLA VERDE O BACUCCO, Codice zona: D2, a immobili in ottimo stato di conservazione, ovvero di commerciabilità, sono attribuiti i seguenti valori unitari: Abitazioni di tipo economico in ottimo stato di conservazione Euro/mq (1500 - 2100).

Il prezzo medio di mercato, sia che si tratti di indagine diretta o indiretta, viene espresso in Euro/mq riferito alla superficie Lorda (L).

In conclusione, dalle suddette indagini è emerso che per beni con analoghe caratteristiche la discordanza che c'è tra i valori accertati nel corso delle indagini dirette da quelle indirette è contenuta ed è giustificata dal fatto che esiste comunque un prezzo di mercato, specialmente per le unità le cui caratteristiche intrinseche ed estrinseche si prestano a essere oggetto di compravendita e quindi soggette a contrattazione. Con l'esperienza abbiamo inoltre appurato che, proprio in virtù della contrattazione, il prezzo ricavabile dalle indagini dirette si assesta in sede di sottoscrizione del contratto di compravendita a valori più bassi rispetto a quello di partenza.

Come già precisato, si assume come valore di riferimento il valore medio tra Valore OMI min (€/mq 1500) e Valore OMI max (€/mq 2100) espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato con riferimento alla provincia (cfr. allegato 31), al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato, per la destinazione residenziale e la tipologia di riferimento quella delle abitazioni civili riferito al 2° semestre 2016.

Alla luce di quanto fin qui esposto e in considerazione delle generali condizioni dell'immobile, lo scrivente CTU stabilisce quale valore unitario attuale è di 1740,00 €/mq.

8.3.3 Valutazione corpi:

POSTO AUTO ESTERNO. Posto auto [PA]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
POSTO SCOPERTO	AUTO 6,00	€ 1.740,00	€ 10.440,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.440,00
Riduzione valore posto auto scoperto rispetto a garage detrazione			€ -4.176,00
Valore corpo			€ 6.264,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.264,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.264,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
POSTO AUTO ESTERNO	Posto auto [PA]	6,00	€ 6.264,00	€ 6.264,00



8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 939,60

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Considerata la consistenza dell'unità immobiliare si ritiene che la stessa non risulti comodamente divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

POSTO AUTO ESTERNO

Tipologia	Costo
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 262,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00

Totale costi di cancellazione: € 297,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 5.027,40

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: POSTO AUTO ESTERNO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: La normativa non lo richiede

Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Considerata la consistenza dell'unità immobiliare si ritiene che la stessa non risulti comodamente divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

1. ALL.01_Avviso sopralluogo [redacted] acc.1
2. ALL.02_Prova consegna Racc. sopralluogo [redacted]
3. ALL.03_Avviso sopralluogo [redacted] acc.1



4. ALL.04_Prova consegna Racc. sopralluogo [REDACTED]
5. ALL.05_Avviso sopralluogo [REDACTED] Racc.1
6. ALL.06_Prova consegna Racc. sopralluogo [REDACTED]
7. ALL.07_Avviso sopralluogo creditore_PEC a [REDACTED]
8. ALL.08_Visura e PLN_Fg.58_Map.518 [REDACTED]
9. ALL.08A_Visura_Estratto_fog.38_mapp.1688 [REDACTED]
10. ALL.08B_Visura_Estratto_Fog.38_mapp.1697 [REDACTED]
11. ALL.08C_Visura_Estratto_fog.69_mapp.162-163 etc. [REDACTED]
12. ALL.09_Visura_estratto_fog.38_mapp.32 [REDACTED]
13. ALL.10_Visura e PLN_Fg.38_map.436_D8 [REDACTED]
14. ALL.10A_Visura e PLN_Fg.39_map.543_sub.5_C6 [REDACTED]
15. ALL.11_Isp. ipotecaria IMP. COS. REST 27.03.17
16. ALL.12_Isp. ipotecria [REDACTED] 27.03.17
17. ALL.13_Isp. ipotecria [REDACTED] 27.03.17
18. ALL.14_CDU_AOO.REGISTRO UFFICIALE.2017.0017043
19. ALL.15_Patente [REDACTED]
20. ALL.16_Estratto visura CCIAA_03.05.17
21. ALL.17_Contratto di comodato
22. ALL.18_DELEGA
23. ALL.19_Verbale sopralluogo Via Nazioni Unite civ.50
24. ALL.19A_FOTO
25. ALL.20_Verbale sopr. Via Canal di Valle e terreni
26. ALL.20A_FOTO Via Canal di Valle
27. ALL.20B_FOTO fog.38_mapp_1688
28. ALL.21_Verbale [REDACTED] s. 38_map.32
29. ALL.21A_FOTO
30. ALL.22_Verbale [REDACTED] GARAGE
31. ALL.22A_FOTO_garage
32. ALL.23_Verbale [REDACTED] CAPANNONE
33. ALL.23A_FOTO_capannone
34. ALL.24_Cert. Stato civ_Estratto matr [REDACTED] 04.17
35. ALL.25_Cert. Stato civ_Estratto matr [REDACTED]
36. ALL.26_DIA con Elab.grafico_Via Delle Nazioni Unite
37. ALL.27_AGIBILITA' Via Delle Nazioni Unite
38. ALL.28_DIA Via Canal di Valle
39. ALL.29_C.E. sanatoria garage Via Tiglio
40. ALL.30_P.C. e Inizio lavori capannone
41. ALL.31_Valori OMI_Località Bacucco
42. ALL.32_Valori OMI_Via Tiglio_cat.C6
43. ALL.33_Valori OMI_Via P. E. Venturini_cat.D8
44. ALL.34_Valori OMI_Via Canal di Valle
45. ALL.35_Tabella_Aree_Edificabili_2008_e_2003_del_03-03-09
46. ALL.36_D.G._122-2013_Valoti medi IMU
47. ALL.37_D.G._127-2014_Valoti medi IMU
48. ALL.38_D.G._209-2015_Valoti medi IMU
49. ALL.39_Valori Agricoli medi_OMI_VE_2014



Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Cessioni con Iva su opzione. Trattasi di cessione di fabbricati strumentali ultimati da oltre 5 anni dall'ultimazione dell'intervento (Agibilità 01/12/2007) effettuata dall'impresa che lo ha costruito, in questo caso l'imponibile è esente Iva, salvo opzione espressa per l'imponibilità che dev'essere accertata (ex articolo 10 comma 1, n. 8-ter, del DPR n. 633/72).

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	013 - particella 518, sub. 7_uso posto auto esterno
Diritto reale stagito e Quota proprietà	Corpo POSTO AUTO ESTERNO: 1/1 di [REDACTED] Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo POSTO AUTO ESTERNO: <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> [REDACTED] Proprietà per 1/1, foglio 58, particella 518, subalterno 7, scheda catastale VE0190555 del 25/10/2006, indirizzo VIA Delle Nazioni Unite, piano S1, comune CHIOGGIA, categoria C/6, classe 12, consistenza 12 mq, superficie 12 mq, rendita € 41,52
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 5.027,40€



Lotto: 014 - particella 518, sub. 13_uso posto auto esterno

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/i:

[redacted] Codice fiscale [redacted] Residenza: [redacted]

Esecutato/i:

[redacted] Codice fiscale [redacted] Residenza [redacted] Re-
gime Patrimoniale [redacted] Data Matrimonio [redacted]

Esecutato/i:

[redacted] Codice fiscale [redacted] Residenza [redacted]
[redacted] Regime Patrimoniale [redacted] Data Matrimonio: 20/07/07

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il beni qui esaminati si trovano in zona periferica, ossia località denominata "Isola Bacucco o Verde" che dista circa 5,9 Km dal centro di Chioggia di cui essa fa parte. La località è delimitata dalle foci del Brenta e dell'Adige, separate da pochi chilometri, e da un canale chiamato "Busiola" che mette in comunicazione i due fiumi. Scarsamente abitata (i primi insediamenti di cui rimane traccia, i tipici "casoni", risalgono alla seconda metà dell'Ottocento), l'isola era prevalentemente deputata alle coltivazioni di ortaggi e alla caccia da parte degli abitanti di Sottomarina. Sempre a partire dagli anni sessanta la parte dell'isola prospiciente la spiaggia si è orientata al turismo, con la progressiva costruzione di strutture alberghiere, campeggi e stabilimenti balneari. Molto rilevante per l'economia locale è la presenza di attività ricettive di livello nazionale come il campeggio Isamar e l'esclusivo stabilimento balneare Sabbia e Sale feeling beach. Il resto dell'isola viene tuttora destinato alla coltivazione. Sono presenti diversi sentieri naturalistici che attraversano l'isola. Il servizio del trasporto urbano è garantito dall'ACTV. I beni in perizia, ricadono in zona che l'osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) colloca in Fascia: Periferica/ISOLA VERDE O BACUCCO, Codice di zona D2, Microzona catastale 2, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico con destinazioni residenziali. Dal punto di vista del mercato immobiliare, i beni oggetto di stima, sono ubicati in una zona prettamente abitata nel periodo estivo.



Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Venezia, Jesolo.

Attrazioni paesaggistiche: Delta Adige e Brenta, Laguna Veneta, Mare Adriatico.

Attrazioni storiche: Chioggia, Venezia, Isole della Laguna.

Principali collegamenti pubblici: /

Identificativo corpo: POSTO AUTO ESTERNO.

Posto auto [PA] sito in frazione: Isola Bacucco o Verde, Via Delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] piena proprietà

Cod. Fiscale [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Proprietà per 1/1

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione [redacted] Proprietà per 1/1, foglio 58, particella 518, subalterno 13, scheda catastale VE0190555 del 25/10/2006, indirizzo VIA Delle Nazioni Unite, piano S1, comune CHIOGGIA, categoria C/6, classe 12, consistenza 16 mq, superficie 12 mq, rendita € 55,36

Confini: Il bene confina a : ovest : scoperto comune a tutti i sub nord : sub 14 est : altra proprietà sud: altra proprietà

Note: Nella vendita dovrà essere compresa la proporzionale comproprietà di tutte le parti comuni ai sensi dell'art.1117 c.c. con la precisazione: - che lo scoperto comune identificato col foglio 58 mappale 518 sub 1 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.T. è bene comune non censibile a tutti i subalterni del m. n.518; - che la corsia di manovra comune identificata col foglio 58 mappale 518 sub 3 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.S. è bene comune non censibile ai subalterni 24, 25, 26, 27, 31, 32, 33, 34, 35, 36 e 37; - che il pianerottolo comune identificato col foglio 58 mappale 518 sub 4 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.T. 1 è bene comune non censibile ai subalterni 19 e 20; - che il pianerottolo comune identificato col foglio 58 mappale 518 sub 5 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.T. 1 è bene comune non censibile ai subalterni 21, 22 e 23; - che la corsia di manovra comune identificata col foglio 58 mappale 518 sub 38 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.T. è bene comune non censibile ai subalterni 13, 14, 15, 39 e 40.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: del 16/03/1967 prot. n. 11631

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: del 11/01/2005 prot. n. 1380

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Oggetto: Ristrutturazione edi

Numero pratica: 01/12/2005 prot. n. 76671

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: opere interne e forometriche

Oggetto: variante

4.1.1 Conformità edilizia:**Posto auto [PA]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:**Posto auto [PA]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di GRV n.2149 del 14/07/2009, pubblicato nel B.U.R. n.63 del 04/08/09
Zona omogenea:	B1- Insediamenti esistenti da completare
Norme tecniche di attuazione:	

Pag. 217

Ver 3.2.1

Edicom Finance srl



Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di C.C. n.65 del 27.07.2001
Zona omogenea:	B2 – “Sottozona residenziali di completamento” (art.42 delle NTA)
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	- servitù costituita con atto a rogito Notaio Sambo di Chioggia del 16 dicembre 1694 Rep. n. 10086, registrato a Chioggia in data 19 dicembre 1964 al n.652 Vol.98/1 e trascritto a Chioggia in data 7 gennaio 1965 ai numeri 48/41; - vincolo ai sensi dell'art.6 delle N.T.A. del P.R.G. vigente a favore del Comune di Chioggia, per ampliare e ristrutturare l'immobile di cui al Fg.58 map.n.518, di cui all'atto in data 10 febbraio 2005 Rep. n.40603 Notaio Gava di Chioggia, ivi registrato il 28 febbraio 2005 al n.197 Serie 2 e trascritto a Chioggia il 10 marzo 2005 ai numeri 1396/823.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	L'indice di edificazione è di 0,4 mq di s.n.p. al mq.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



Descrizione: Posto auto [PA] di cui al punto POSTO AUTO ESTERNO

Trattasi di posto auto scoperto, accessibile da spazio scoperto in comune a tutte le unità immobiliari. Il tutto appartenente al fabbricato a destinazione residenziale denominato Condominio "Residence Le Dune", ubicato in località Isola Bacucco o Verde, Via Delle Nazioni Unite al civico 126 (ex 50/A). Per l'esatta collocazione vedasi l'elaborato planimetrico che corrisponde allo stato dei luoghi. Detto posto auto ha una superficie utile calpestabile di circa mq. 16,00, e una superficie commerciale, o convenzionale, che dovrà poi essere inserita nelle formule utilizzate nei paragrafi che seguono al fine della determinazione del valore di mercato, di mq.8,00, per le cui modalità di calcolo si rinvia al punto "Informazioni relative al calcolo della consistenza".

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **16,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1967-03-16

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005-12-01

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Condizioni generali dell'immobile: NORMALI

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della superficie commerciale delle unità immobiliari, che dovrà poi essere inserita nelle formule utilizzate nei paragrafi che seguono al fine della determinazione del valore di mercato, si è fatto riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n.138 secondo cui è data dalla somma:

- a) Della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) Della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
 - del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui al punto a);
 - del 25 per cento qualora non comunicanti;
- c) Della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:
 - del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui di cui al punto a);
 - del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente, qualora non comunicanti;
- d) Della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita alla lettera a, e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite;
- e) Della superficie dei box auto (non collegato ai vani principali), 50 per cento della superficie.

Infine si precisa che:

nel caso in cui non si è potuto provvedere ad un rilievo specifico dei corpi di fabbrica, si è fatto riferimento ai Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale di cui al documento riepilogativo del sistema di calco-



lo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) in cui viene anche precisato che: "Per il calcolo della superficie commerciale non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si potranno quindi considerare le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10%."

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
POSTO AUTO SCOPERTO	sup lorda di pavimento	0	16,00	0,50	8,00	€ 1.740,00
			16,00		8,00	

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Posto auto

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2016

Zona: CHIOGGIA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1500

Valore di mercato max (€/mq): 2100



Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 19/03/2000 . In forza di atto di assegnazione.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] comproprietaria per la quota di 3/4 [REDACTED] comproprietaria per la quota di 1/4 dal 19/03/2000 al 20/01/2005 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 20/01/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO GAVA MARCO, in data 20/01/2005, ai nn. 40462/6333; registrato a CHIOGGIA, in data 31/01/2005, ai nn. 225; trascritto a CHIOGGIA, in data 02/02/2005, ai nn. 651/362.

Identificativo corpo: POSTO AUTO ESTERNO

Posto auto [PA] sito in Chioggia (Venezia), Via Delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) Libero

Note: Dal punto di vista del mercato immobiliare, i beni oggetto di stima, sono ubicati in una zona prettamente abitata nel periodo estivo e vengono locate con contratto di locazione con finalità turistica prettamente nel periodo estivo.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli ed oneri giuridici:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: ATTO
ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a
VENEZIA in data 28/12/2015 ai nn. 6064/4218;

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 giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta contro [REDACTED] derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO ; Importo ipoteca: € 600000; Importo capitale: € 300000 ; A rogito di PROSPERI ELENA in data 14/03/2013 ai nn. 2938/2101; Iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 15/03/2013 ai nn. 1421/155

6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

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: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Per quanto a conoscenza non risultano presenti spese condominiali insolute in quanto il bene oggetto di stima non risulta costituito in condominio.

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 osserva come la formulazione di un giudizio di stima richieda, preliminarmente, l'individuazione del tipo di valore da stimare e in seguito, la scelta e l'elaborazione del procedimento per giungere alla determinazione di tale valore.

Accertare il valore del bene equivale a stabilire il valore venale del bene in perizia, cioè l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbe detto immobile se immesso in commercio, in un regime di ordinarietà, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato. Il criterio di stima, o aspetto economico del bene di cui sono stata incaricata di trovare il più probabile valore si identifica, quindi, nell'individuare il corrispondente valore venale. In estimo, sostanzialmente, si adottano i seguenti procedimenti di stima:

25. Stima sintetica o comparativa.

26. Stima analitica.

La prima, si esegue comparando il bene da valutare con altri similari, ubicati nella zona, dei quali siano a conoscenza i prezzi di vendita attuali o recenti. La seconda, si esegue per capitalizzazione dei redditi netti ritraibili e si svolge in tre fasi successive:

kk) Calcolo del beneficio fondiario netto, soggetto a capitalizzazione;

ll) Determinazione del saggio di capitalizzazione;

mm) Eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale, per tenere conto di altre possibili, transitorie, attività o passività.

L'applicazione del secondo metodo presuppone una razionale rispondenza tra redditi e valori capitali, nonché un'abbondante conoscenza dei redditi dei quali è necessario giudicarne la congruità, ordinarietà e continuità nel tempo che seguirà ma, poiché non sussistono nella fattispecie tali condizioni, questo metodo non sarà applicato in questa relazione estimativa.

La presente stima sarà, pertanto, eseguita con il metodo cosiddetto comparativo che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche dei beni noti e gli immobili in oggetto estendendo il campo di azione a porzioni continue di territorio che riflettono un comparto del mercato immobiliare nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Procedo con l'applicazione del metodo comparativo, che la moderna dottrina ammette nel più assoluto rigore, che consiste in tre fasi distinte:

37) Ricercare il maggior numero possibile di beni analoghi a quello oggetto di stima per cui sia possibile avere un prezzo certo;

38) Ordinamento dei valori numerici raccolti collegandoli al bene analogo corrispondente;

39) Scelta di beni analoghi aventi maggior numero di caratteristiche simili al bene oggetto di stima, assumendo il prezzo associato a tale bene come il valore oggetto di stima.

Si ricorda infine, che sulla determinazione del valore venale di un immobile concorrono, in maniera positiva e negativa, alcune caratteristiche economiche che possono essere riunite in due gruppi: intrinseche ed estrinseche. A tal scopo sono state valutate le seguenti caratteristiche della zona e quelle degli appartamenti interessati:

Y. Caratteristiche estrinseche: mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni.

Z. Caratteristiche intrinseche: orientamento, configurazione piano-altimetrico e geologia del terreno, destinazione urbanistica, consistenza complessiva, salubrità del luogo.



Tenendo conto dei suddetti elementi, si dovranno operare quelle aggiunte o detrazioni che differenziano l'immobile da valutare rispetto a quelli che sono stati assunti per comparazione, dei quali sono stati rilevati i prezzi noti, certi e recenti.

Il procedimento adottato è quindi il procedimento sintetico in base ai parametri tecnici comuni di riferimento cioè l'unità di superficie commerciale ovvero il metro quadrato di superficie lordo, assumendo il corrispondente prezzo unitario medio di mercato corrente nella zona dell'immobile da stimare. Si adotta tale criterio e non anche quello analitico in base ai parametri economici, perché la rendita dichiarata catastalmente non corrisponde alla realtà dei fatti.

Si è ritenuto di far riferimento anche ai valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ovvero "Agenzia Entrate - OMI" con riferimento all'ultimo semestre pubblicato: Anno 2016 - 2° semestre. Tali valori, però come precisato dallo stesso Ufficio:

- Non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.
- Sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo".

Come già precisato nel corso della presente perizia si assume come valore di riferimento il valore medio tra Valore OMI min e Valore OMI max espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato, per la destinazione residenziale e la tipologia di riferimento quella delle abitazioni civili riferito al 2° semestre 2016 (cfr. all. 31), ossia:

- Valore di Mercato €/mq Min 1500
- Valore di Mercato €/mq Max 2100

Di seguito, al fine di determinare il valore normale dei beni in perizia relativamente alle unità immobiliari, i valori OMI vengono corretti, e non modificati, con un coefficiente globale in grado di rappresentare le particolari caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene oggetto di valutazione rilevati in perizia, rispetto alle caratteristiche ordinarie degli alloggi oggetto di rilevazione da parte dell'Agenzia del Territorio. Nello specifico, vengono utilizzati dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche che influenzano il valore dell'immobile da valutare secondo le "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati, di cui all'art.1, comma 307, della L.296/2006 - Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27/07/2007".

Il valore normale dell'immobile verrà così determinato dal prodotto fra la superficie espressa in metri quadri, calcolata ai sensi dell'allegato C al D.P.R. n.138/98, ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'OMI e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile. I coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile attengono in particolare al taglio, al livello del piano e alla categoria catastale, secondo le modalità indicate nell'allegato A di detto provvedimento.

▪ **Determinazione del valore normale dei beni in perizia.**

Il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati (superficie calcolata come illustrato in epigrafe).

$$\text{Valore normale} = \text{Valore normale unitario} \times \text{superficie (mq)}$$

In cui il valore normale unitario degli immobili residenziali di cui al punto 1.2 del citato provvedimento è determinato dall'applicazione della seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{\text{MIN}} + (\text{Val OMI}_{\text{MAX}} - \text{Val OMI}_{\text{MIN}}) \times K$$



dove:

$Val\ OMI_{MIN}$ e $Val\ OMI_{MAX}$: indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla **zona omogenea OMI** in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

K : rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K_1 (taglio superficie) e K_2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

Dove:

K1 (Taglio superficie)		
	fino a 45 mq	è pari a 1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	è pari a 0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq	è pari a 0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	è pari a 0,3
	oltre 150 mq	è pari a 0

K2 (Livello di piano)		
	piano seminterrato	è pari a 0
	piano terreno	è pari a 0,2
	piano primo	è pari a 0,4
	piano intermedio	è pari a 0,5
	piano ultimo	è pari a 0,8
	Paino attico	è pari a 1

▪ **Determinazione coefficiente correttivo globale dell'Unità abitativa**

Unità	K1	K2
Complessiva	1	0,2

$$K = (1 + 3 \times 0,2) / 4 = 0,40$$

$$\text{Valore normale unitario} = 1500 + (2100 - 1500) \times 0,400 = \mathbf{1740,00\ \text{€/mq}}$$

8.2.2 Fonti di informazione:

- Catasto di VENEZIA;
 - Conservatoria dei Registri Immobiliari di VENEZIA;
 - Uffici del registro di VENEZIA;
 - Ufficio tecnico di CHIOGGIA;
 - Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
- Y.** Indagini dirette: sono state svolte esaminando i siti immobiliari più noti e considerati di riferimento quale: immobiliare.it, casa.it, casavenezia.it, trovacasa.net e il borsinoimmobiliare.it
- Z.** Indagini indirette: sono individuate su qualificate pubblicazioni nel settore immobiliare quale l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):



- Y. Attraverso le indagini dirette per vendite di unità residenziali analoghe a quelle in perizia, vengono attribuiti i seguenti valori unitari: Abitazioni abitabili – normale stato di conservazione Euro/mq (1690-2170)
- Z. Attraverso le indagini indirette nella zona OMI in cui ricade il bene in perizia, Periferica/ISOLA VERDE O BACUCCO, Codice zona: D2, a immobili in ottimo stato di conservazione, ovvero di commerciabilità, sono attribuiti i seguenti valori unitari: Abitazioni di tipo economico in ottimo stato di conservazione Euro/mq (1500 - 2100).

Il prezzo medio di mercato, sia che si tratti di indagine diretta o indiretta, viene espresso in Euro/mq riferito alla superficie Lorda (L).

In conclusione, dalle suddette indagini è emerso che per beni con analoghe caratteristiche la discordanza che c'è tra i valori accertati nel corso delle indagini dirette da quelle indirette è contenuta ed è giustificata dal fatto che esiste comunque un prezzo di mercato, specialmente per le unità le cui caratteristiche intrinseche ed estrinseche si prestano a essere oggetto di compravendita e quindi soggette a contrattazione. Con l'esperienza abbiamo inoltre appurato che, proprio in virtù della contrattazione, il prezzo ricavabile dalle indagini dirette si assesta in sede di sottoscrizione del contratto di compravendita a valori più bassi rispetto a quello di partenza.

Come già precisato, si assume come valore di riferimento il valore medio tra Valore OMI min (€/mq 1500) e Valore OMI max (€/mq 2100) espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato con riferimento alla provincia (cfr. allegato 31), al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato, per la destinazione residenziale e la tipologia di riferimento quella delle abitazioni civili riferito al 2° semestre 2016.

Alla luce di quanto fin qui esposto e in considerazione delle generali condizioni dell'immobile, lo scrivente CTU stabilisce quale valore unitario attuale è di 1740,00 €/mq.

8.3.3 Valutazione corpi:

POSTO AUTO ESTERNO. Posto auto [PA]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
POSTO AUTO SCOPERTO	8,00	€ 1.740,00	€ 13.920,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 13.920,00
Riduzione valore posto auto scoperto rispetto a garage detrazione			€ -5.568,00
Valore corpo			€ 8.352,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.352,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 8.352,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
POSTO AUTO ESTERNO	Posto auto [PA]	8,00	€ 8.352,00	€ 8.352,00



8.4.4 Adeguali e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 1.252,80

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Considerata la consistenza dell'unità immobiliare si ritiene che la stessa non risulti comodamente divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

POSTO AUTO ESTERNO

Tipologia	Costo
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 262,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00

Totale costi di cancellazione: € 297,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 6.802,20

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: **POSTO AUTO ESTERNO**

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: La normativa non lo richiede

Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Considerata la consistenza dell'unità immobiliare si ritiene che la stessa non risulti comodamente divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

1. ALL.01_Avviso sopralluogo [redacted]_Racc.1
2. ALL.02_Prova consegna Racc. sopralluogo [redacted]
3. ALL.03_Avviso sopralluogo [redacted]_Racc.1



4. ALL.04_Prova consegna Racc. sopralluogo [REDACTED]
5. ALL.05_Avviso sopralluogo [REDACTED] acc.1
6. ALL.06_Prova consegna Racc. sopralluogo [REDACTED]
7. ALL.07_Avviso sopralluogo creditore_PEC_a [REDACTED]
8. ALL.08_Visura e PLN_Fg.58_Map.518 [REDACTED]
9. ALL.08A_Visura_Estratto_fog.38_mapp.1688 [REDACTED]
10. ALL.08B_Visura_Estratto_Fog.38_mapp.1697 [REDACTED]
11. ALL.08C_Visura_Estratto_fog.69_mapp.162-163 etc. [REDACTED]
12. ALL.09_Visura_estratto_fog.38_mapp.32 [REDACTED]
13. ALL.10_Visura e PLN_Fg.38_map.436_D8 [REDACTED]
14. ALL.10A_Visura e PLN_Fg.39_map.543_sub.5_C6 [REDACTED]
15. ALL.11_Isp. ipotecaria [REDACTED] 03.17
16. ALL.12_Isp. ipotecaria [REDACTED] 03.17
17. ALL.13_Isp. ipotecaria [REDACTED] 03.17
18. ALL.14_CDU_AOO.REGISTRO UFFICIALE.2017.0017043
19. ALL.15_Patente [REDACTED]
20. ALL.16_Estratto visura CCIAA_03.05.17
21. ALL.17_Contratto di comodato
22. ALL.18_DELEGA
23. ALL.19_Verbale sopralluogo Via Nazioni Unite civ.50
24. ALL.19A_FOTO
25. ALL.20_Verbale sopr. Via Canal di Valle e terreni
26. ALL.20A_FOTO Via Canal di Valle
27. ALL.20B_FOTO fog.38_mapp_1688
28. ALL.21_Verbale [REDACTED] 38_map.32
29. ALL.21A_FOTO
30. ALL.22_Verbale [REDACTED] AGE
31. ALL.22A_FOTO_garage
32. ALL.23_Verbale [REDACTED] APANNONE
33. ALL.23A_FOTO_capannone
34. ALL.24_Cert. Stato civ_Estratto matr. [REDACTED] 28.04.17
35. ALL.25_Cert. Stato civ_Estratto matr. [REDACTED]
36. ALL.26_DIA con Elab.grafico_Via Delle Nazioni Unite
37. ALL.27_AGIBILITA' Via Delle Nazioni Unite
38. ALL.28_DIA Via Canal di Valle
39. ALL.29_C.E. sanatoria garage Via Tiglio
40. ALL.30_P.C. e Inizio lavori capannone
41. ALL.31_Valori OMI_Località Bacucco
42. ALL.32_Valori OMI_Via Tiglio_cat.C6
43. ALL.33_Valori OMI_Via P. E. Venturini_cat.D8
44. ALL.34_Valori OMI_Via Canal di Valle
45. ALL.35_Tabella_Aree_Edificabili_2008_e_2003_del_03-03-09
46. ALL.36_D.G._122-2013_Valoti medi IMU
47. ALL.37_D.G._127-2014_Valoti medi IMU
48. ALL.38_D.G._209-2015_Valoti medi IMU
49. ALL.39_Valori Agricoli medi_OMI_VE_2014



Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Cessioni con Iva su opzione. Trattasi di cessione di fabbricati strumentali ultimati da oltre 5 anni dall'ultimazione dell'intervento (Agibilità 01/12/2007) effettuata dall'impresa che lo ha costruito, in questo caso l'imponibile è esente Iva, salvo opzione espressa per l'imponibilità che dev'essere accertata (ex articolo 10 comma 1, n. 8-ter, del DPR n. 633/72).

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	014 - particella 518, sub. 13_uso posto auto esterno
Diritto reale stagito e Quota proprietà	Corpo POSTO AUTO ESTERNO: 1/1 di [REDACTED] Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo POSTO AUTO ESTERNO: <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> [REDACTED] Proprietà per 1/1, foglio 58, particella 518, subalterno 13, scheda catastale VE0190555 del 25/10/2006, indirizzo VIA Delle Nazioni Unite, piano S1, comune CHIOGGIA, categoria C/6, classe 12, consistenza 16 mq, superficie 12 mq, rendita € 55,36
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 6.802,20€



Lotto: 015 - particella 518, sub. 14_uso posto auto esterno

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/i:

[REDACTED] codice fiscale [REDACTED] residenza: [REDACTED]
[REDACTED]

Esecutato/i:

[REDACTED] Residenza: [REDACTED]
regime Patrimoniale: [REDACTED] Matrimonio: [REDACTED]

Esecutato/i:

[REDACTED] Residenza: [REDACTED]
regime Patrimoniale: [REDACTED] Matrimonio: [REDACTED]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il beni qui esaminati si trovano in zona periferica, ossia località denominata "Isola Bacucco o Verde" che dista circa 5,9 Km dal centro di Chioggia di cui essa fa parte. La località è delimitata dalle foci del Brenta e dell'Adige, separate da pochi chilometri, e da un canale chiamato "Busiola" che mette in comunicazione i due fiumi. Scarsamente abitata (i primi insediamenti di cui rimane traccia, i tipici "casoni", risalgono alla seconda metà dell'Ottocento), l'isola era prevalentemente deputata alle coltivazioni di ortaggi e alla caccia da parte degli abitanti di Sottomarina. Sempre a partire dagli anni sessanta la parte dell'isola prospiciente la spiaggia si è orientata al turismo, con la progressiva costruzione di strutture alberghiere, campeggi e stabilimenti balneari. Molto rilevante per l'economia locale è la presenza di attività ricettive di livello nazionale come il campeggio Isamar e l'esclusivo stabilimento balneare Sabbia e Sale feeling beach. Il resto dell'isola viene tuttora destinato alla coltivazione. Sono presenti diversi sentieri naturalistici che attraversano l'isola. Il servizio del trasporto urbano è garantito dall'ACTV. I beni in perizia, ricadono in zona che l'osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) colloca in Fascia: Periferica/ISOLA VERDE O BACUCCO, Codice di zona D2, Microzona catastale 2, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico con destinazioni residenziali. Dal punto di vista del mercato immobiliare, i beni oggetto di stima, sono ubicati in una zona prettamente abitata nel periodo estivo.



Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Venezia, Jesolo.

Attrazioni paesaggistiche: Delta Adige e Brenta, Laguna Veneta, Mare Adriatico.

Attrazioni storiche: Chioggia, Venezia, Isole della Laguna.

Principali collegamenti pubblici: /

Identificativo corpo: POSTO AUTO ESTERNO.

Posto auto [PA] sito in frazione: Isola Bacucco o Verde, Via Delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Proprietà per 1/1

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] Proprietà per 1/1, foglio 58, particella 518, subalterno 14, scheda catastale VE0190555 del 25/10/2006, indirizzo VIA Delle Nazioni Unite, piano S1, comune CHIOGGIA, categoria C/6, classe 12, consistenza 16 mq, superficie 12 mq, rendita € 55,36

Confini: Il bene confina a : ovest : scoperto comune a tutti i sub nord : sub 15 est : altra proprietà sud: sub 13

Note: Nella vendita dovrà essere compresa la proporzionale comproprietà di tutte le parti comuni ai sensi dell'art.1117 c.c. con la precisazione: - che lo scoperto comune identificato col foglio 58 mappale 518 sub 1 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.T. è bene comune non censibile a tutti i subalterni del m. n.518; - che la corsia di manovra comune identificata col foglio 58 mappale 518 sub 3 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.S. è bene comune non censibile ai subalterni 24, 25, 26, 27, 31, 32, 33, 34, 35, 36 e 37; - che il pianerottolo comune identificato col foglio 58 mappale 518 sub 4 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.T. 1 è bene comune non censibile ai subalterni 19 e 20; - che il pianerottolo comune identificato col foglio 58 mappale 518 sub 5 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.T. 1 è bene comune non censibile ai subalterni 21, 22 e 23; - che la corsia di manovra comune identificata col foglio 58 mappale 518 sub 38 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.T. è bene comune non censibile ai subalterni 13, 14, 15, 39 e 40.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: del 16/03/1967 prot. n. 11631

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: del 11/01/2005 prot. n. 1380

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Oggetto: Ristrutturazione edi

Numero pratica: 01/12/2005 prot. n. 76671

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: opere interne e forometriche

Oggetto: variante

4.1.1 Conformità edilizia:

Posto auto [PA]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Posto auto [PA]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di GRV n.2149 del 14/07/2009, pubblicato nel B.U.R. n.63 del 04/08/09
Zona omogenea:	B1- Insediamenti esistenti da completare
Norme tecniche di attuazione:	



Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di C.C. n.65 del 27.07.2001
Zona omogenea:	B2 – “Sottozone residenziali di completamento” (art.42 delle NTA)
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	- servitù costituita con atto a rogito Notaio Sámbo di Chioggia del 16 dicembre 1694 Rep. n. 10086, registrato a Chioggia in data 19 dicembre 1964 al n.652 Vol.98/1 e trascritto a Chioggia in data 7 gennaio 1965 ai numeri 48/41; - vincolo ai sensi dell'art.6 delle N.T.A. del P.R.G. vigente a favore del Comune di Chioggia, per ampliare e ristrutturare l'immobile di cui al Fg.58 map.n.518, di cui all'atto in data 10 febbraio 2005 Rep. n.40603 Notaio Gava di Chioggia, ivi registrato il 28 febbraio 2005 al n.197 Serie 2 e trascritto a Chioggia il 10 marzo 2005 ai numeri 1396/823.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	L'indice di edificazione è di 0,4 mq di s.n.p. al mq.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



Descrizione: Posto auto [PA] di cui al punto POSTO AUTO ESTERNO

Trattasi di posto auto scoperto, accessibile da spazio scoperto in comune a tutte le unità immobiliari. Il tutto appartenente al fabbricato a destinazione residenziale denominato Condominio "Residence Le Dune", ubicato in località Isola Bacucco o Verde, Via Delle Nazioni Unite al civico 126 (ex 50/A). Per l'esatta collocazione vedasi l'elaborato planimetrico che corrisponde allo stato dei luoghi. Detto posto auto ha una superficie utile calpestabile di circa mq. 16,00, e una superficie commerciale, o convenzionale, che dovrà poi essere inserita nelle formule utilizzate nei paragrafi che seguono al fine della determinazione del valore di mercato, di mq.8,00, per le cui modalità di calcolo si rinvia al punto "Informazioni relative al calcolo della consistenza".

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 16,00

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1967-03-16

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005-12-01

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Condizioni generali dell'immobile:

INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA

Per la determinazione della superficie commerciale delle unità immobiliari, che dovrà poi essere inserita nelle formule utilizzate nei paragrafi che seguono al fine della determinazione del valore di mercato, si è fatto riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n.138 secondo cui è data dalla somma:

- a) Della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) Della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
 - del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui al punto a);
 - del 25 per cento qualora non comunicanti;
- c) Della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:
 - del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui di cui al punto a);
 - del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente, qualora non comunicanti;
- d) Della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita alla lettera a, e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite;
- e) Della superficie dei box auto (non collegato ai vani principali), 50 per cento della superficie.

Infine si precisa che:

nel caso in cui non si è potuto provvedere ad un rilievo specifico dei corpi di fabbrica, si è fatto riferimento ai Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale di cui al documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) in cui viene anche precisato che: "Per il calcolo della superficie commer-



ziale non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si potranno quindi considerare le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10%.”.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
POSTO AUTO SCOPERTO	sup lorda di pavimento	0	16,00	0,50	8,00	€ 1.740,00
			16,00		8,00	

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Posto auto

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2016

Zona: CHIOGGIA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1500

Valore di mercato max (€/mq): 2100



Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietario/i ante ventennio al 19/03/2000 . In forza di atto di assegnazione.

Titolare/Proprietario: [redacted] comproprietaria per la quota di 3/4 [redacted] comproprietaria per la quota di 1/4 dal 19/03/2000 al 20/01/2005 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 20/01/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO GAVA MARCO, in data 20/01/2005, ai nn. 40462/6333; registrato a CHIOGGIA, in data 31/01/2005, ai nn. 225; trascritto a CHIOGGIA, in data 02/02/2005, ai nn. 651/362.

Identificativo corpo: POSTO AUTO ESTERNO

Posto auto [PA] sito in Chioggia (Venezia), Via Delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) Libero

Note: Dal punto di vista del mercato immobiliare, i beni oggetto di stima, sono ubicati in una zona prettamente abitata nel periodo estivo e vengono locati con contratto di locazione con finalità turistica, prettamente nel periodo estivo.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli ed oneri giuridici:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta contro [redacted]; Derivante da: ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a VENEZIA in data 28/12/2015 ai nn. 6064/4218;

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 giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta contro [REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO ; Importo ipoteca: € 600000; Importo capitale: € 300000 ; A rogito di PROSPERI ELENA in data 14/03/2013 ai nn. 2938/2101; Iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 15/03/2013 ai nn. 1421/155

6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

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: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Per quanto a conoscenza non risultano presenti spese condominiali insolute in quanto il bene oggetto di stima non risulta costituito in condominio.

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 osserva come la formulazione di un giudizio di stima richieda, preliminarmente, l'individuazione del tipo di valore da stimare e in seguito, la scelta e l'elaborazione del procedimento per giungere alla determinazione di tale valore.

Accertare il valore del bene equivale a stabilire il valore venale del bene in perizia, cioè l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbe detto immobile se immesso in commercio, in un regime di ordinarietà, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato. Il criterio di stima, o aspetto economico del bene di cui sono stata incaricata di trovare il più probabile valore si identifica, quindi, nell'individuare il corrispondente valore venale. In estimo, sostanzialmente, si adottano i seguenti procedimenti di stima:

27. Stima sintetica o comparativa.

28. Stima analitica.

La prima, si esegue comparando il bene da valutare con altri simili, ubicati nella zona, dei quali siano a conoscenza i prezzi di vendita attuali o recenti.

La seconda, si esegue per capitalizzazione dei redditi netti ritraibili e si svolge in tre fasi successive:

nn) Calcolo del beneficio fondiario netto, soggetto a capitalizzazione;

oo) Determinazione del saggio di capitalizzazione;

pp) Eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale, per tenere conto di altre possibili, transitorie, attività o passività.

L'applicazione del secondo metodo presuppone una razionale rispondenza tra redditi e valori capitali, nonché un'abbondante conoscenza dei redditi dei quali è necessario giudicarne la congruità, ordinarietà e continuità nel tempo che seguirà ma, poiché non sussistono nella fattispecie tali condizioni, questo metodo non sarà applicato in questa relazione estimativa.

La presente stima sarà, pertanto, eseguita con il metodo cosiddetto comparativo che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche dei beni noti e gli immobili in oggetto estendendo il campo di azione a porzioni continue di territorio che riflettono un comparto del mercato immobiliare nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Procedo con l'applicazione del metodo comparativo, che la moderna dottrina ammette nel più assoluto rigore, che consiste in tre fasi distinte:

40) Ricercare il maggior numero possibile di beni analoghi a quello oggetto di stima per cui sia possibile avere un prezzo certo;

41) Ordinamento dei valori numerici raccolti collegandoli al bene analogo corrispondente;

42) Scelta di beni analoghi aventi maggior numero di caratteristiche simili al bene oggetto di stima, assumendo il prezzo associato a tale bene come il valore oggetto di stima.

Si ricorda infine, che sulla determinazione del valore venale di un immobile concorrono, in maniera positiva e negativa, alcune caratteristiche economiche che possono essere riunite in due gruppi: intrinseche ed estrinseche. A tal scopo sono state valutate le seguenti caratteristiche della zona e quelle degli appartamenti interessati:

AA. Caratteristiche estrinseche: mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni.

BB. Caratteristiche intrinseche: orientamento, configurazione piano-altimetrico e geologia del terreno, destinazione urbanistica, consistenza complessiva, salubrità del luogo.



Tenendo conto dei suddetti elementi, si dovranno operare quelle aggiunte o detrazioni che differenziano l'immobile da valutare rispetto a quelli che sono stati assunti per comparazione, dei quali sono stati rilevati i prezzi noti, certi e recenti.

Il procedimento adottato è quindi il procedimento sintetico in base ai parametri tecnici comuni di riferimento cioè l'unità di superficie commerciale ovvero il metro quadrato di superficie lordo, assumendo il corrispondente prezzo unitario medio di mercato corrente nella zona dell'immobile da stimare. Si adotta tale criterio e non anche quello analitico in base ai parametri economici, perché la rendita dichiarata catastalmente non corrisponde alla realtà dei fatti.

Si è ritenuto di far riferimento anche ai valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ovvero "Agenzia Entrate - OMI" con riferimento all'ultimo semestre pubblicato: Anno 2016 - 2° semestre. Tali valori, però come precisato dallo stesso Ufficio:

- Non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.
- Sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo".

Come già precisato nel corso della presente perizia si assume come valore di riferimento il valore medio tra Valore OMI min e Valore OMI max espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato, per la destinazione residenziale e la tipologia di riferimento quella delle abitazioni civili riferito al 2° semestre 2016 (cfr. all. 31), ossia:

- Valore di Mercato €/mq Min 1500
- Valore di Mercato €/mq Max 2100

Di seguito, al fine di determinare il valore normale dei beni in perizia relativamente alle unità immobiliari, i valori OMI vengono corretti, e non modificati, con un coefficiente globale in grado di rappresentare le particolari caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene oggetto di valutazione rilevati in perizia, rispetto alle caratteristiche ordinarie degli alloggi oggetto di rilevazione da parte dell'Agenzia del Territorio. Nello specifico, vengono utilizzati dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche che influenzano il valore dell'immobile da valutare secondo le "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati, di cui all'art.1, comma 307, della L.296/2006 - Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27/07/2007".

Il valore normale dell'immobile verrà così determinato dal prodotto fra la superficie espressa in metri quadri, calcolata ai sensi dell'allegato C al D.P.R. n.138/98, ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'OMI e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile. I coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile attengono in particolare al taglio, al livello del piano e alla categoria catastale, secondo le modalità indicate nell'allegato A di detto provvedimento.

▪ **Determinazione del valore normale dei beni in perizia.**

Il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati (superficie calcolata come illustrato in epigrafe).

$$\text{Valore normale} = \text{Valore normale unitario} \times \text{superficie (mq)}$$

In cui il valore normale unitario degli immobili residenziali di cui al punto 1.2 del citato provvedimento è determinato dall'applicazione della seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{\text{MIN}} + (\text{Val OMI}_{\text{MAX}} - \text{Val OMI}_{\text{MIN}}) \times K$$



dove:

$Val\ OMI_{MIN}$ e $Val\ OMI_{MAX}$: indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla **zona omogenea OMI** in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

K : rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K_1 (taglio superficie) e K_2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

Dove:

K1 (Taglio superficie)		
	fino a 45 mq	è pari a 1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	è pari a 0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq	è pari a 0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	è pari a 0,3
	oltre 150 mq	è pari a 0

K2 (Livello di piano)		
	piano seminterrato	è pari a 0
	piano terreno	è pari a 0,2
	piano primo	è pari a 0,4
	piano intermedio	è pari a 0,5
	piano ultimo	è pari a 0,8
	Paino attico	è pari a 1

▪ **Determinazione coefficiente correttivo globale dell'Unità abitativa**

Unità	K1	K2
Complessiva	1	0,2

$$K = (1 + 3 \times 0,2) / 4 = 0,40$$

Valore normale unitario = $1500 + (2100 - 1500) \times 0,400 = 1740,00 \text{ €/mq}$

8.2.2 Fonti di informazione:

- Catasto di VENEZIA;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di VENEZIA;
- Uffici del registro di VENEZIA;
- Ufficio tecnico di CHIOGGIA;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

AA. Indagini dirette: sono state svolte esaminando i siti immobiliari più noti e considerati di riferimento quale: immobiliare.it, casa.it, casavenezia.it, trovacasa.net e il borsinoimmobiliare.it

BB. Indagini indirette: sono individuate su qualificate pubblicazioni nel settore immobiliare quale l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):



- AA.** Attraverso le indagini dirette per vendite di unità residenziali analoghe a quelle in perizia, vengono attribuiti i seguenti valori unitari: Abitazioni abitabili – normale stato di conservazione Euro/mq (1690-2170)
- BB.** Attraverso le indagini indirette nella zona OMI in cui ricade il bene in perizia, Periferica/ISOLA VERDE O BACUCCO, Codice zona: D2, a immobili in ottimo stato di conservazione, ovvero di commerciabilità, sono attribuiti i seguenti valori unitari: Abitazioni di tipo economico in ottimo stato di conservazione Euro/mq (1500 - 2100).

Il prezzo medio di mercato, sia che si tratti di indagine diretta o indiretta, viene espresso in Euro/mq riferito alla superficie Lorda (L).

In conclusione, dalle suddette indagini è emerso che per beni con analoghe caratteristiche la discordanza che c'è tra i valori accertati nel corso delle indagini dirette da quelle indirette è contenuta ed è giustificata dal fatto che esiste comunque un prezzo di mercato, specialmente per le unità le cui caratteristiche intrinseche ed estrinseche si prestano a essere oggetto di compravendita e quindi soggette a contrattazione. Con l'esperienza abbiamo inoltre appurato che, proprio in virtù della contrattazione, il prezzo ricavabile dalle indagini dirette si assesta in sede di sottoscrizione del contratto di compravendita a valori più bassi rispetto a quello di partenza.

Come già precisato, si assume come valore di riferimento il valore medio tra Valore OMI min (€/mq 1500) e Valore OMI max (€/mq 2100) espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato con riferimento alla provincia (cfr. allegato 31), al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato, per la destinazione residenziale e la tipologia di riferimento quella delle abitazioni civili riferito al 2° semestre 2016.

Alla luce di quanto fin qui esposto e in considerazione delle generali condizioni dell'immobile, lo scrivente CTU stabilisce quale valore unitario attuale è di 1740,00 €/mq.

8.3.3 Valutazione corpi:

POSTO AUTO ESTERNO. Posto auto [PA]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
POSTO AUTO SCOPERTO	8,00	€ 1.740,00	€ 13.920,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 13.920,00
Riduzione valore posto auto scoperto rispetto a garage detrazione			€ -5.568,00
Valore corpo			€ 8.352,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.352,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 8.352,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
POSTO AUTO ESTERNO	Posto auto [PA]	8,00	€ 8.352,00	€ 8.352,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per € 1.252,80



assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Considerata la consistenza dell'unità immobiliare si ritiene che la stessa non risulti comodamente divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

POSTO AUTO ESTERNO

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 262,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00

Totale costi di cancellazione: € 297,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 7.064,20

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: POSTO AUTO ESTERNO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: La normativa non lo richiede

Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Considerata la consistenza dell'unità immobiliare si ritiene che la stessa non risulti comodamente divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

1. ALL.01_Avviso sopralluogo [REDACTED] cc.1
2. ALL.02_Prova consegna Racc. sopralluogo [REDACTED]
3. ALL.03_Avviso sopralluogo [REDACTED] racc.1
4. ALL.04_Prova consegna Racc. sopralluogo [REDACTED]
5. ALL.05_Avviso sopralluogo [REDACTED] racc.1
6. ALL.06_Prova consegna Racc. sopralluogo [REDACTED]



7. ALL.07_Avviso sopralluogo creditore_PEC av [REDACTED]
8. ALL.08_Visura e PLN_Fg.58_Map.518 [REDACTED]
9. ALL.08A_Visura_Estratto_fog.38_mapp.1688 [REDACTED]
10. ALL.08B_Visura_Estratto_Fog.38_mapp.1697 [REDACTED]
11. ALL.08C_Visura_Estratto_fog.69_mapp.162-163 etc [REDACTED]
12. ALL.09_Visura_estratto_fog.38_mapp.32 [REDACTED]
13. ALL.10_Visura e PLN_Fg.38_map.436_D8 [REDACTED]
14. ALL.10A_Visura e PLN_Fg.39_map.543_sub.5_C6 [REDACTED]
15. ALL.11_Isp. ipotecaria [REDACTED] EST 27.03.17
16. ALL.12_Isp. ipotecaria [REDACTED] .03.17
17. ALL.13_Isp. ipotecaria [REDACTED] .03.17
18. ALL.14_CDU_AOO.REGISTRO UFFICIALE.2017.0017043
19. ALL.15_Patente [REDACTED]
20. ALL.16_Estratto visura CCIAA_03.05.17
21. ALL.17_Contratto di comodato
22. ALL.18_DELEGA
23. ALL.19_Verbale sopralluogo Via Nazioni Unite civ.50
24. ALL.19A_FOTO
25. ALL.20_Verbale sopr. Via Canal di Valle e terreni
26. ALL.20A_FOTO Via Canal di Valle
27. ALL.20B_FOTO fog.38_mapp_1688
28. ALL.21_Verbale [REDACTED] g. 38_map.32
29. ALL.21A_FOTO
30. ALL.22_Verbale [REDACTED] AGE
31. ALL.22A_FOTO_garage
32. ALL.23_Verbale [REDACTED] APANNONE
33. ALL.23A_FOTO_capannone
34. ALL.24_Cert. Stato civ_Estratto mat [REDACTED] 28.04.17
35. ALL.25_Cert. Stato civ_Estratto mat [REDACTED]
36. ALL.26_DIA con Elab.grafico_Via Delle Nazioni Unite
37. ALL.27_AGIBILITA' Via Delle Nazioni Unite
38. ALL.28_DIA Via Canal di Valle
39. ALL.29_C.E. sanatoria garage Via Tiglio
40. ALL.30_P.C. e Inizio lavori capannone
41. ALL.31_Valori OMI_Località Bacucco
42. ALL.32_Valori OMI_Via Tiglio_cat.C6
43. ALL.33_Valori OMI_Via P. E. Venturini_cat.D8
44. ALL.34_Valori OMI_Via Canal di Valle
45. ALL.35_Tabella_Aree_Edificabili_2008_e_2003_del_03-03-09
46. ALL.36_D.G._122-2013_Valoti medi IMU
47. ALL.37_D.G._127-2014_Valoti medi IMU
48. ALL.38_D.G._209-2015_Valoti medi IMU
49. ALL.39_Valori Agricoli medi_OMI_VE_2014

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Cessioni con Iva su opzione. Trattasi di cessione di fabbricati strumentali ultimati da oltre 5 anni dall'ultimazione dell'intervento (Agibilità 01/12/2007) effettuata dall'impresa che lo



ha costruito, in questo caso l'imponibile è esente Iva, salvo opzione espressa per l'imponibilità che dev'essere accertata (ex articolo 10 comma 1, n. 8-ter, del DPR n. 633/72).

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	015 - particella 518, sub. 14_uso posto auto esterno
Diritto reale stagito e Quota proprietà	Corpo POSTO AUTO ESTERNO: 1/1 di [REDACTED] Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo POSTO AUTO ESTERNO: Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] Proprietà per 1/1, foglio 58, particella 518, subalterno 14, scheda catastale VE0190555 del 25/10/2006, indirizzo VIA Delle Nazioni Unite, piano S1, comune CHIOGGIA, categoria C/6, classe 12, consistenza 16 mq, superficie 12 mq, rendita € 55,36
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 7.064,20€



Lotto: 016 - particella 518, sub. 15_uso posto auto esterno

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/i:

[REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] Residenza: [REDACTED]
[REDACTED]

Esecutato/i:

[REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] Residenza: [REDACTED]
Regime Patrimoniale: [REDACTED] Data Matrimonio: [REDACTED]

Esecutato/i:

[REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] Residenza: [REDACTED]
Regime Patrimoniale: [REDACTED] Data Matrimonio: [REDACTED]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il beni qui esaminati si trovano in zona periferica, ossia località denominata "Isola Bacucco o Verde" che dista circa 5,9 Km dal centro di Chioggia di cui essa fa parte. La località è delimitata dalle foci del Brenta e dell'Adige, separate da pochi chilometri, e da un canale chiamato "Busiola" che mette in comunicazione i due fiumi. Scarsamente abitata (i primi insediamenti di cui rimane traccia, i tipici "casoni", risalgono alla seconda metà dell'Ottocento), l'isola era prevalentemente deputata alle coltivazioni di ortaggi e alla caccia da parte degli abitanti di Sottomarina. Sempre a partire dagli anni sessanta la parte dell'isola prospiciente la spiaggia si è orientata al turismo, con la progressiva costruzione di strutture alberghiere, campeggi e stabilimenti balneari. Molto rilevante per l'economia locale è la presenza di attività ricettive di livello nazionale come il campeggio Isamar e l'esclusivo stabilimento balneare Sabbia e Sale feeling beach. Il resto dell'isola viene tuttora destinato alla coltivazione. Sono presenti diversi sentieri naturalistici che attraversano l'isola. Il servizio del trasporto urbano è garantito dall'ACTV. I beni in perizia, ricadono in zona che l'osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) colloca in Fascia: Periferica/ISOLA VERDE O BACUCCO, Codice di zona D2, Microzona catastale 2, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico con destinazioni residenziali. Dal punto di vista del mercato immobiliare, i beni oggetto di stima, sono ubicati in una zona prettamente abitata nel



periodo estivo.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Venezia, Jesolo.

Attrazioni paesaggistiche: Delta Adige e Brenta, Laguna Veneta, Mare Adriatico.

Attrazioni storiche: Chioggia, Venezia, Isole della Laguna.

Principali collegamenti pubblici: /

Identificativo corpo: POSTO AUTO ESTERNO.

Posto auto [PA] sito in frazione: Isola Bacucco o Verde, Via Delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Proprietà per 1/1

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED] Proprietà per 1/1, foglio 58, particella 518, subalterno 15, scheda catastale VE0190555 del 25/10/2006, indirizzo VIA Delle Nazioni Unite, piano S1, comune CHIOGGIA, categoria C/6, classe 12, consistenza 16 mq, superficie 12 mq, rendita € 55,36

Confini: Il bene confina a : ovest : scoperto comune a tutti i sub nord : strada privata est : altra proprietà sud: sub 14

Note: Nella vendita dovrà essere compresa la proporzionale comproprietà di tutte le parti comuni ai sensi dell'art.1117 c.c. con la precisazione: - che lo scoperto comune identificato col foglio 58 mappale 518 sub 1 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.T. è bene comune non censibile a tutti i subalterni del m. n.518; - che la corsia di manovra comune identificata col foglio 58 mappale 518 sub 3 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.S. è bene comune non censibile ai subalterni 24, 25, 26, 27, 31, 32, 33, 34, 35, 36 e 37; - che il pianerottolo comune identificato col foglio 58 mappale 518 sub 4 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.T. 1 è bene comune non censibile ai subalterni 19 e 20; - che il pianerottolo comune identificato col foglio 58 mappale 518 sub 5 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.T. 1 è bene comune non censibile ai subalterni 21, 22 e 23; - che la corsia di manovra comune identificata col foglio 58 mappale 518 sub 38 Via delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) P.T. è bene comune non censibile ai subalterni 13, 14, 15, 39 e 40.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: del 16/03/1967 prot. n. 11631

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: del 11/01/2005 prot. n. 1380

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Oggetto: Ristrutturazione edi

Numero pratica: 01/12/2005 prot. n. 76671

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: opere interne e forometriche

Oggetto: variante

4.1.1 Conformità edilizia:

Posto auto [PA]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Posto auto [PA]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di GRV n.2149 del 14/07/2009, pubblicato nel B.U.R. n.63 del 04/08/09
Zona omogenea:	B1- Insediamenti esistenti da completare



Norme tecniche di attuazione:	
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di C.C. n.65 del 27.07.2001
Zona omogenea:	B2 – “Sottozone residenziali di completamento” (art.42 delle NTA)
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	- servitù costituita con atto a rogito Notaio Sambo di Chioggia del 16 dicembre 1694 Rep. n. 10086, registrato a Chioggia in data 19 dicembre 1964 al n.652 Vol.98/1 e trascritto a Chioggia in data 7 gennaio 1965 ai numeri 48/41; - vincolo ai sensi dell'art.6 delle N.T.A. del P.R.G. vigente a favore del Comune di Chioggia, per ampliare e ristrutturare l'immobile di cui al Fg.58 map.n.518, di cui all'atto in data 10 febbraio 2005 Rep. n.40603 Notaio Gava di Chioggia, ivi registrato il 28 febbraio 2005 al n.197 Serie 2 e trascritto a Chioggia il 10 marzo 2005 ai numeri 1396/823.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	L'indice di edificazione è di 0,4 mq di s.n.p. al mq.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



Descrizione: Posto auto [PA] di cui al punto POSTO AUTO ESTERNO

Trattasi di posto auto scoperto, accessibile da spazio scoperto in comune a tutte le unità immobiliari. Il tutto appartenente al fabbricato a destinazione residenziale denominato Condominio "Residence Le Dune", ubicato in località Isola Bacucco o Verde, Via Delle Nazioni Unite al civico 126 (ex 50/A). Per l'esatta collocazione vedasi l'elaborato planimetrico che corrisponde allo stato dei luoghi. Detto posto auto ha una superficie utile calpestabile di circa mq. 16,00, e una superficie commerciale, o convenzionale, che dovrà poi essere inserita nelle formule utilizzate nei paragrafi che seguono al fine della determinazione del valore di mercato, di mq.8,00, per le cui modalità di calcolo si rinvia al punto "Informazioni relative al calcolo della consistenza".

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **16,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1967-03-16

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005-12-01

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Condizioni generali dell'immobile:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della superficie commerciale delle unità immobiliari, che dovrà poi essere inserita nelle formule utilizzate nei paragrafi che seguono al fine della determinazione del valore di mercato, si è fatto riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n.138 secondo cui è data dalla somma:

- a) Della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) Della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
 - del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui al punto a);
 - del 25 per cento qualora non comunicanti;
- c) Della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:
 - del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui di cui al punto a);
 - del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente, qualora non comunicanti;
- d) Della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita alla lettera a, e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite;
- e) Della superficie dei box auto (non collegato ai vani principali), 50 per cento della superficie.

Infine si precisa che:

nel caso in cui non si è potuto provvedere ad un rilievo specifico dei corpi di fabbrica, si è fatto riferimento ai Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale di cui al documento riepilogativo del sistema di calco-



lo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) in cui viene anche precisato che: "Per il calcolo della superficie commerciale non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si potranno quindi considerare le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10%."

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
POSTO AUTO SCOPERTO	sup lorda di pavimento	0	16,00	0,50	8,00	€ 1.740,00
			16,00		8,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Posto auto

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2016

Zona: CHIOGGIA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1500

Valore di mercato max (€/mq): 2100



Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 19/03/2000 . In forza di atto di assegnazione.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] comproprietaria per la quota di 3/[REDACTED] comproprietaria per la quota di 1/4 dal 19/03/2000 al 20/01/2005 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] al 20/01/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO GAVA MARCO, in data 20/01/2005, ai nn. 40462/6333; registrato a CHIOGGIA, in data 31/01/2005, ai nn. 225; trascritto a CHIOGGIA, in data 02/02/2005, ai nn. 651/362.

Identificativo corpo: POSTO AUTO ESTERNO

Posto auto [PA] sito in Chioggia (Venezia), Via Delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) Libero

Note: Dal punto di vista del mercato immobiliare, i beni oggetto di stima, sono ubicati in una zona prettamente abitata nel periodo estivo e vengono locate con contratto di locazione con finalità turistica prettamente nel periodo estivo.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli ed oneri giuridici:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta contro [REDACTED]; Derivante da: ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a VENEZIA in data 28/12/2015 ai nn. 6064/4218;

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 giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta contro [REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO ; Importo ipoteca: € 600000; Importo capitale: € 300000 ; A rogito di PROSPERI ELENA in data 14/03/2013 ai nn. 2938/2101; Iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 15/03/2013 ai nn. 1421/155

6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

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: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Per quanto a conoscenza non risultano presenti spese condominiali insolute in quanto il bene oggetto di stima non risulta costituito in condominio.

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 osserva come la formulazione di un giudizio di stima richieda, preliminarmente, l'individuazione del tipo di valore da stimare e in seguito, la scelta e l'elaborazione del procedimento per giungere alla determinazione di tale valore.

Accertare il valore del bene equivale a stabilire il valore venale del bene in perizia, cioè l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbe detto immobile se immesso in commercio, in un regime di ordinarietà, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato. Il criterio di stima, o aspetto economico del bene di cui sono stata incaricata di trovare il più probabile valore si identifica, quindi, nell'individuare il corrispondente valore venale. In estimo, sostanzialmente, si adottano i seguenti procedimenti di stima:

29. Stima sintetica o comparativa.

30. Stima analitica.

La prima, si esegue comparando il bene da valutare con altri similari, ubicati nella zona, dei quali siano a conoscenza i prezzi di vendita attuali o recenti.

La seconda, si esegue per capitalizzazione dei redditi netti ritraibili e si svolge in tre fasi successive:

qq) Calcolo del beneficio fondiario netto, soggetto a capitalizzazione;

rr) Determinazione del saggio di capitalizzazione;

ss) Eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale, per tenere conto di altre possibili, transitorie, attività o passività.

L'applicazione del secondo metodo presuppone una razionale rispondenza tra redditi e valori capitali, nonché un'abbondante conoscenza dei redditi dei quali è necessario giudicarne la congruità, ordinarietà e continuità nel tempo che seguirà ma, poiché non sussistono nella fattispecie tali condizioni, questo metodo non sarà applicato in questa relazione estimativa.

La presente stima sarà, pertanto, eseguita con il metodo cosiddetto comparativo che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche dei beni noti e gli immobili in oggetto estendendo il campo di azione a porzioni continue di territorio che riflettono un comparto del mercato immobiliare nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Procedo con l'applicazione del metodo comparativo, che la moderna dottrina ammette nel più assoluto rigore, che consiste in tre fasi distinte:

43) Ricercare il maggior numero possibile di beni analoghi a quello oggetto di stima per cui sia possibile avere un prezzo certo;

44) Ordinamento dei valori numerici raccolti collegandoli al bene analogo corrispondente;

45) Scelta di beni analoghi aventi maggior numero di caratteristiche simili al bene oggetto di stima, assumendo il prezzo associato a tale bene come il valore oggetto di stima.

Si ricorda infine, che sulla determinazione del valore venale di un immobile concorrono, in maniera positiva e negativa, alcune caratteristiche economiche che possono essere riunite in due gruppi: intrinseche ed estrinseche. A tal scopo sono state valutate le seguenti caratteristiche della zona e quelle degli appartamenti interessati:

CC. Caratteristiche estrinseche: mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni.

DD. Caratteristiche intrinseche: orientamento, configurazione piano-altimetrico e geologia del terreno, destinazione urbanistica, consistenza complessiva, salubrità del luogo.



Tenendo conto dei suddetti elementi, si dovranno operare quelle aggiunte o detrazioni che differenziano l'immobile da valutare rispetto a quelli che sono stati assunti per comparazione, dei quali sono stati rilevati i prezzi noti, certi e recenti.

Il procedimento adottato è quindi il procedimento sintetico in base ai parametri tecnici comuni di riferimento cioè l'unità di superficie commerciale ovvero il metro quadrato di superficie lordo, assumendo il corrispondente prezzo unitario medio di mercato corrente nella zona dell'immobile da stimare. Si adotta tale criterio e non anche quello analitico in base ai parametri economici, perché la rendita dichiarata catastalmente non corrisponde alla realtà dei fatti.

Si è ritenuto di far riferimento anche ai valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ovvero "Agenzia Entrate - OMI" con riferimento all'ultimo semestre pubblicato: Anno 2016 - 2° semestre. "Tali valori, però come precisato dallo stesso Ufficio:

- Non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.
- Sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo".

Come già precisato nel corso della presente perizia si assume come valore di riferimento il valore medio tra Valore OMI min e Valore OMI max espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato, per la destinazione residenziale e la tipologia di riferimento quella delle abitazioni civili riferito al 2° semestre 2016 (cfr. all. 31), ossia:

- Valore di Mercato €/mq Min 1500
- Valore di Mercato €/mq Max 2100

Di seguito, al fine di determinare il valore normale dei beni in perizia relativamente alle unità immobiliari, i valori OMI vengono corretti, e non modificati, con un coefficiente globale in grado di rappresentare le particolari caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene oggetto di valutazione rilevati in perizia, rispetto alle caratteristiche ordinarie degli alloggi oggetto di rilevazione da parte dell'Agenzia del Territorio. Nello specifico, vengono utilizzati dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche che influenzano il valore dell'immobile da valutare secondo le "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati, di cui all'art.1, comma 307, della L.296/2006 - Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27/07/2007".

Il valore normale dell'immobile verrà così determinato dal prodotto fra la superficie espressa in metri quadri, calcolata ai sensi dell'allegato C al D.P.R. n.138/98, ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'OMI e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile. I coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile attengono in particolare al taglio, al livello del piano e alla categoria catastale, secondo le modalità indicate nell'allegato A di detto provvedimento.

▪ **Determinazione del valore normale dei beni in perizia.**

Il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati (superficie calcolata come illustrato in epigrafe).

$$\text{Valore normale} = \text{Valore normale unitario} \times \text{superficie (mq)}$$

In cui il valore normale unitario degli immobili residenziali di cui al punto 1.2 del citato provvedimento è determinato dall'applicazione della seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{\text{MIN}} + (\text{Val OMI}_{\text{MAX}} - \text{Val OMI}_{\text{MIN}}) \times K$$



dove:

$Val OMI_{MIN}$ e $Val OMI_{MAX}$: indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla **zona omogenea OMI** in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

K : rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K_1 (taglio superficie) e K_2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

Dove:

K1 (Taglio superficie)		
	fino a 45 mq	è pari a 1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	è pari a 0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq	è pari a 0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	è pari a 0,3
	oltre 150 mq	è pari a 0

K2 (Livello di piano)		
	piano seminterrato	è pari a 0
	piano terreno	è pari a 0,2
	piano primo	è pari a 0,4
	piano intermedio	è pari a 0,5
	piano ultimo	è pari a 0,8
	Paino attico	è pari a 1

▪ **Determinazione coefficiente correttivo globale dell'Unità abitativa**

Unità	K1	K2
Complessiva	1	0,2

$$K = (1 + 3 \times 0,2) / 4 = 0,40$$

$$\text{Valore normale unitario} = 1500 + (2100 - 1500) \times 0,400 = \mathbf{1740,00 \text{ €/mq}}$$

8.2.2 Fonti di informazione:

- Catasto di VENEZIA;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di VENEZIA;
- Uffici del registro di VENEZIA;
- Ufficio tecnico di CHIOGGIA;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

CC. Indagini dirette: sono state svolte esaminando i siti immobiliari più noti e considerati di riferimento quale: immobiliare.it, casa.it, casavenezia.it, trovacasa.net e il borsinoimmobiliare.it

DD. Indagini indirette: sono individuate su qualificate pubblicazioni nel settore immobiliare quale l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):



- CC.** Attraverso le indagini dirette per vendite di unità residenziali analoghe a quelle in perizia, vengono attribuiti i seguenti valori unitari: Abitazioni abitabili – normale stato di conservazione Euro/mq (1690-2170)
- DD.** Attraverso le indagini indirette nella zona OMI in cui ricade il bene in perizia, Periferica/ISOLA VERDE O BACUCCO, Codice zona: D2, a immobili in ottimo stato di conservazione, ovvero di commerciabilità, sono attribuiti i seguenti valori unitari: Abitazioni di tipo economico in ottimo stato di conservazione Euro/mq (1500 - 2100).

Il prezzo medio di mercato, sia che si tratti di indagine diretta o indiretta, viene espresso in Euro/mq riferito alla superficie Lorda (L).

In conclusione, dalle suddette indagini è emerso che per beni con analoghe caratteristiche la discordanza che c'è tra i valori accertati nel corso delle indagini dirette da quelle indirette è contenuta ed è giustificata dal fatto che esiste comunque un prezzo di mercato, specialmente per le unità le cui caratteristiche intrinseche ed estrinseche si prestano a essere oggetto di compravendita e quindi soggette a contrattazione. Con l'esperienza abbiamo inoltre appurato che, proprio in virtù della contrattazione, il prezzo ricavabile dalle indagini dirette si assesta in sede di sottoscrizione del contratto di compravendita a valori più bassi rispetto a quello di partenza.

Come già precisato, si assume come valore di riferimento il valore medio tra Valore OMI min (€/mq 1500) e Valore OMI max (€/mq 2100) espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato con riferimento alla provincia (cfr. allegato 31), al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato, per la destinazione residenziale e la tipologia di riferimento quella delle abitazioni civili riferito al 2° semestre 2016.

Alla luce di quanto fin qui esposto e in considerazione delle generali condizioni dell'immobile, lo scrivente CTU stabilisce quale valore unitario attuale è di 1740,00 €/mq.

8.3.3 Valutazione corpi:

POSTO AUTO ESTERNO. Posto auto [PA]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
POSTO AUTO SCOPERTO	8,00	€ 1.740,00	€ 13.920,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 13.920,00
Riduzione valore posto auto scoperto rispetto a garage detrazione			€ -5.568,00
Valore corpo			€ 8.352,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.352,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 8.352,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
POSTO AUTO ESTERNO	Posto auto [PA]	8,00	€ 8.352,00	€ 8.352,00



8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 1.252,80

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Considerata la consistenza dell'unità immobiliare si ritiene che la stessa non risulti comodamente divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

POSTO AUTO ESTERNO

Tipologia	Costo
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 262,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00

Totale costi di cancellazione: € 297,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 6.802,20

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: POSTO AUTO ESTERNO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: La normativa non lo richiede

Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Considerata la consistenza dell'unità immobiliare si ritiene che la stessa non risulti comodamente divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

1. ALL.01_Avviso sopralluogo [REDACTED] Racc.1
2. ALL.02_Prova consegna Racc. sopralluogo [REDACTED]
3. ALL.03_Avviso sopralluogo [REDACTED] Racc.1



4. ALL.04_Prova consegna Racc. sopralluogo [REDACTED]
5. ALL.05_Avviso sopralluogo [REDACTED] Racc.1
6. ALL.06_Prova consegna Racc. sopralluogo [REDACTED]
7. ALL.07_Avviso sopralluogo creditore_PEC_av [REDACTED]
8. ALL.08_Visura e PLN_Fg.58_Map.518 [REDACTED]
9. ALL.08A_Visura_Estratto_fog.38_mapp.1688 [REDACTED]
10. ALL.08B_Visura_Estratto_Fog.38_mapp.1697 [REDACTED]
11. ALL.08C_Visura_Estratto_fog.69_mapp.162-163 etc. [REDACTED]
12. ALL.09_Visura_estratto_fog.38_mapp.32 [REDACTED]
13. ALL.10_Visura e PLN_Fg.38_map.436_D8 [REDACTED]
14. ALL.10A_Visura e PLN_Fg.39_map.543_sub.5_C6 [REDACTED]
15. ALL.11_Isp. ipotecaria [REDACTED] 27.03.17
16. ALL.12_Isp. ipotecaria [REDACTED] 27.03.17
17. ALL.13_Isp. ipotecaria [REDACTED] 27.03.17
18. ALL.14_CDU_AOO.REGISTRO UFFICIALE.2017.0017043
19. ALL.15_Patente [REDACTED]
20. ALL.16_Estratto visura CCIAA_03.05.17
21. ALL.17_Contratto di comodato
22. ALL.18_DELEGA
23. ALL.19_Verbale sopralluogo Via Nazioni Unite civ.50
24. ALL.19A_FOTO
25. ALL.20_Verbale sopr. Via Canal di Valle e terreni
26. ALL.20A_FOTO Via Canal di Valle
27. ALL.20B_FOTO fog.38_mapp_1688
28. ALL.21_Verbale [REDACTED] fog. 38_map.32
29. ALL.21A_FOTO
30. ALL.22_Verbale [REDACTED] GARAGE
31. ALL.22A_FOTO_garage
32. ALL.23_Verbaie [REDACTED] CAPANNONE
33. ALL.23A_FOTO_capannone
34. ALL.24_Cert. Stato civ_Estratto matr [REDACTED] 28.04.17
35. ALL.25_Cert. Stato civ_Estratto matr [REDACTED]
36. ALL.26_DIA con Elab.grafico_Via Delle Nazioni Unite
37. ALL.27_AGIBILITA' Via Delle Nazioni Unite
38. ALL.28_DIA Via Canal di Valle
39. ALL.29_C.E. sanatoria garage Via Tiglio
40. ALL.30_P.C. e Inizio lavori capannone
41. ALL.31_Valori OMI_Località Bacucco
42. ALL.32_Valori OMI_Via Tiglio_cat.C6
43. ALL.33_Valori OMI_Via P. E. Venturini_cat.D8
44. ALL.34_Valori OMI_Via Canal di Valle
45. ALL.35_Tabella_Aree_Edificabili_2008_e_2003_del_03-03-09
46. ALL.36_D.G._122-2013_Valoti medi IMU
47. ALL.37_D.G._127-2014_Valoti medi IMU
48. ALL.38_D.G._209-2015_Valoti medi IMU
49. ALL.39_Valori Agricoli medi_OMI_VE_2014



Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Cessioni con Iva su opzione. Trattasi di cessione di fabbricati strumentali ultimati da oltre 5 anni dall'ultimazione dell'intervento (Agibilità 01/12/2007) effettuata dall'impresa che lo ha costruito, in questo caso l'imponibile è esente Iva, salvo opzione espressa per l'imponibilità che dev'essere accertata (ex articolo 10 comma 1, n. 8-ter, del DPR n. 633/72).

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	016 - particella 518, sub. 15_uso posto auto esterno
Diritto reale stagito e Quota proprietà	Corpo POSTO AUTO ESTERNO: 1/1 di [REDACTED] Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo POSTO AUTO ESTERNO: <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> [REDACTED] Proprietà per 1/1, foglio 58, particella 518, subalterno 15, scheda catastale VE0190555 del 25/10/2006, indirizzo VIA Delle Nazioni Unite, piano S1, comune CHIOGGIA, categoria C/6, classe 12, consistenza 16 mq, superficie 12 mq, rendita € 55,36
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 6.802,20€



Lotto: 012 - particella 518, sub. 34_uso cantina

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/i:

[redacted] Codice fiscale [redacted] residenza: [redacted]

Esecutato/i:

[redacted] Codice fiscale [redacted] residenza: [redacted]
regime Patrimoniale [redacted] Data Matrimonio [redacted]

Esecutato/i:

[redacted] Codice fiscale [redacted] residenza: [redacted]
regime Patrimoniale: [redacted] Data Matrimonio [redacted]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il beni qui esaminati si trovano in zona periferica, ossia località denominata "Isola Bacucco o Verde" che dista circa 5,9 Km dal centro di Chioggia di cui essa fa parte. La località è delimitata dalle foci del Brenta e dell'Adige, separate da pochi chilometri, e da un canale chiamato "Busiola" che mette in comunicazione i due fiumi. Scarsamente abitata (i primi insediamenti di cui rimane traccia, i tipici "casoni", risalgono alla seconda metà dell'Ottocento), l'isola era prevalentemente deputata alle coltivazioni di ortaggi e alla caccia da parte degli abitanti di Sottomarina. Sempre a partire dagli anni sessanta la parte dell'isola prospiciente la spiaggia si è orientata al turismo, con la progressiva costruzione di strutture alberghiere, campeggi e stabilimenti balneari. Molto rilevante per l'economia locale è la presenza di attività ricettive di livello nazionale come il campeggio Isamar e l'esclusivo stabilimento balneare Sabbia e Sale feeling beach. Il resto dell'isola viene tuttora destinato alla coltivazione. Sono presenti diversi sentieri naturalistici che attraversano l'isola. Il servizio del trasporto urbano è garantito dall'ACTV. I beni in perizia, ricadono in zona che l'osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) colloca in Fascia: Periferica/ISOLA VERDE O BACUCCO, Codice di zona D2, Microzona catastale 2, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico con destinazioni residenziali. Dal punto di vista del mercato immobiliare, i beni oggetto di stima, sono ubicati in una zona prettamente abitata nel periodo estivo.



Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: del 16/03/1967 prot. n. 11631

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: del 11/01/2005 prot. n. 1380

Intestazione: I

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Oggetto: Ristrutturazione edi

Numero pratica: 01/12/2005 prot. n. 76671

Intestazione: I

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: opere interne e forometriche

Oggetto: variante

4.1.1 Conformità edilizia:**Cantina [CN]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:**Cantina [CN]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di GRV n.2149 del 14/07/2009, pubblicato nel B.U.R. n.63 del 04/08/09
Zona omogenea:	B1- Insediamenti esistenti da completare
Norme tecniche di attuazione:	

Pag. 262

Ver 3.2.1

Edicom Finance srl



Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di C.C. n.65 del 27.07.2001
Zona omogenea:	B2 – “Sottozone residenziali di completamento” (art.42 delle NTA)
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	- servitù costituita con atto a rogito Notaio Sambo di Chioggia del 16 dicembre 1694 Rep. n. 10086, registrato a Chioggia in data 19 dicembre 1964 al n.652 Vol.98/1 e trascritto a Chioggia in data 7 gennaio 1965 ai numeri 48/41; - vincolo ai sensi dell'art.6 delle N.T.A. del P.R.G. vigente a favore del Comune di Chioggia, per ampliare e ristrutturare l'immobile di cui al Fg.58 map.n.518, di cui all'atto in data 10 febbraio 2005 Rep. n.40603 Notaio Gava di Chioggia, ivi registrato il 28 febbraio 2005 al n.197 Serie 2 e trascritto a Chioggia il 10 marzo 2005 ai numeri 1396/823.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	L'indice di edificazione è di 0,4 mq di s.n.p. al mq.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



Descrizione: Cantina [CN] di cui al punto CANTINA

Trattasi di cantina al p. sottostrada 1, accessibile da spazio manovra in comune comunicante con l'esterno a mezzo rampa ubicata in cortile condominiale, non vi sono collegamenti interni. Il tutto appartenente al fabbricato a destinazione residenziale denominato Condominio "Residence Le Dune", ubicato in località Isola Bacucco o Verde, Via Delle Nazioni Unite al civico 126 (ex 50/A). L'unità di conformazione regolare ha altezza interna di circa ml 2,20. Per la distribuzione vedasi la planimetria catastale che corrisponde allo stato dei luoghi. L'unità sopra descritta risulta avere una superficie utile calpestabile di circa mq. 2,45, e una superficie commerciale, o convenzionale, che dovrà poi essere inserita nelle formule utilizzate nei paragrafi che seguono al fine della determinazione del valore di mercato, di mq.1.62, per le cui modalità di calcolo si rinvia al punto "Informazioni relative al calcolo della consistenza".

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà
Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3,24**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1967-03-16

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005-12-01

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,20

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Stato di manutenzione generale: buono

L'unità immobiliare presenta pavimentazione in cemento tipo industriale, pareti perimetrali in cemento armato, muri divisorii in blocchi di calcestruzzo e soffitto costituito dal solaio a lastre predalles (solaio prefabbricato in c.a.p. irrigidito con tralicci elettro-saldati): il tutto risulta tinteggiato.

Il locale non è illuminato e/o aerato dall'esterno ma risulta dotato di porta in ferro verniciato con sopraluce aperto.

Il compartimento risulta protetto dall'esterno da una chiusura costituita da basculante, in acciaio zincato con foratura di aerazione su tutta la superficie, elettrificato.

L'unità è dotata di impianto elettrico di distribuzione a vista con sistema di canalizzazione che si presenta in buone condizioni generali.

La cantina è collocata all'interno di un'autorimessa che ha una superficie complessiva coperta inferiore a mq.300 (MQ.238 circa), e non è pertanto soggetta al controllo di prevenzione incendi da parte del Comando dei VV. F. nell'ambito delle attività identificate al n. 75 dal D.P.R. 151/2011. Sono comunque soggette al rispetto dei requisiti minimi dettati dal D.M. 01/02/86, ma non al controllo ed alla SCIA.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della superficie commerciale delle unità immobiliari, che dovrà poi essere inserita nelle formule utilizzate nei paragrafi che seguono al fine della determinazione del valore di mercato, si è fatto riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n.138 secondo cui è data dalla somma:

- a) Della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;



- b) Della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
- del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui al punto a);
 - del 25 per cento qualora non comunicanti;
- c) Della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:
- del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui al punto a);
 - del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente, qualora non comunicanti;
- d) Della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita alla lettera a, e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite;
- e) Della superficie dei box auto (non collegato ai vani principali), 50 per cento della superficie.

Infine si precisa che:

nel caso in cui non si è potuto provvedere ad un rilievo specifico dei corpi di fabbrica, si è fatto riferimento ai Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale di cui al documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) in cui viene anche precisato che: "Per il calcolo della superficie commerciale non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si potranno quindi considerare le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggioranza della superficie utile netta pari al 10%."

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
CANTINA	sup lorda di pavimento	0	3,24	0,50	1,62	€ 1.740,00
			3,24		1,62	

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2016

Zona: CHIOGGIA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo



Valore di mercato min (€/mq): 1500

Valore di mercato max (€/mq): 2100

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietario/i ante ventennio al 19/03/2000 . In forza di atto di assegnazione.

Titolare/Proprietario: [redacted] comproprietaria per la quota di 3/4 [redacted] comproprietaria per la quota di 1/4 dal 19/03/2000 al 20/01/2005 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 20/01/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO GAVA MARCO, in data 20/01/2005, ai nn. 40462/6333; registrato a CHIOGGIA, in data 31/01/2005, ai nn. 225; trascritto a CHIOGGIA, in data 02/02/2005, ai nn. 651/362.

Identificativo corpo: CANTINA

Cantina [CN] sito in Chioggia (Venezia), Via Delle Nazioni Unite n.126 (ex 50/A) Libero

Note: Dal punto di vista del mercato immobiliare, i beni oggetto di stima, sono ubicati in una zona prettamente abitata nel periodo estivo e vengono locati con contratto di locazione con finalità turistica; prettamente nel periodo estivo.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli ed oneri giuridici:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta contro [redacted]
[redacted] Derivante da: ATTO
ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a
VENEZIA in data 28/12/2015 ai nn. 6064/4218;

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 giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta contro [REDACTED] derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO ; Importo ipoteca: € 600000; Importo capitale: € 300000 ; A rogito di PROSPERI ELENA in data 14/03/2013 ai nn. 2938/2101; Iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 15/03/2013 ai nn. 1421/155

6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

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: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: Per quanto a conoscenza non risultano presenti spese condominiali insolte in quanto il bene oggetto di stima non risulta costituito in condominio.

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 osserva come la formulazione di un giudizio di stima richieda, preliminarmente, l'individuazione del tipo di valore da stimare e in seguito, la scelta e l'elaborazione del procedimento per giungere alla determinazione di tale valore.

Accertare il valore del bene equivale a stabilire il valore venale del bene in perizia, cioè l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbe detto immobile se immesso in commercio, in un regime di ordinarietà, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato. Il criterio di stima, o aspetto economico del bene di cui sono stata incaricata di trovare il più probabile valore si identifica, quindi, nell'individuare il corrispondente valore venale. In estimo, sostanzialmente, si adottano i seguenti procedimenti di stima:

31. Stima sintetica o comparativa.

32. Stima analitica.

La prima, si esegue comparando il bene da valutare con altri similari, ubicati nella zona, dei quali siano a conoscenza i prezzi di vendita attuali o recenti.

La seconda, si esegue per capitalizzazione dei redditi netti ritraibili e si svolge in tre fasi successive:

tt) Calcolo del beneficio fondiario netto, soggetto a capitalizzazione;

uu) Determinazione del saggio di capitalizzazione;

vv) Eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale, per tenere conto di altre possibili, transitorie, attività o passività.

L'applicazione del secondo metodo presuppone una razionale rispondenza tra redditi e valori capitali, nonché un'abbondante conoscenza dei redditi dei quali è necessario giudicarne la congruità, ordinarietà e continuità nel tempo che seguirà ma, poiché non sussistono nella fattispecie tali condizioni, questo metodo non sarà applicato in questa relazione estimativa.

La presente stima sarà, pertanto, eseguita con il metodo cosiddetto comparativo che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche dei beni noti e gli immobili in oggetto estendendo il campo di azione a porzioni continue di territorio che riflettono un comparto del mercato immobiliare nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Procedo con l'applicazione del metodo comparativo, che la moderna dottrina ammette nel più assoluto rigore, che consiste in tre fasi distinte:

46) Ricercare il maggior numero possibile di beni analoghi a quello oggetto di stima per cui sia possibile avere un prezzo certo;

47) Ordinamento dei valori numerici raccolti collegandoli al bene analogo corrispondente;

48) Scelta di beni analoghi aventi maggior numero di caratteristiche simili al bene oggetto di stima, assumendo il prezzo associato a tale bene come il valore oggetto di stima.

Si ricorda infine, che sulla determinazione del valore venale di un immobile concorrono, in maniera positiva e negativa, alcune caratteristiche economiche che possono essere riunite in due gruppi: intrinseche ed estrinseche. A tal scopo sono state valutate le seguenti caratteristiche della zona e quelle degli appartamenti interessati:

EE. Caratteristiche estrinseche: mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni.

FF. Caratteristiche intrinseche: orientamento, configurazione piano-altimetrico e geologia del



terreno, destinazione urbanistica, consistenza complessiva, salubrità del luogo. Tenendo conto dei suddetti elementi, si dovranno operare quelle aggiunte o detrazioni che differenziano l'immobile da valutare rispetto a quelli che sono stati assunti per comparazione, dei quali sono stati rilevati i prezzi noti, certi e recenti.

Il procedimento adottato è quindi il procedimento sintetico in base ai parametri tecnici comuni di riferimento cioè l'unità di superficie commerciale ovvero il metro quadrato di superficie lordo, assumendo il corrispondente prezzo unitario medio di mercato corrente nella zona dell'immobile da stimare. Si adotta tale criterio e non anche quello analitico in base ai parametri economici, perché la rendita dichiarata catastalmente non corrisponde alla realtà dei fatti.

Si è ritenuto di far riferimento anche ai valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ovvero "Agenzia Entrate - OMI" con riferimento all'ultimo semestre pubblicato: Anno 2016 - 2° semestre. "Tali valori, però come precisato dallo stesso Ufficio:

- Non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.
- Sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo".

Come già precisato nel corso della presente perizia si assume come valore di riferimento il valore medio tra Valore OMI min e Valore OMI max espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato, per la destinazione residenziale e la tipologia di riferimento quella delle abitazioni civili riferito al 2° semestre 2016 (cfr. all. 31), ossia:

- Valore di Mercato €/mq Min 1500
- Valore di Mercato €/mq Max 2100

Di seguito, al fine di determinare il valore normale dei beni in perizia relativamente alle unità immobiliari, i valori OMI vengono corretti, e non modificati, con un coefficiente globale in grado di rappresentare le particolari caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene oggetto di valutazione rilevati in perizia, rispetto alle caratteristiche ordinarie degli alloggi oggetto di rilevazione da parte dell'Agenzia del Territorio. Nello specifico, vengono utilizzati dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche che influenzano il valore dell'immobile da valutare secondo le "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati, di cui all'art.1, comma 307, della L.296/2006 - Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27/07/2007".

Il valore normale dell'immobile verrà così determinato dal prodotto fra la superficie espressa in metri quadri, calcolata ai sensi dell'allegato C al D.P.R. n.138/98, ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'OMI e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile. I coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile attengono in particolare al taglio, al livello del piano e alla categoria catastale, secondo le modalità indicate nell'allegato A di detto provvedimento.

▪ **Determinazione del valore normale dei beni in perizia.**

Il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati (superficie calcolata come illustrato in epigrafe).

$$\text{Valore normale} = \text{Valore normale unitario} \times \text{superficie (mq)}$$

In cui il valore normale unitario degli immobili residenziali di cui al punto 1.2 del citato provvedimento è determinato dall'applicazione della seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{\text{MIN}} + (\text{Val OMI}_{\text{MAX}} - \text{Val OMI}_{\text{MIN}}) \times K$$



dove:

$Val OMI_{MIN}$ e $Val OMI_{MAX}$: indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla **zona omogenea OMI** in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

K : rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K_1 (taglio superficie) e K_2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

Dove:

K1 (Taglio superficie)		
	fino a 45 mq	è pari a 1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	è pari a 0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq	è pari a 0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	è pari a 0,3
	oltre 150 mq	è pari a 0

K2 (Livello di piano)		
	piano seminterrato	è pari a 0
	piano terreno	è pari a 0,2
	piano primo	è pari a 0,4
	piano intermedio	è pari a 0,5
	piano ultimo	è pari a 0,8
	Paino attico	è pari a 1

▪ **Determinazione coefficiente correttivo globale dell'Unità abitativa**

Unità	K1	K2
Complessiva	1	0,2

$$K = (1 + 3 \times 0,2) / 4 = 0,40$$

$$\text{Valore normale unitario} = 1500 + (2100 - 1500) \times 0,400 = \mathbf{1740,00 \text{ €/mq}}$$

8.2.2 Fonti di informazione:

- Catasto di VENEZIA;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di VENEZIA;
- Uffici del registro di VENEZIA;
- Ufficio tecnico di CHIOGGIA;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

EE. Indagini dirette: sono state svolte esaminando i siti immobiliari più noti e considerati di riferimento quale: immobiliare.it, casa.it, casavenezia.it, trovacasa.net e il borsinoimmobiliare.it

FF. Indagini indirette: sono individuate su qualificate pubblicazioni nel settore immobiliare quale l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):



EE. Attraverso le indagini dirette per vendite di unità residenziali analoghe a quelle in perizia, vengono attribuiti i seguenti valori unitari: Abitazioni abitabili – normale stato di conservazione Euro/mq (1690-2170)

FF. Attraverso le indagini indirette nella zona OMI in cui ricade il bene in perizia, Periferica/ISOLA VERDE O BACUCCO, Codice zona: D2, a immobili in ottimo stato di conservazione, ovvero di commerciabilità, sono attribuiti i seguenti valori unitari: Abitazioni di tipo economico in ottimo stato di conservazione Euro/mq (1500 - 2100).

Il prezzo medio di mercato, sia che si tratti di indagine diretta o indiretta, viene espresso in Euro/mq riferito alla superficie Lorda (L).

In conclusione, dalle suddette indagini è emerso che per beni con analoghe caratteristiche la discordanza che c'è tra i valori accertati nel corso delle indagini dirette da quelle indirette è contenuta ed è giustificata dal fatto che esiste comunque un prezzo di mercato, specialmente per le unità le cui caratteristiche intrinseche ed estrinseche si prestano a essere oggetto di compravendita e quindi soggette a contrattazione. Con l'esperienza abbiamo inoltre appurato che, proprio in virtù della contrattazione, il prezzo ricavabile dalle indagini dirette si assesta in sede di sottoscrizione del contratto di compravendita a valori più bassi rispetto a quello di partenza.

Come già precisato, si assume come valore di riferimento il valore medio tra Valore OMI min (€/mq 1500) e Valore OMI max (€/mq 2100) espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato con riferimento alla provincia (cfr. allegato 31), al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato, per la destinazione residenziale e la tipologia di riferimento quella delle abitazioni civili riferito al 2° semestre 2016.

Alla luce di quanto fin qui esposto e in considerazione delle generali condizioni dell'immobile, lo scrivente CTU stabilisce quale valore unitario attuale è di 1740,00 €/mq.

8.3.3 Valutazione corpi:

CANTINA. Cantina [CN]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
CANTINA	1,62	€ 1.740,00	€ 2.818,80
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.818,80
Valore corpo			€ 2.818,80
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.818,80
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.818,80

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
CANTINA	Cantina [CN]	1,62	€ 2.818,80	€ 2.818,80

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 422,82



Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Considerata la consistenza dell'unità immobiliare si ritiene che la stessa non risulti comodamente divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

CANTINA

Tipologia	Costo
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 262,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00

Totale costi di cancellazione: € 297,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 2.098,98

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: CANTINA

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: La normativa non lo richiede

Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Considerata la consistenza dell'unità immobiliare si ritiene che la stessa non risulti comodamente divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

1. ALL.01_Avviso sopralluogo [redacted] c.1
2. ALL.02_Prova consegna Racc. sopralluogo [redacted]
3. ALL.03_Avviso sopralluogo [redacted] Racc.1
4. ALL.04_Prova consegna Racc. sopralluogo [redacted]
5. ALL.05_Avviso sopralluogo [redacted] Racc.1
6. ALL.06_Prova consegna Racc. sopralluogo [redacted]
7. ALL.07_Avviso sopralluogo creditore_PEC av [redacted]
8. ALL.08_Visura e PLN_Fg.58_Map.518 [redacted]



9. ALL.08A_Visura_Estratto_fog.38_mapp.1688_ [REDACTED]
10. ALL.08B_Visura_Estratto_Fog.38_mapp.1697_ [REDACTED]
11. ALL.08C_Visura_Estratto_fog.69_mapp.162-163 etc. [REDACTED]
12. ALL.09_Visura_estratto_fog.38_mapp.32_ [REDACTED]
13. ALL.10_Visura e PLN_Fg.38_map.436_D8_F [REDACTED]
14. ALL.10A_Visura e PLN_Fg.39_map.543_sub.5_C6 [REDACTED]
15. ALL.11_Isp. ipotecaria [REDACTED] ST 27.03.17
16. ALL.12_Isp. ipotecaria [REDACTED] 7.03.17
17. ALL.13_Isp. ipotecaria [REDACTED] 7.03.17
18. ALL.14_CDU_AOO.REGISTRO UFFICIALE.2017.0017043
19. ALL.15_Patente [REDACTED]
20. ALL.16_Estratto visura CCIAA_03.05.17
21. ALL.17_Contratto di comodato
22. ALL.18_DELEGA
23. ALL.19_Verbale sopralluogo Via Nazioni Unite civ.50
24. ALL.19A_FOTO
25. ALL.20_Verbale sopr. Via Canal di Valle e terreni
26. ALL.20A_FOTO Via Canal di Valle
27. ALL.20B_FOTO fog.38_mapp_1688
28. ALL.21_Verbale [REDACTED] fog. 38_map.32
29. ALL.21A_FOTO
30. ALL.22_Verbale [REDACTED] GARAGE
31. ALL.22A_FOTO_garage
32. ALL.23_Verbale [REDACTED] CAPANNONE
33. ALL.23A_FOTO_capannone
34. ALL.24_Cert. Stato civ_Estratto matr [REDACTED] 28.04.17
35. ALL.25_Cert. Stato civ_Estratto matr [REDACTED]
36. ALL.26_DIA con Elab.grafico_Via Delle Nazioni Unite
37. ALL.27_AGIBILITA' Via Delle Nazioni Unite
38. ALL.28_DIA Via Canal di Valle
39. ALL.29_C.E. sanatoria garage Via Tiglio
40. ALL.30_P.C. e Inizio lavori capannone
41. ALL.31_Valori OMI_Località Bacucco
42. ALL.32_Valori OMI_Via Tiglio_cat.C6
43. ALL.33_Valori OMI_Via P. E. Venturini_cat.D8
44. ALL.34_Valori OMI_Via Canal di Valle
45. ALL.35_Tabella_Aree_Edificabili_2008_e_2003_del_03-03-09
46. ALL.36_D.G._122-2013_Valoti medi IMU
47. ALL.37_D.G._127-2014_Valoti medi IMU
48. ALL.38_D.G._209-2015_Valoti medi IMU
49. ALL.39_Valori Agricoli medi_OMI_VE_2014

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Cessioni con Iva su opzione. Trattasi di cessione di fabbricati strumentali ultimati da oltre 5 anni dall'ultimazione dell'intervento (Agibilità 01/12/2007) effettuata dall'impresa che lo ha costruito, in questo caso l'immobile è esente Iva, salvo opzione espressa per l'imponibilità che dev'essere accertata (ex articolo 10 comma 1, n. 8-ter, del DPR n. 633/72).



Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	012 - particella 518, sub. 34_uso cantina
Diritto reale stagito e Quota proprietà	Corpo CANTINA: 1/1 di [REDACTED] ena proprietà
Identificativo catastale	Corpo CANTINA: <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> [REDACTED] Proprietà per 1/1, foglio 58, particella 518, subalterno 34, scheda catastale VE0190555 del 25/10/2006, indirizzo VIA Delle Nazioni Unite, piano S1, comune CHIOGGIA, categoria C/2, classe 12, consistenza 3 mq, superficie 3 mq, rendita € 5,11
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 2.098,98€

Beni in **Chioggia (Venezia)**
Località/Frazione **Sant'Anna di Chioggia**
Via Canal di Valle sn

Lotto: 017 - INTERO FABBRICATO RESIDENZIALE IN CORSO DI COSTRUZIONE

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/i:

[redacted] Codice fiscale [redacted] Residenza: [redacted]

Esecutato/i:

[redacted] Codice fiscale [redacted] Residenza [redacted]
Regime Patrimoniale: [redacted] Data Matrimonio [redacted]

Esecutato/i:

[redacted] Codice fiscale [redacted] Residenza [redacted]
Regime Patrimoniale [redacted] Data Matrimonio [redacted]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Fabbricato realizzato anteriormente al 1942, è interessato da Vincolo ambientale disciplinato dall'art.136 del D. Lgs. n.42/2004-D.M.1/8/85 (Brenta e Adige) e in parte all'interno delle aree sottoposte al vincolo ambientale disciplinato dal D. Lgs n.42/2004- D.M.1/8/85 (ex 431/85). Il fabbricato viene classificato come "Edificio di interesse storico ambientale (n°168)". Nello specifico trattasi di un fabbricato ex rurale, interessato da un intervento, che Progettista e Tecnico comunale stabiliscono essere di "restauro e risanamento conservativo", autorizzato con D.I.A. del 24.6.2004 prot. n.43173/04 (integrata con prot. n.66785/2004), che prevede la suddivisione dell'immobile in n.5 unità abitative. I lavori sono iniziati ma al momento non sono ancora stati ultimati, configurando il tutto ad un livello di grezzo avanzato. Al momento del sopralluogo i lavori apparivano fermi ma il cantiere e le opere, compatibilmente con le circostanze, non presentavano trascuratezza e/o abbandono. Essendo l'intero fabbricato ancora in fase di ultimazione con



situazione interna ed esterna come dall'attuale stato di fatto, l'immobile dovrà essere assegnato ad un unico soggetto che si assume ogni onere di completamento (sia per quanto riguarda gli spazi privati che quelli condominiali, compresa la sistemazione esterna).

Caratteristiche zona: Extraurbana normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: /

Servizi offerti dalla zona: Scuole elementari (Buona), Ufficio Postale (Buono), Sportello bancario (Buono), Ambulatorio odontoiatrico

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Venezia, Jesolo.

Attrazioni paesaggistiche: Delta Adige, Delta Brenta, Laguna Veneta, Mare Adriatico, Riserva Naturale Integrale Bosco Nordio.

Attrazioni storiche: Chioggia, Venezia, Isole della Laguna.

Principali collegamenti pubblici: Trasporto urbano ACTV 700/800 mt su SS39 Romea

Identificativo corpo: RESIDENZIALE.

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in frazione: Sant'Anna di Chioggia , Via Canal di Valle sn

Trattasi di fabbricato residenziale composto da n.5 unità abitative oggetto di ristrutturazione, per l'esatta conformazione si rinvia all'elaborato progettuale allegato alla D.I.A abilitativa cfr. allegato 28.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] a proprietà

Cod. Fiscale: 03128700279 - Residenza: Chioggia (VE) in Via P.E.Venturini n.212

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: [redacted] con sede in [redacted] od. Fisc.

[redacted] proprietà per 1/1 , sezione censuaria CHIOGGIA, foglio 69, particella 162, qualità FABB RURALE, superficie catastale 00.21.48

Confini:

L'unità immobiliare indicata nell'elaborato di progetto con lettera A (cfr. all. 28) confina a:

- ovest scoperto di pertinenza fabbricato stessa ditta allo stato indiviso _allo stato BCNC
- nord scoperto di pertinenza fabbricato stessa ditta allo stato indiviso _allo stato BCNC
- sud scoperto di pertinenza fabbricato stessa ditta allo stato indiviso _allo stato BCNC
- est altra unità in corso di costruzione stessa ditta

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: [redacted] od. F. [redacted], sezione censuaria CHIOGGIA, foglio 69, particella 163, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 00.02.80, reddito dominicale: € 1,68, reddito agrario: € 1,66

Derivante da: Impianto meccanografico del 02/01/1978

Confini: la particella confina a: - nord con map.162 stessa ditta - est con map.301 stessa ditta - sud con map.292 altra ditta - ovest con map.292 altra ditta



Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: [redacted] Cod. Fis. [redacted] sezione censuaria CHIOGGIA, foglio 69, particella 300, qualità ORTO, classe 4, superficie catastale 00.00.52, reddito dominicale: € 0,65, reddito agrario: € 0,28

Derivante da: Revisione di elementi censuari in atti dal 06/08/1993 come da modello 26 (n.627.3/1989).

Confini: la particella confina a: - nord con map.2317 altra ditta - ovest e sud con map.162 stessa ditta - est con map.299 stessa ditta

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: [redacted] Cod. Fis. [redacted] sezione censuaria CHIOGGIA, foglio 69, particella 295, qualità INCOLT. PRODUTTIVO, classe 2, superficie catastale 00.00.52, reddito dominicale: € 0,04, reddito agrario: € 0,01

Derivante da: Impianto meccanografico del 02/01/1978

Confini: la particella confina a: - nord con map.2317 altra ditta - ovest map.296 stessa ditta - sud con map.162 stessa ditta - est con map.2318 altra ditta

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: [redacted] Cod. Fis. [redacted] sezione censuaria CHIOGGIA, foglio 69, particella 296, qualità INCOLT. PRODUTTIVO, classe 2, superficie catastale 00.00.52, reddito dominicale: € 0,04, reddito agrario: € 0,01

Derivante da: Impianto meccanografico del 02/01/1978

Confini: la particella confina a: - nord con map.2317 altra ditta - ovest map.297 stessa ditta - sud con map.162 stessa ditta - est con map.295 stessa ditta

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: [redacted] Cod. Fis. [redacted] sezione censuaria CHIOGGIA, foglio 69, particella 304, qualità INCOLT. PRODUTTIVO, classe 3, superficie catastale 00.02.80, reddito dominicale: € 1,68, reddito agrario: € 1,66

Derivante da: Impianto meccanografico del 02/01/1978

Confini: la particella confina a: - nord con map.162 stessa ditta - ovest map.303 stessa ditta - sud con map.292 altra ditta - est con map.305 altra ditta

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: [redacted] Cod. Fis. [redacted] sezione censuaria CHIOGGIA, foglio 69, particella 297, qualità ORTO, classe 4, superficie catastale 00.00.52, reddito dominicale: € 0,65, reddito agrario: € 0,28

Derivante da: Revisione di elementi censuari in atti dal 06/08/1993 come da modello 26 (n.627.3/1989).

Confini: la particella confina a: - nord con map.2317 altra ditta - ovest con map.298 altra ditta - sud con map.162 stessa ditta - est con map.296 stessa ditta

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: [redacted] Cod. Fis. [redacted] sezione censuaria CHIOGGIA, foglio 69, particella 303, qualità ORTO, classe 4, superficie catastale 00.02.80, reddito dominicale: € 3,48, reddito agrario: € 1,52

Derivante da: Revisione di elementi censuari in atti dal 06/08/1993 come da modello 26 (n.627.3/1989).

Confini: la particella confina a: - nord con map.162 stessa ditta - ovest con map.302 altra ditta - sud con map.292 altra ditta - est con map.304 stessa ditta

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: [redacted] Cod. Fis. [redacted] sezione censuaria CHIOGGIA, foglio 69, particella 299, qualità ORTO, classe 1, superficie catastale 00.00.52, reddito dominicale: € 0,76, reddito agrario: € 0,34

Derivante da: Variazione d'ufficio del 18/09/1991 in atti dal 14/04/1999 Var.Colt.6796/91 (n.8.1/1999)

Confini: la particella confina a: - nord con map.2317 altra ditta - ovest con map.300 stessa ditta



- sud con map.162 stessa ditta - est con map.299 altra ditta

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: IMPRESA [REDACTED] Cod. Fis. [REDACTED] sezione censuaria CHIOGGIA, foglio 69, particella 301, qualità ORTO, classe 1, superficie catastale 00.02.40, reddito dominicale: € 3,50, reddito agrario: € 1,55

Derivante da: Variazione d'ufficio del 18/09/1991 in atti dal 14/04/1999 Var.Colt.6796/91 (n.8.1/1999)

Confini: la particella confina a: - nord con map.162 stessa ditta - ovest con map.163 stessa ditta - sud con map.292 altra ditta - est con map.302 altra ditta

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Si segnala che il fabbricato (per altro ex rurale) è ancora individuato al catasto terreni, diversamente da quanto prescritto dal D.lgs 201/2011 che obbliga a provvedere all'iscrizione in catasto fabbricati anche i fabbricati rurali.

Si ricorda che in caso di inadempimento, l'Agenzia provvederà all'iscrizione al Catasto d'ufficio, con oneri a carico del proprietario. Le sanzioni per il mancato accatastamento vanno da un minimo di 1.032 euro, ad un massimo di 8.264 euro e si potrà beneficiare del ravvedimento operoso nel caso di iscrizione volontaria al catasto, con notevole riduzione delle sanzioni (da un minimo di 172 euro a un massimo di 1.377 euro.

Regularizzabili mediante: Accatastamento del fabbricato al NCEU ai sensi del D.lgs.201/2011

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: Al momento del sopralluogo i terreni risultavano incolti e in parte adibiti ad area di cantiere.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: D.I.A. n.43173/04 del 24.6.2004 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED] RL

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: D.I.A. ai sensi art.22, comma 1, del D.P.R. 380/2001 e rientra fra gli interventi consentiti dall'art.4 della L.R. 24/85 vigente al momento della presentazione della dichiarazione di inizio lavori.

Per lavori: Restauro e risanamento conservativo su fabbricato realizzato ante 1942

Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot. 66785/2004

NOTE: La soluzione progettuale è stata integrata con prot. 66785/2004, sostitutiva di quella inizialmente presentata.



4.1.1 Conformità edilizia:**Fabbricato in corso di costruzione [C]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Al momento del sopralluogo lo stato di fatto risultava conforme a quanto previsto dal progetto allegato alla D.I.A. 43173/04 del 24.6.2004 e più precisamente alla soluzione progettuale integrata con prot. 66785/2004, sostitutiva di quella inizialmente presentata.

Inoltre dall'accesso agli atti del Comune non si sono riscontrati procedimenti repressivi in corso.

4.1.2 Conformità urbanistica:**Fabbricato in corso di costruzione [C]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di GRV n.2149 del 14/07/2009, pubblicato nel B.U.R. n.63 del 04/08/09
Zona omogenea:	E.2.2. "zona agricola della monocoltura intensiva" per mappale 162 con sovrastante "Edifici di interesse storico documentale (n°168)".
Norme tecniche di attuazione:	Per una più dettagliata rappresentazione dei vincoli a cui i singoli mappali sono sottoposti si rinvia al C.D.U. (cfr. all.14) rilasciato in data 06/04/2017 dal Comune di Chioggia
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Dall'atto di proprietà si evince l'esistenza di un vincolo ai sensi degli articoli 3, 6 e 8 della L.R. 24/85, sui due piccoli mappali 299 e 301 antistanti all'edificio.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Zona agricola si rinvia alla L.R.11/2004 e alle N.T.A. di P.R.G.



Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	VINCOLI: Secondo la delibera C.C. 151/2009 in zona 4 Secondo il p.a.l.a.v. in "aree a rischio idraulico" (art.31), in "ambito ad agricoltura specializzata orticola (art.37). All'interno delle aree sottoposte al vincolo ambientale disciplinato dall'art.136 del D. Lgs. n.42 del 22/01/2004 - D.M. 1/8/85 (Brenta e Adige) e in parte all'interno delle aree sottoposte al vincolo ambientale disciplinato dal D. Lgs. n.42 del 22/01/2004 - D.M. 1/8/85 (ex 431/85).

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Al momento del sopralluogo lo stato di fatto risultava conforme a quanto previsto dal progetto allegato alla D.I.A. 43173/04 del 24.6.2004 e più precisamente alla soluzione progettuale integrata con prot. 66785/2004, sostitutiva di quella inizialmente presentata.

Descrizione: Fabbricato in corso di costruzione [C] di cui al punto RESIDENZIALE

Nello specifico trattasi di un fabbricato ex rurale, interessato da un intervento, che Progettista e Tecnico comunale stabiliscono essere di "restauro e risanamento conservativo", autorizzato con D.I.A. del 24.6.2004 prot. n.43173/04 (integrata con prot. n.66785/2004), che prevede la suddivisione dell'immobile in n.5 unità abitative.

I lavori sono iniziati ma al momento non sono ancora stati ultimati, configurando il tutto ad un livello di grezzo avanzato.

Al momento del sopralluogo i lavori apparivano fermi ma il cantiere e le opere, compatibilmente con le circostanze, non presentavano trascuratezza e/o abbandono.

Si rinvia all'elaborato grafico di progetto allegato alla suddetta DIA e al rilievo fotografico allegato che costituisce parte integrante della presente (cfr. all.20A).

L'unità abitativa sopra descritta risulta avere una superficie commerciale, o convenzionale, che dovrà poi essere inserita nelle formule utilizzate nei paragrafi che seguono al fine della determinazione del valore di mercato, di circa 410,90 MQ, per le cui modalità di calcolo si rinvia al punto "Informazioni relative al calcolo della consistenza".

L'intera area di pertinenza del fabbricato al momento del sopralluogo risultava incolta e in parte utilizzata ad area di cantiere.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale [redacted] Residenza: [redacted]



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **410,90**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: ANTE 1942

L'edificio è stato ristrutturato nel: IN CORSO CON D.I.A. N°43173/04 DEL 24.6.2004

ha un'altezza utile interna di circa m. SI VEDA DA PROGETTO AUTORIZZATO

L'intero fabbricato è composto da n. 2+1 piani complessivi di cui fuori terra n. 2+1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: IN CORSO DI COSTRUZIONE_ATTUALMENTE AL GREZZO

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato risulta al grezzo avanzato, al punto 8 a cui si rinvia, al fine di determinare il più probabile valore di mercato, si riportata una tabella che fotografa lo stato avanzamento dei lavori in cui si sono indicate le singole categorie dei lavori e le relative percentuali eseguite.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce
Solai	tipologia: solai in laterocemento Tipo condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura	materiale: coppi
Pareti esterne	materiale: a doppia fodera coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: al rustico

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia
Termico	tipologia: autonomo



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della superficie commerciale delle unità immobiliari, che dovrà poi essere inserita nelle formule utilizzate nei paragrafi che seguono al fine della determinazione del valore di mercato, si è fatto riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n.138 secondo cui è data dalla somma:

- a) Della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) Della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
 - del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui al punto a);
 - del 25 per cento qualora non comunicanti;
- c) Della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:
 - del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui di cui al punto a);
 - del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente, qualora non comunicanti;
- d) Della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita alla lettera a, e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite;
- e) Della superficie dei box auto (non collegato ai vani principali), 50 per cento della superficie.

Infine si precisa che:

nel caso in cui non si è potuto provvedere ad un rilievo specifico dei corpi di fabbrica, si è fatto riferimento ai Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale di cui al documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) in cui viene anche precisato che: *"Per il calcolo della superficie commerciale non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si potranno quindi considerare le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggioranza della superficie utile netta pari al 10%."*

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
RESIDENZIALE	sup lorda di pavimento	0	410,90	1,00	410,90	€ 811,00
			410,90		410,90	

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: 2 - 2006

Zona: CHIOGGIA

Tipo di destinazione:

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1150

Valore di mercato max (€/mq): 1600

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] terreno censito al Fg.69 mapp.162 dal 05/04/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Noto Nicolò di Chioggia , in data 05/04/2004, ai nn. 86627/18915; trascritto a CHIOGGIA, in data 27/04/2004, ai nn. 2837/1802.

Note: Per la provenienza e nominativi venditori si richiama integralmente la Certificazione Notarile delle risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari redatta dal Notaio Guzzon Avv. Maria Chiara in data 19/02/2016 depositata nel fascicolo della procedura.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] terreno censito al Fg.69 mapp.163-300 dal 05/04/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Noto Nicolò di Chioggia, in data 05/04/2004, ai nn. 86627/18915; trascritto a Chioggia , in data 27/04/2004, ai nn. 2838/1803.

Note: Per la provenienza e nominativi venditori si richiama integralmente la Certificazione Notarile delle risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari redatta dal Notaio Guzzon Avv. Maria Chiara in data 19/02/2016 depositata nel fascicolo della procedura.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] terreno censito al Fg.69 mapp.295 dal 05/04/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Noto Nicolò di Chioggia, in data 05/04/2004, ai nn. 86627/18915; trascritto a CHIOGGIA, in data 27/04/2004, ai nn. 2839/1804.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] terreno censito al Fg.69 mapp.296-304 dal 05/04/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Noto Nicolò di Chioggia, in data 05/04/2004, ai nn. 86627/18915; trascritto a CHIOGGIA, in data 27/04/2004, ai nn. 2840/1805.

Note: Per la provenienza e nominativi venditori si richiama integralmente la Certificazione Notarile delle risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari redatta dal Notaio Guzzon Avv. Maria Chiara in data 19/02/2016 depositata nel fascicolo della procedura.



Titolare/Proprietario: [REDACTED] terreno censito al Fg.69 mapp.297-303 dal 05/04/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Noto Nicolò di Chioggia, in data 05/04/2004, ai nn. 86627/18915; trascritto a CHIOGGIA, in data 27/04/2004, ai nn. 2841/1806.

Note: Per la provenienza e nominativi venditori si richiama integralmente la Certificazione Notarile delle risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari redatta dal Notaio Guzzon Avv. Maria Chiara in data 19/02/2016 depositata nel fascicolo della procedura.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] terreno censito al Fg.69 mapp.299-301 dal 05/04/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Noto Nicolò di Chioggia, in data 05/04/2004, ai nn. 86627/18915; trascritto a CHIOGGIA, in data 27/04/2004, ai nn. 2842/1807.

Note: Per la provenienza e nominativi venditori si richiama integralmente la Certificazione Notarile delle risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari redatta dal Notaio Guzzon Avv. Maria Chiara in data 19/02/2016 depositata nel fascicolo della procedura.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] terreno censito al Fg.69 mapp.299-301 dal 05/04/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Noto Nicolò di Chioggia, in data 05/04/2004, ai nn. 86627/18915; trascritto a CHIOGGIA, in data 27/04/2004, ai nn. 2843/1808.

Note: Per la provenienza e nominativi venditori si richiama integralmente la Certificazione Notarile delle risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari redatta dal Notaio Guzzon Avv. Maria Chiara in data 19/02/2016 depositata nel fascicolo della procedura.

Identificativo corpo: RESIDENZIALE

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Chioggia (Venezia), Via Canal di Valle sn Libero

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli ed oneri giuridici:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta contro [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: ATTO
ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a
VENEZIA in data 28/12/2015 ai nn. 6064/4218;

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 giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

6.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

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: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO - TRATTASI DI UN BENE IN CORSO DI COSTRUZIONE

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 osserva come la formulazione di un giudizio di stima richieda, preliminarmente, l'individuazione del tipo di valore da stimare e in seguito, la scelta e l'elaborazione del procedimento per giungere alla determinazione di tale valore.

Accertare il valore del bene equivale a stabilire il valore venale del bene in perizia, cioè l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbe detto immobile se immesso in commercio, in un regime di ordinarietà, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato.

Il criterio di stima, o aspetto economico, del bene di cui sono stata incaricata di trovare il più probabile valore si identifica, quindi, nell'individuare il corrispondente valore venale. In estimo, sostanzialmente, si adottano i seguenti procedimenti di stima:

- 33. Stima sintetica o comparativa.
- 34. Stima analitica.

La prima, si esegue comparando il bene da valutare con altri similari, ubicati nella zona, dei quali siano a conoscenza i prezzi di vendita attuali o recenti.

La seconda, si esegue per capitalizzazione dei redditi netti ritraibili e si svolge in tre fasi successive:

- ww) Calcolo del beneficio fondiario netto, soggetto a capitalizzazione;
- xx) Determinazione del saggio di capitalizzazione;
- yy) Eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale, per tenere conto di altre possibili, transitorie, attività o passività.

L'applicazione del secondo metodo presuppone una razionale rispondenza tra redditi e valori capitali, nonché un'abbondante conoscenza dei redditi dei quali è necessario giudicarne la congruità, ordinarietà e continuità nel tempo che seguirà ma, poiché non sussistono nella fattispecie tali condizioni, questo metodo non sarà applicato in questa relazione estimativa.

La presente stima sarà, pertanto, eseguita con il metodo cosiddetto comparativo che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche dei beni noti e gli immobili in oggetto estendendo il campo di azione a porzioni continue di territorio che riflettono un comparto del mercato immobiliare nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Procedo con l'applicazione del metodo comparativo, che la moderna dottrina ammette nel più assoluto rigore, che consiste in tre fasi distinte:

- 49) Ricercare il maggior numero possibile di beni analoghi a quello oggetto di stima per cui sia possibile avere un prezzo certo;
- 50) Ordinamento dei valori numerici raccolti collegandoli al bene analogo corrispondente;
- 51) Scelta di beni analoghi aventi maggior numero di caratteristiche simili al bene oggetto di stima, assumendo il prezzo associato a tale bene come il valore oggetto di stima.

Si ricorda infine, che sulla determinazione del valore venale di un immobile concorrono, in maniera positiva e negativa, alcune caratteristiche economiche che possono essere riunite in due gruppi: intrinseche ed estrinseche. A tal scopo sono state valutate le seguenti caratteristiche della zona e quelle degli appartamenti interessati:

GG. Caratteristiche estrinseche: mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni.

HH. Caratteristiche intrinseche: orientamento, configurazione piano-altimetrico e geologia del



terreno, destinazione urbanistica, consistenza complessiva, salubrità del luogo. Tenendo conto dei suddetti elementi, si dovranno operare quelle aggiunte o detrazioni che differenziano l'immobile da valutare rispetto a quelli che sono stati assunti per comparazione, dei quali sono stati rilevati i prezzi noti, certi e recenti.

Tenendo conto dei suddetti elementi, si dovranno operare quelle aggiunte o detrazioni che differenziano l'immobile da valutare rispetto a quelli che sono stati assunti per comparazione, dei quali sono stati rilevati i prezzi noti, certi e recenti.

Il procedimento adottato è quindi il procedimento sintetico, o comparativo, in base ai parametri tecnici comuni di riferimento cioè l'unità di superficie commerciale ovvero il metro quadrato di superficie lordo, assumendo il corrispondente prezzo unitario medio di mercato corrente nella zona dell'immobile da stimare. Si adotta tale criterio e non anche quello analitico in base ai parametri economici, perché la rendita dichiarata catastalmente non corrisponde alla realtà dei fatti.

Inoltre, si è ritenuto di far riferimento anche ai valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ovvero "Agenzia Entrate - OMI" con riferimento all'ultimo semestre pubblicato: Anno 2016 - 2° semestre.

"Tali valori, però come precisato dallo stesso Ufficio:

- *Non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.*
- *Sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.*

L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo".

▪ Individuazione del valore comparativo

Per la determinazione del più probabile valore di vendita sono state fatte opportune indagini di natura diretta e indiretta nell'ambito in cui i beni in perizia sono posizionati.

A) Indagini dirette

Le indagini effettuate nel mercato della zona in cui ricadono i beni in perizia, sono state svolte esaminando i siti immobiliari più noti e considerati di riferimento quale: *immobiliare.it, casa.it, trovacasa.net* e il *borsinoimmobiliare.it*. Premesso che il numero di annunci sui quali si basa la stima del prezzo nella zona è relativamente piccolo (circa 69), limitando l'affidabilità delle quotazioni proposte, si è rilevato che per vendite di unità residenziali analoghe a quelle in perizia vengono attribuiti i seguenti valori unitari:

- Abitazioni ristrutturate – ottimo stato di conservazione Euro/mq (1450 - 2100)

B) Indagini indirette

Le indagini indirette sono individuate, com'è noto, su qualificate pubblicazioni nel settore immobiliare come l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Nel predetto Osservatorio, nella zona OMI classificata R1, in cui si colloca l'immobile considerato, a immobili in normale stato di conservazione, ovvero di commerciabilità, per la destinazione residenziale e la tipologia di riferimento quella delle abitazioni civili, Ville e Villini, che secondo l'OMI hanno medesima quotazione, sono attribuiti **per il periodo pubblicato: Anno 2016 - 2° semestre** i seguenti valori unitari (cfr. all. 34):

- Abitazioni civili in ottimo stato di conservazione Euro/mq (1150 - 1600)
- Ville e Villini in ottimo stato di conservazione Euro/mq (1150 - 1600)



Il prezzo medio di mercato, sia che si tratti di indagine diretta o indiretta, viene espresso in Euro/mq riferito alla superficie Lorda (L).

In **conclusione**, dalle suddette indagini è emerso che per beni con analoghe caratteristiche, la discordanza che c'è tra il valore medio accertato nel corso delle indagini dirette da quelle indirette è di circa Euro/mq 400,00, in pratica le quotazioni ricavabili dalle indagini dirette risultano maggiori di circa un 22%.

Una percentuale questa abbastanza alta che se letta considerando due fattori quali:

- a) Il persistere della situazione di crisi del settore immobiliare;
- b) Il numero di annunci sui quali si basa la stima del prezzo attraverso le indagini dirette nella zona, che è relativamente piccolo (circa 69);

limita l'affidabilità delle quotazioni proposte.

Per quanto fin qui emerso, e poiché:

- a) Con l'esperienza abbiamo appurato che, in virtù della contrattazione, il prezzo ricavabile dalle indagini dirette si assesta in sede di sottoscrizione del contratto di compravendita a valori più bassi rispetto a quello di partenza, senza che vi sia un *range* predefinito da cui desumere quale sarà il valore definitivo;
- b) Dalle indagini indirette, con riferimento alla Banca Dati OMI, per il periodo interessato vi sono a disposizione valori unitari certi;

nella presente perizia si assumono come valori unitari le quotazioni pubblicate dall'OMI (cfr. all. 34) che hanno la peculiarità di essere certi e di data certa.

Per quanto fin qui esposto e facendo riferimento a tutti i dati tecnici ed economici a disposizione che sono stati attinti con meticolosità e diligenza, la sottoscritta è in grado di redigere la stima dei beni in perizia, **determinando il valore degli stessi immobili allo stato libero CON GRADO DI FINITURA AL GREZZO AVANZATO** (stato in cui si trovano i beni al momento attuale), come segue.

Il compendio in perizia è costituito da un fabbricato ad uso residenziale, suddiviso in n.5 unità abitative, interessato da un intervento che Progettista e Tecnico comunale stabiliscono essere di "restauro e risanamento conservativo" regolarmente autorizzato con D.I.A. del 24.6.2004 prot. n.43173/04 (integrata con prot. n.66785/2004), i cui lavori sono iniziati ma che al momento non sono ancora ultimati, configurando il tutto ad un livello di grezzo avanzato.

Al momento del sopralluogo i lavori apparivano fermi ma il cantiere e le opere, compatibilmente con le circostanze, non presentavano trascuratezza e/o abbandono.

Premesso che ai sensi dell'art.24, comma 4, lettera b) del D.P.R. 380/2001, ai fini dell'agibilità la segnalazione certificata può riguardare anche *singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale*, e accertato che ciò può applicarsi al compendio in perizia, si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato delle singole unità abitative **calcolato tenendo conto dell'incidenza delle opere effettivamente eseguite**.

Il più probabile valore di mercato verrà espresso dell'immobile - singola unità - verrà determinato dal prodotto fra la superficie espressa in metri quadri, calcolata ai sensi dell'allegato C al D.P.R. n.138/98, ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'OMI, corretto tenendo conto delle percentuali delle opere edilizie effettivamente eseguite secondo la tabella che segue.

▪ **Determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in perizia.**

Il più probabile valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore OMI_{med} unitario e la superficie espressa in metri quadrati (superficie calcolata come illustrato in epigrafe).



Valore di mercato = Valore unitario x superficie (mq)

In cui il valore unitario degli immobili residenziali è così determinato

$$\text{Valore unitario} = (\text{Val OMI}_{\text{MIN}} + \text{Val OMI}_{\text{MAX}}) / 2$$

dove:

$\text{Val OMI}_{\text{MIN}}$ e $\text{Val OMI}_{\text{MAX}}$: indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla **zona omogenea OMI** in cui si colloca l'immobile considerato.

$$\text{Valore normale unitario al finito} = (1150 + 1600) / 2 = 1375 \text{ €/mq}$$

Stato Avanzamento Lavori			
CATEGORIE DI LAVORI PER RIPARTIZIONE COSTI DI COSTRUZIONE			
		07/04/2017	Edificio/Unità
N.	CATEGORIE	%	% eseguito ^(a)
1	Scavi e fondazioni	5,0%	5,0%
2	Strutture in elevazione	27,0%	27,0%
3	Copertura e manto	4,5%	4,5%
4	Tamponature	7,0%	7,0%
5	Tramezzi	4,0%	4,0%
6	Protezioni e fognature	2,5%	1,5%
7	Controtelai interni	0,5%	0,5%
8	Controtelai esterni	0,5%	0,5%
9	Schemi idro/sanitari	3,0%	1,5%
10	Schemi termico	3,0%	0,0%
11	Schemi elettrico	1,5%	0,5%
12	Intonaci esterni	4,0%	4,0%
13	Intonaci interni	4,0%	0,0%
14	Opera in pietra e marmo	3,0%	3,0%
15	Pavimenti	6,0%	0,0%
16	Rivestimenti interni	2,0%	0,0%
17	Finestre e avvolgibili	4,5%	0,0%
18	Porte interne	2,5%	0,0%
19	Apparecchi sanitari	3,0%	0,0%
20	Elementi radianti e pavimento	3,0%	0,0%
21	Frutti elettrici	1,0%	0,0%
22	Vetri	1,0%	0,0%
23	Sistemazioni esterne/allacci	1,5%	0,0%
24	Opere da pittore	4,0%	0,0%
25	Opere in ferro	2,0%	0,0%
		100,0%	59,0%

^(a) : Il livello di finitura è il medesimo per l'intero fabbricato e/o unità immobiliare che lo compone.



Descrizione	Valore di mercato ^(b)	% eseguita	Valore di mercato allo stato attuale
	Euro/mq		Euro
Unità A	1375	59,0%	811,25
Unità B	1375	59,0%	811,25
Unità C	1375	59,0%	811,25
Unità D	1375	59,0%	811,25
Unità E	1375	59,0%	811,25

^(b): Valore di mercato comprensivo di area di pertinenza, oneri e Costi di Costruzione e varie.

8.2.2 Fonti di informazione:

- Catasto di VENEZIA;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di VENEZIA;
- Uffici del registro di VENEZIA;
- Ufficio tecnico di CHIOGGIA;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

GG. Indagini dirette: sono state svolte esaminando i siti immobiliari più noti e considerati di riferimento quale: immobiliare.it, casa.it, casavenezia.it, trovacasa.net e il borsinoimmobiliare.it

HH. Indagini indirette: sono individuate su qualificate pubblicazioni nel settore immobiliare quale l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

GG. Attraverso le indagini dirette per vendite di unità residenziali analoghe a quelle in perizia, vengono attribuiti i seguenti valori unitari:

- Abitazioni ristrutturate – ottimo stato di conservazione Euro/mq (1450 - 2100)

HH. Attraverso le indagini indirette nella zona OMI in cui ricade il bene in perizia, Extraurbana / ZONA RURALE E LOCALITA', Codice zona: R1, a immobili in ottimo stato di conservazione, ovvero di commerciabilità, sono attribuiti i seguenti valori unitari:

- Abitazioni civili in ottimo stato di conservazione Euro/mq (1150 - 1600)
- Ville e Villini in ottimo stato di conservazione Euro/mq (1150 - 1600)

Il prezzo medio di mercato, sia che si tratti di indagine diretta o indiretta, viene espresso in Euro/mq riferito alla superficie Lorda (L).

Alla luce di quanto fin qui esposto, in particolar modo al precedente punto a cui si rinvia, e in considerazione delle generali condizioni dell'immobile, lo scrivente CTU stabilisce che il valore unitario attuale è di 811 €/mq.



8.3.3 Valutazione corpi:

RESIDENZIALE. Fabbricato in corso di costruzione [C]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
RESIDENZIALE	410,90	€ 811,00	€ 333.239,90
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 333.239,90
Valore corpo			€ 333.239,90
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 333.239,90
Valore complessivo diritto e quota			€ 333.239,90

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
RESIDENZIALE	Fabbricato in corso di costruzione [C]	410,90	€ 333.239,90	€ 333.239,90

8.4.4 Adeguali e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 49.985,99

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Considerata la consistenza nonché la disposizione delle singole unità immobiliari e il grado di finitura dell'insieme, si potrebbe esprimere un giudizio di comoda divisibilità e ciò anche ai sensi e per effetto dell'art.24, comma 4, lettera b) del D.P.R. 380/2001, secondo cui ai fini dell'agibilità la segnalazione certificata può riguardare anche singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale. Tale possibilità però richiederebbe di procedere alla dichiarazione del bene urbano con procedura Docfa quale nuova costruzione composta da unità immobiliari in corso di



costruzione (F/3), con beni comuni non censibili, con ditta da intestare, prevedendo in relazione secondo quanto disposto dalla circolare n°9/2000 che siano dichiarate le unità in corso di definizione. Tale procedura comporta comunque dei costi a carico del dichiarante e dev'essere eseguita prima della vendita per l'individuazione del cespite da indicare in atto.
Costi di cancellazione oneri e formalità:

RESIDENZIALE

Tipologia	Costo
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 262,00

Totale costi di cancellazione: € 262,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 282.991,92**

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: RESIDENZIALE

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: TRATTANDOSI DI UN BENE IN CORSO DI COSTRUZIONE NON E' RICHIESTA

Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Considerata la consistenza nonché la disposizione delle singole unità immobiliari e il grado di finitura dell'insieme, si potrebbe esprimere un giudizio di comoda divisibilità e ciò anche ai sensi e per effetto dell'art.24, comma 4, lettera b) del D.P.R. 380/2001, secondo cui ai fini dell'agibilità la segnalazione certificata può riguardare anche singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale. Tale possibilità però richiederebbe di procedere alla dichiarazione del bene urbano con procedura Docfa quale nuova costruzione composta da unità immobiliari in corso di costruzione (F/3), con beni comuni non censibili, con ditta da intestare, prevedendo in relazione secondo quanto disposto dalla circolare n°9/2000 che siano dichiarate le unità in corso di definizione.

Tale procedura comporta comunque dei costi a carico del dichiarante e dev'essere eseguita prima della vendita per l'individuazione del cespite da indicare in atto.



Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

1. ALL.01_Avviso sopralluogo [REDACTED] Racc.1
2. ALL.02_Prova consegna Racc. sopralluogo [REDACTED]
3. ALL.03_Avviso sopralluogo [REDACTED] Racc.1
4. ALL.04_Prova consegna Racc. sopralluogo [REDACTED]
5. ALL.05_Avviso sopralluogo [REDACTED] Racc.1
6. ALL.06_Prova consegna Racc. sopralluogo [REDACTED]
7. ALL.07_Avviso sopralluogo creditore_PEC [REDACTED]
8. ALL.08_Visura e PLN_Fg.58_Map.518 [REDACTED]
9. ALL.08A_Visura_Estratto_fog.38_mapp.1688 [REDACTED]
10. ALL.08B_Visura_Estratto_Fog.38_mapp.1697 [REDACTED]
11. ALL.08C_Visura_Estratto_fog.69_mapp.162-163 etc [REDACTED]
12. ALL.09_Visura_estratto_fog.38_mapp.32 [REDACTED]
13. ALL.10_Visura e PLN_Fg.38_map.436_D8 [REDACTED]
14. ALL.10A_Visura e PLN_Fg.39_map.543_sub.5 [REDACTED]
15. ALL.11_Isp. ipotecaria [REDACTED] 03.17
16. ALL.12_Isp. ipotecria [REDACTED] 27.03.17
17. ALL.13_Isp. ipotecria [REDACTED] 27.03.17
18. ALL.14_CDU_AOO.REGISTRO UFFICIALE.2017.0017043
19. ALL.15_Patent [REDACTED]
20. ALL.16_Estratto visura CCIAA_03.05.17
21. ALL.17_Contratto di comodato
22. ALL.18_DELEGA
23. ALL.19_Verbale sopralluogo Via Nazioni Unite civ.50
24. ALL.19A_FOTO
25. ALL.20_Verbale sopr. Via Canal di Valle e terreni
26. ALL.20A_FOTO Via Canal di Valle
27. ALL.20B_FOTO fog.38_mapp_1688
28. ALL.21_Verbale [REDACTED] g. 38_map.32
29. ALL.21A_FOTO
30. ALL.22_Verbale [REDACTED] RAGE
31. ALL.22A_FOTO_garage
32. ALL.23_Verbale [REDACTED] PANNONE
33. ALL.23A_FOTO_capannone
34. ALL.24_Cert. Stato civ_Estratto matr [REDACTED] 28.04.17
35. ALL.25_Cert. Stato civ_Estratto matr [REDACTED]
36. ALL.26_DIA con Elab.grafico_Via Delle Nazioni Unite
37. ALL.27_AGIBILITA' Via Delle Nazioni Unite
38. ALL.28_DIA Via Canal di Valle
39. ALL.29_C.E. sanatoria garage Via Tiglio
40. ALL.30_P.C. e Inizio lavori capannone
41. ALL.31_Valori OMI_Località Bacucco
42. ALL.32_Valori OMI_Via Tiglio_cat.C6
43. ALL.33_Valori OMI_Via P. E. Venturini_cat.D8
44. ALL.34_Valori OMI_Via Canal di Valle
45. ALL.35_Tabella_Aree_Edificabili_2008_e_2003_del_03-03-09
46. ALL.36_D.G._122-2013_Valoti medi IMU
47. ALL.37_D.G._127-2014_Valoti medi IMU
48. ALL.38_D.G._209-2015_Valoti medi IMU



49. ALL.39_Valori Agricoli medi_OMI_VE_2014

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Cessione con Iva. Trattasi di cessione effettuata da impresa costruttrice o che vi ha effettuato l'intervento di recupero prima dell'ultimazione dei lavori.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	017 - INTERO FABBRICATO RESIDENZIALE IN CORSO DI COSTRUZIONE
Diritto reale stagito e Quota proprietà	Corpo RESIDENZIALE: 1000/1000 d [REDACTED] Piena proprietà
Identificativo catastale	<p>Corpo RESIDENZIALE:</p> <p><u>Identificato al catasto Terreni</u> [REDACTED] con sede [REDACTED]. Fisc. [REDACTED] Proprietà per 1/1, sezione censuaria CHIOGGIA, foglio 69, particella 162, qualità FABB RURALE, superficie catastale 00.21.48</p> <p><u>Identificato al catasto Terreni</u> [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED], sezione censuaria CHIOGGIA, foglio 69, particella 163, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 00.02.80, reddito dominicale: € 1,68, reddito agrario: € 1,66</p> <p><u>Identificato al catasto Terreni</u> [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED] sezione censuaria CHIOGGIA, foglio 69, particella 300, qualità ORTO, classe 4, superficie catastale 00.00.52, reddito dominicale: € 0,65, reddito agrario: € 0,28</p> <p><u>Identificato al catasto Terreni</u> [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED] sezione censuaria CHIOGGIA, foglio 69, particella 295, qualità INCOLT. PRODUTTIVO, classe 2, superficie catastale 00.00.52, reddito dominicale: € 0,04, reddito agrario: € 0,01</p> <p><u>Identificato al catasto Terreni</u> [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED] sezione censuaria CHIOGGIA, foglio 69, particella 296, qualità INCOLT. PRODUTTIVO, classe 2, superficie catastale 00.00.52, reddito dominicale: € 0,04, reddito agrario: € 0,01</p> <p><u>Identificato al catasto Terreni</u> [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED] sezione censuaria CHIOGGIA, foglio 69, particella 304, qualità INCOLT. PRODUTTIVO, classe 3, superficie catastale 00.02.80, reddito dominicale: € 1,68, reddito agrario: € 1,66</p> <p><u>Identificato al catasto Terreni</u> [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED], sezione censuaria CHIOGGIA, foglio 69, particella 297, qualità ORTO, classe 4, superficie catastale 00.00.52, reddito dominicale: € 0,65, reddito agrario: € 0,28</p> <p><u>Identificato al catasto Terreni</u> : IMPRES [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED], sezione censuaria CHIOGGIA, foglio 69, particella 303, qualità ORTO, classe 4, superficie catastale 00.02.80, reddito dominicale: €</p>



3,48, reddito agrario: € 1,52

Identificato al catasto Terreni: [REDACTED] Cod.

[REDACTED], sezione censuaria CHIOGGIA, foglio 69, particella 299,

qualità ORTO, classe 1, superficie catastale 00.00.52, reddito dominicale: €

0,76, reddito agrario: € 0,34

Identificato al catasto Terreni: [REDACTED] Cod.

Fisc. [REDACTED] sezione censuaria CHIOGGIA, foglio 69, particella 301,

qualità ORTO, classe 1, superficie catastale 00.02.40, reddito dominicale: €

3,50, reddito agrario: € 1,55

Valore

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si
trova: **282.991,92€**



Beni in Chioggia (Venezia)
Località/Frazione
Via Padre Emilio Venturini_Ridotto Madonna

Lotto: 018 - TERRENO

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/i:

Impresa  codice fiscale  Residenza 


Esecutato/i:

 Codice fiscale  Residenza  Re-
gime Patrimoniale  Data Matrimonio  1983

Esecutato/i:

 Residenza:  ni
Regime Patrimoniale  Beni Data Matrimonio 

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il bene qui esaminato si trovano in zona Centrale del Comune di Chioggia è ubicato in zona residenziale di espansione classificata dal vigente P.R.G. in C2 all'interno dell'A.I.U. n° C2 n°8. Più precisamente trattasi di un piccolissimo appezzamento di terreno censito al Catasto Terreni al foglio 38 mappale 1697 della superficie di mq. 04 (quattro), che risulta essere contermini ai mappali 1959 di mq.04 (quattro), 1961 di mq.69 (sessantanove) e mappale 1963 di mq 448 (quattrocentoquarantotto) oggetto di compravendita in data 15/02/2017 con atto del Notaio Noto Nicolò Rep.116893/34869 trascritto in data 01/03/2017 ai nn.829/1181 come da Ordinanza del Giudice in data 15/02/2017.

Caratteristiche zona: /

Area urbanistica: /

Servizi presenti nella zona: /

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: /
Importanti centri limitrofi: /
Attrazioni paesaggistiche: /
Attrazioni storiche: /
Principali collegamenti pubblici: /

Identificativo corpo: A.

residenziale sito in Via Padre Emilio Venturini_Ridotto Madonna

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] piena proprietà

Cod. Fiscale [redacted] idenza [redacted] in Via [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted] Cod. [redacted] 79 - Proprietà per 1/1, sezione censuaria CHIOGGIA, foglio 38, particella 1697, qualità ORTO, classe 2, superficie catastale 00.00.04, reddito dominicale: € 0,07, reddito agrario: € 0,02

Derivante da: Tipo mappale del 22/11/2011 protocollo n. VE0253488 in atti dal 22/11/2011 presentato il 22/11/2011 (n. 253488.1/2011).

Confini: Il terreno confina a: - a nord con mappale 1962 di altra ditta - a sud con mappale 713 di altra ditta - a ovest con mappale 2012 di altra ditta



Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:**4.1.1 Conformità edilizia:****4.1.2 Conformità urbanistica:**

residenziale

Strumento urbanistico Approvato:	/
In forza della delibera:	Delibera di GRV n.2149 del 14/07/2009, pubblicato nel B.U.R. n.63 del 04/08/09
Zona omogenea:	C2 zona residenziale di espansione all'interno dell'AIU n°C2 n°8
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Atto di Convenzione per realizzazione del Piano di Lottizzazione
Estremi delle convenzioni:	Atto Notaio Elena Prospero in data 16/02/2012 rep. n.2102, registrato a Chioggia in data 23.02.2012 al n.494 serie II e trascritto a Chioggia in data 24.02.2012 ai nn.800/588
Obblighi derivanti:	Si rinvia all'atto medesimo
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Prescrizioni contenute in: - Schede Tecniche di attuazione delle Zone C2 - Convenzione con atto Notaio Elena Prospero in data 16/02/2012 rep. n.2102, registrato a Chioggia in data 23.02.2012 al n.494 e trascritto a Chioggia in data 24.2.2012 ai nn.800/588



Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] R.L. Cod. [REDACTED] con sede in Chioggia **proprietario/i ante ventennio al 29/12/2000**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Noatio IACOBONE ROBERTO, in data, ai nn. ; trascritto a CHIOGGIA, in data 08/01/2001, ai nn. 92/54.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] Cod. [REDACTED] con sede in [REDACTED] (E) dal 29/12/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Noatio IACOBONE ROBERTO, in data 29/12/2000, ai nn. 10442; trascritto a CHIOGGIA, in data 08/01/2001, ai nn. 92/54.

Titolare/Proprietario: IM [REDACTED] Cod. [REDACTED] con sede in [REDACTED] dal 16/05/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di redistribuzione delle aree - a rogito di PROSPERI ELENA, in data 03/05/2013, ai nn. 3034/2166; trascritto a CHIOGGIA, in data 16/05/2013, ai nn. 2477/1688.

Note: Trattasi di atto di redistribuzione aree all'interno dello strumento urbanistico attuativo denominato C2 n.8 in Ridotto Madonna. Con tale atto è avvenuta la redistribuzione della capacità edificatoria dei mappali costituenti i lotti. Per maggiori chiarimenti si rinvia e si fa propria la Certificazione notarile delle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatta dal Notaio Guzzon Avv. Maria Chiara in data 19/02/2016 in atti del fascicolo del procedimento.

Identificativo corpo: A

residenziale sito in Chioggia (Venezia), Via Padre Emilio Venturini_Ridotto Madonna Libero

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli ed oneri giuridici:**6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

- Pignoramento a favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta contro [REDACTED]; Derivante da: ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a VENEZIA in data 28/12/2015 ai nn. 6064/4218;

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 giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

6.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

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: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

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:

La determinazione del valore del terreno ricadente in Z.t.o. C2 "zona residenziale di espansione" all'interno dell'A.I.U. n°C2 n°8, viene effettuata secondo la Tabella valore aree edificabili art.4 Regolamento ICI comma 1 (deliberazioni della giunta comunale n.478/2007 - n.35/2008 - 385/2008 - 389/2008 - 94/2009) i cui valori sono stati modificati applicando delle riduzioni come segue:



- delibera di giunta comunale n.122/2013 riduzione del 15%
 - delibera di giunta comunale n.127/2014 riduzione del 5%
 - delibera di giunta comunale n.209/2015 riduzione del 5%
- per cui si avrà che in virtù di tali riduzioni il V .u.i./mq iniziale di 126,00 €/mq oggi è di 96,66 €/mq
Si richiamano gli allegati n.35, 36, 37 e 38.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di VENZIA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di VENEZIA;

Uffici del registro di CHIOGGIA;

Ufficio tecnico di CHIOGGIA;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Da atti amministrativi emessi dalla giunta comunale per la determinazione del valore delle aree edificabili art.4 regolamento ICI comma1 (deliberazioni della giunta comunale n.478/2007 - n.35/2008 - 385/2008 - 389/2008 - 94/2009) e successive mm. e ii. si applica il valore di 96,66 €/mq
Si richiamano gli allegati n.35, 36, 37 e 38.;

Altre fonti di informazione: Atto amministrativo emesso dal Comune di Chioggia al fine della determinazione del valore delle aree edificabili art.4 regolamento ICI comma 1 1 (deliberazioni della giunta comunale n.478/2007 - n.35/2008 - 385/2008 - 389/2008 - 94/2009) i cui valori sono stati modificati applicando delle riduzioni come segue:

- delibera di giunta comunale n.122/2013 riduzione del 15%
 - delibera di giunta comunale n.127/2014 riduzione del 5%
 - delibera di giunta comunale n.209/2015 riduzione del 5%
- Si richiamano gli allegati n.35, 36, 37 e 38.

8.3.3 Valutazione corpi:**A. residenziale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
TERRENO	4,00	€ 96,00	€ 384,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 384,00
Valore corpo			€ 384,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 384,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 384,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	residenziale	4,00	€ 384,00	€ 384,00



8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00
 Costi di cancellazione oneri e formalità:

A

Tipologia	Costo
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 262,00

Totale costi di cancellazione: € 262,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 122,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: A

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

1. ALL.01_Avviso sopralluogo [REDACTED]_Racc.1
2. ALL.02_Prova consegna Racc. sopralluogo [REDACTED]
3. ALL.03_Avviso sopralluogo [REDACTED]_Racc.1
4. ALL.04_Prova consegna Racc. sopralluogo [REDACTED]
5. ALL.05_Avviso sopralluogo [REDACTED]_Racc.1
6. ALL.06_Prova consegna Racc. sopralluogo [REDACTED]
7. ALL.07_Avviso sopralluogo creditore_PEC [REDACTED]
8. ALL.08_Visura e PLN_Fg.58_Map.518 [REDACTED]
9. ALL.08A_Visura_Estratto_fog.38_mapp.1688 [REDACTED]
10. ALL.08B_Visura_Estratto_Fog.38_mapp.1697 [REDACTED]
11. ALL.08C_Visura_Estratto_fog.69_mapp.162-163 etc [REDACTED]
12. ALL.09_Visura_estratto_fog.38_mapp.32 [REDACTED]
13. ALL.10_Visura e PLN_Fg.38_map.436_D8 [REDACTED]
14. ALL.10A_Visura e PLN_Fg.39_map.543_sub.5_C6 [REDACTED]

15. ALL.11_Isp. ipotecaria [REDACTED] 03.17
16. ALL.12_Isp. ipotecria [REDACTED] 27.03.17
17. ALL.13_Isp. ipotecria [REDACTED] 27.03.17
18. ALL.14_CDU_AOO.REGISTRO UFFICIALE.2017.0017043
19. ALL.15_Patente [REDACTED]
20. ALL.16_Estratto visura CCIAA_03.05.17
21. ALL.17_Contratto di comodato
22. ALL.18_DELEGA
23. ALL.19_Verbale sopralluogo Via Nazioni Unite civ.50
24. ALL.19A_FOTO
25. ALL.20_Verbale sopr. Via Canal di Valle e terreni
26. ALL.20A_FOTO Via Canal di Valle
27. ALL.20B_FOTO fog.38_mapp_1688
28. ALL.21_Verbale_BOSCARATO S_fog. 38_map.32
29. ALL.21A_FOTO
30. ALL.22_Verbale [REDACTED]
31. ALL.22A_FOTO_garage
32. ALL.23_Verbale [REDACTED] APANNONE
33. ALL.23A_FOTO_capannone
34. ALL.24_Cert. Stato civ_Estratto matr [REDACTED] 28.04.17
35. ALL.25_Cert. Stato civ_Estratto matr [REDACTED]
36. ALL.26_DIA con Elab.grafico_Via Delle Nazioni Unite
37. ALL.27_AGIBILITA' Via Delle Nazioni Unite
38. ALL.28_DIA Via Canal di Valle
39. ALL.29_C.E. sanatoria garage Via Tiglio
40. ALL.30_P.C. e Inizio lavori capannone
41. ALL.31_Valori OMI_Località Bacucco
42. ALL.32_Valori OMI_Via Tiglio_cat.C6
43. ALL.33_Valori OMI_Via P. E. Venturini_cat.D8
44. ALL.34_Valori OMI_Via Canal di Valle
45. ALL.35_Tabella_Aree_Edificabili_2008_e_2003_del_03-03-09
46. ALL.36_D.G._122-2013_Valoti medi IMU
47. ALL.37_D.G._127-2014_Valoti medi IMU
48. ALL.38_D.G._209-2015_Valoti medi IMU
49. ALL.39_Valori Agricoli medi_OMI_VE_2014

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: CESSIONE con Iva



Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	018 - TERRENO
Diritto reale stagito e Quota proprietà	Corpo A: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo A: Identificato al catasto Terreni: [REDACTED] Cod. [REDACTED] [REDACTED] Proprietà per 1/1 , sezione censuaria CHIOGGIA, foglio 38, particella 1697, qualità ORTO, classe 2, superficie catastale 00.00.04, reddito dominicale: € 0,07, reddito agrario: € 0,02
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 122,00€

Beni in **Chioggia (Venezia)**
Località/Frazione
Via Padre Emilio Venturini_Ridotto Madonna

Lotto: 019 - TERRENO

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/i:

In [redacted] Codice fiscale [redacted] Residenza [redacted] in Via [redacted]

Esecutato/i:

[redacted] Codice fiscale [redacted] Residenza [redacted] Re-
gime Patrimoniale [redacted] Data Matrimonio [redacted]

Esecutato/i:

[redacted] Codice fiscale [redacted] Residenza: [redacted]
[redacted] Regime Patrimoniale: [redacted] Data Matrimonio: [redacted]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il bene qui esaminato si trovano in zona Centrale del Comune di Chioggia è ubicato in zona residenziale di espansione classificata dal vigente P.R.G. in C2 all'interno dell'A.I.U. n° C2 n°8. Più precisamente trattasi di un appezzamento di terreno censito al Catasto Terreni al foglio 38 mappale 1688 della superficie di mq. 653, ricadente nel P. di Lottizzazione di cui alla convenzione con atto Notaio Elena Prosperi del 16/02/2012 rep. n.2102, registrato a Chioggia in data 23.2.2012 al n.494 e trascritto a Chioggia in data 24.2.2012 ai nn.800/588. Al momento del sopralluogo le opere relative alla lottizzazione risultavano già iniziate con un livello avanzato di finitura, a tal proposito si rinvia all'allegato rilievo fotografico (cfr. all. 20B).

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

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

Servizi offerti dalla zona: Ospedale Civile, Scuola Materna Ed Elementare Madonna Della Navicel,

Pag. 306

Ver 3.2.1

Edicom Finance s.r.l.



Parrocchia Santuario della Beata Vergine, Farmacia, Sportello bancario, Parco Commerciale Clodi, Scuole Medie

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Venezia, Jesolo.

Attrazioni paesaggistiche: Mare Adriatico, Laguna Veneta.

Attrazioni storiche: Chioggia, Venezia, Isole della Laguna.

Principali collegamenti pubblici: Rete Ferroviaria Italiana 2,7 km, Vaporetto 4,6 Km, Autobus Actv

Identificativo corpo: TERRENO.

residenziale sito in Via Padre Emilio Venturini_Ridotto Madonna

Quota e tipologia del diritto

3516/10000 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale [redacted] Residenza: [redacted]

Eventuali comproprietari:

[redacted] Quota: 6484/10000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: [redacted] Cod. F. [redacted] - Proprietà per 3516/10000 , sezione censuaria CHIOGGIA, foglio 38, particella 1688, qualità ORTO, classe 2, superficie catastale 00.06.53, reddito dominicale: € 10,96, reddito agrario: € 4,05

Derivante da: Tipo mappale del 22/11/2011 protocollo n. VE0253488 in atti dal 22/11/2011 presentato il 22/11/2011 (n. 253488.1/2011).

Confini: Il terreno confina a: - a nord con mappale 835 di altra ditta - a sud con con strada di lottizzazione - a ovest con mappale 1967 di altra ditta - a est con mappale 1690 di altra ditta

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

4.1.1 Conformità edilizia:

residenziale

4.1.2 Conformità urbanistica:



Descrizione: residenziale di cui al punto TERRENO

Trattasi di appezzamento di terreno censito al Catasto Terreni al foglio 38 mappale 1688 della superficie catastale di mq. 653, ricadente in zona classificata dal vigente P.R.G. quale Z.t.o. C2 "zona residenziale di espansione" all'interno dell'A.I.U. n° C2 n°8. L'Atto di redistribuzione delle aree del 3/05/2013 rep. n.3034 Notaio Elena Prosperi, individua il terreno come LOTTO D, attribuendo allo stesso un'edificabilità complessiva (s.n.p.) di 274,60 mq.

1. Quota e tipologia del diritto

3516/10000 di in [redacted] piena proprietà

Cod. Fiscale [redacted] residenza: Chioggia (VE) in Via P.E.Venturini n.212

Eventuali comproprietari:

[redacted] Quota: 6484/10000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **653,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia piana

L'edificio è stato ristrutturato nel: IN CORSO CON D.I.A. N°43173/04 DEL 24.6.2004

Sistemi irrigui presenti di lottizzazione

Colture erbacee incolto

Colture arboree incolto

Condizioni generali dell'immobile: L'area risulta inserita in un contesto prevalentemente residenziale; gli edifici costruiti sui lotti confinanti a nord sono risalenti al 1960/1970 con tipologia uni-bifamiliare su due livelli con stato di conservazione normale.

A sud, dalla parte opposta della strada a filo della stessa, è eretto un muro di cinta oltre al quale si ergono edifici di diverse tipologie: fabbricato su due piani ad uso residenziale e capannoni per attività terziarie/artigianali, il tutto in uno stato di conservazione precario.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si assume come superficie quella catastale.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
TERRENO	sup lorda di pavimento	0	653,00	1,00	653,00	€ 96,00
			653,00		653,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:



Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: IN [REDACTED] S.R.L. Cod. Fis. [REDACTED] con sede in [REDACTED] al 03/05/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di redistribuzione delle aree - a rogito di PROSPERI ELENA, in data 03/05/2013, ai nn. 3034/2166; trascritto a CHIOGGIA, in data 16/05/2013, ai nn. 2477/1688.

Note: Trattasi di atto di redistribuzione aree all'interno dello strumento urbanistico attuativo denominato C2 n.8 in Ridotto Madonna. Con tale atto è avvenuta la redistribuzione della capacità edificatoria dei mappali costituenti i lotti. Per maggiori chiarimenti si rinvia e si fa propria la Certificazione notarile delle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatta dal Notaio Guzzon Avv. Maria Chiara in data 19/02/2016 in atti del fascicolo del procedimento.

Identificativo corpo: TERRENO

residenziale sito in Chioggia (Venezia), Via Padre Emilio Venturini_Ridotto Madonna Libero

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli ed oneri giuridici:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta contro [REDACTED]
C. [REDACTED] Derivante da: ATTO
ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritti/trascritti a
VENEZIA in data 28/12/2015 ai nn. 6064/4218;

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 giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

6.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

6.2.2 Pignoramenti:



Nessuna.

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: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

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:

La determinazione del valore del terreno ricadente in Z.t.o. C2 "zona residenziale di espansione" all'interno dell'A.I.U. n°C2 n°8, viene effettuata secondo la Tabella valore aree edificabili art.4 Regolamento ICI comma 1 (deliberazioni della giunta comunale n.478/2007 - n.35/2008 - 385/2008 - 389/2008 - 94/2009) i cui valori sono stati modificati applicando delle riduzioni come segue:

- delibera di giunta comunale n.122/2013 riduzione del 15%

- delibera di giunta comunale n.127/2014 riduzione del 5%

- delibera di giunta comunale n.209/2015 riduzione del 5%

per cui si avrà che in virtù di tali riduzioni il V .u.i./mq iniziale di 126,00 €/mq oggi è di 96,66 €/mq

Si richiamano gli allegati n.35, 36, 37 e 38.



8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di VENEZIA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di VENEZIA;

Uffici del registro di CHIOGGIA;

Ufficio tecnico di CHIOGGIA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: A. Indagini dirette: sono state svolte esaminando i siti immobiliari più noti e considerati di riferimento quale: immobiliare.it, casa.it, casavenezia.it, trovacasa.net e il borsinoimmobiliare.it

B. Indagini indirette: sono individuate su qualificate pubblicazioni nel settore immobiliare quale l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)
;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Facendo riferimento agli atti amministrativi emessi dalla giunta comunale per la determinazione del valore delle aree edificabili art.4 regolamento ICI comma1 (deliberazioni della giunta comunale n.478/2007 - n.35/2008 - 385/2008 - 389/2008 - 94/2009) e successive mm. e ii. si applica il valore di 96,66 €/mq
Si richiamano gli allegati n.35, 36, 37 e 38.;

Altre fonti di informazione: Atto amministrativo emesso dal Comune di Chioggia al fine della determinazione del valore delle aree edificabili art.4 regolamento ICI comma 1 1 (deliberazioni della giunta comunale n.478/2007 - n.35/2008 - 385/2008 - 389/2008 - 94/2009) i cui valori sono stati modificati applicando delle riduzioni come segue:

- delibera di giunta comunale n.122/2013 riduzione del 15%
- delibera di giunta comunale n.127/2014 riduzione del 5%
- delibera di giunta comunale n.209/2015 riduzione del 5%

Si richiamano gli allegati n.35, 36, 37 e 38..

8.3.3 Valutazione corpi:**TERRENO. residenziale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
TERRENO	653,00	€ 96,00	€ 62.688,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 62.688,00
Valore corpo			€ 62.688,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 62.688,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 22.041,10

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
TERRENO	residenziale	653,00	€ 62.688,00	€ 22.041,10



8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00
 Costi di cancellazione oneri e formalità:

TERRENO

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 262,00

Totale costi di cancellazione: € 262,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 21.779,10

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: TERRENO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
TERRENO	22.041,10

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

1. ALL.01_Avviso sopralluogo [redacted] Racc.1
2. ALL.02_Prova consegna Racc. sopralluogo [redacted]
3. ALL.03_Avviso sopralluogo [redacted] racc.1
4. ALL.04_Prova consegna Racc. sopralluogo [redacted]
5. ALL.05_Avviso sopralluogo [redacted] Racc.1
6. ALL.06_Prova consegna Racc. sopralluogo [redacted]
7. ALL.07_Avviso sopralluogo creditore_PEC_av [redacted]
8. ALL.08_Visura e PLN_Fg.58_Map.518 [redacted]
9. ALL.08A_Visura_Estratto_fog.38_mapp.1688 [redacted]
10. ALL.08B_Visura_Estratto_Fog.38_mapp.1697 [redacted]
11. ALL.08C_Visura_Estratto_fog.69_mapp.162-163 et [redacted]
12. ALL.09_Visura_estratto_fog.38_mapp.32 [redacted]
13. ALL.10_Visura e PLN_Fg.38_map.436_D8 [redacted]



14. ALL.10A_Visura e PLN_Fg.39_map.543_sub.5_C6_F [REDACTED]
15. ALL.11_Isp. ipotecaria [REDACTED] 27.03.17
16. ALL.12_Isp. ipotecaria [REDACTED] 27.03.17
17. ALL.13_Isp. ipotecaria [REDACTED] 27.03.17
18. ALL.14_CDU_AOO.REGISTRO UFFICIALE.2017.0017043
19. ALL.15_Patente [REDACTED]
20. ALL.16_Estratto visura CCIAA_03.05.17
21. ALL.17_Contratto di comodato
22. ALL.18_DELEGA
23. ALL.19_Verbale sopralluogo Via Nazioni Unite civ.50
24. ALL.19A_FOTO
25. ALL.20_Verbale sopr. Via Canal di Valle e terreni
26. ALL.20A_FOTO Via Canal di Valle
27. ALL.20B_FOTO fog.38_mapp_1688
28. ALL.21_Verbale_F [REDACTED] fog. 38_map.32
29. ALL.21A_FOTO
30. ALL.22_Verbale_B [REDACTED] GARAGE
31. ALL.22A_FOTO_garage
32. ALL.23_Verbale_F [REDACTED] CAPANNONE
33. ALL.23A_FOTO_capannone
34. ALL.24_Cert. Stato civ_Estratto matr [REDACTED] 28.04.17
35. ALL.25_Cert. Stato civ_Estratto matr [REDACTED]
36. ALL.26_DIA con Elab.grafico_Via Delle Nazioni Unite
37. ALL.27_AGIBILITA' Via Delle Nazioni Unite
38. ALL.28_DIA Via Canal di Valle
39. ALL.29_C.E. sanatoria garage Via Tiglio
40. ALL.30_P.C. e Inizio lavori capannone
41. ALL.31_Valori OMI_Località Bacucco
42. ALL.32_Valori OMI_Via Tiglio_cat.C6
43. ALL.33_Valori OMI_Via P. E. Venturini_cat.D8
44. ALL.34_Valori OMI_Via Canal di Valle
45. ALL.35_Tabella_Aree_Edificabili_2008_e_2003_del_03-03-09
46. ALL.36_D.G._122-2013_Valoti medi IMU
47. ALL.37_D.G._127-2014_Valoti medi IMU
48. ALL.38_D.G._209-2015_Valoti medi IMU
49. ALL.39_Valori Agricoli medi_OMI_VE_2014

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: CESSIONE con IMPOSTA di REGISTRO nella misura di legge



Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	019 - TERRENO
Diritto reale stagito e Quota proprietà	Corpo TERRENO: 3516/10000 di [REDACTED] Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo TERRENO: Identificato al catasto Terreni: [REDACTED] R.L. Cod. F. [REDACTED] Proprietà per 3516/10000 , sezione censuaria CHIOGGIA, foglio 38, particella 1688, qualità ORTO, classe 2, superficie catastale 00.06.53, reddito dominicale: € 10,96, reddito agrario: € 4,05
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 21.779,10€

Beni in Chioggia (Venezia)

Località/Frazione

Via da rio sud snc

Lotto: 020 - TERRENO

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/i:

In [redacted] codice fiscale [redacted] Residenza [redacted]
[redacted]

Esecutato/i:

[redacted] codice fiscale [redacted] Residenza [redacted]
Regime Patrimoniale: [redacted] Data Matrimonio [redacted]

Esecutato/i:

[redacted] codice fiscale: [redacted] 38L Residenza: [redacted] i
n [redacted] Regime Patrimoniale [redacted] ni Data Matrimo [redacted]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il bene qui esaminato ricade in zona D2.2 "zona produttiva di nuova formazione" all'interno dell'A.I.U. n°D2.2 n°4, raggiungibile dalla SS309 Romea, si trova in Via da rio sud snc. Da informazioni assunte lo strumento urbanistico attuativo non è stato ancora programmato. Al momento del sopralluogo l'area che si presenta incolta e abbandonata,

Caratteristiche zona: di espansione

Area urbanistica: mista artigianale/industriale

Servizi presenti nella zona: /

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Venezia, Jesolo.

Attrazioni paesaggistiche: Laguna Veneta, Mare Adriatico.

Attrazioni storiche: Chioggia, Venezia, Isole della Laguna.



Principali collegamenti pubblici: SS309 Romea 200 mt

Identificativo corpo: TERRENO.

artigianale sito in Via da rio sud snc

Quota e tipologia del diritto

50/100 di [redacted] piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: C[redacted] - Stato Civile:

[redacted] Regime Patrimoniale: [redacted] - Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

[redacted] - Quota: 50/100 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: [redacted] Proprietà in regime di comunione dei beni [redacted] Cod. Fis. [redacted] - Proprietà in regime di comunione dei beni , sezione censuaria CHIOGGIA, foglio 38, particella 32, qualità ORTO, classe 2, superficie catastale 00.14.30, reddito dominicale: € 24,00, reddito agrario: € 8,86

Derivante da: Impianto meccanografico del 02/01/1978

Confini: Il terreno confina a: - a nord con mappale 18 di altra ditta - a sud con mappale 34 di altra ditta - a ovest con mappale 21 di altra ditta - a est con strada di accesso

Note sulla conformità catastale: Al momento del sopralluogo il terreno risultava incolto.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

4.1.1 Conformità edilizia:

artigianale

4.1.2 Conformità urbanistica:



Descrizione: artigianale di cui al punto TERRENO

Trattasi di appezzamento di terreno censito al Catasto Terreni al foglio 38 mappale 32 della superficie catastale di mq. 1430, ricadente in zona classificata dal vigente P.R.G. quale Z.t.o. D2.2 "zona produttiva di nuova formazione" all'interno dell'A.I.U. n° D2.2 n°4.

1. Quota e tipologia del diritto

50/100 di piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: Stato Civile: -

Regime Patrimoniale: - Data Matrimonio: 83

Eventuali comproprietari:

Quota: 50/100 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **1.430,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia piana

L'edificio è stato ristrutturato nel: IN CORSO CON D.I.A. N°43173/04 DEL 24.6.2004

Colture erbacee incolto

Colture arboree incolto

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'area è inserita in una striscia di terreno contenuta tra la laguna, a est, e la SS309 Romea, a ovest. I terreni, come quello in perizia, sono prevalentemente incolti.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si assume come superficie quella catastale.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
TERRENO	sup lorda di pavimento	0	1.430,00	1,00	1.430,00	€ 65,00
			1.430,00		1.430,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:



Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [redacted] Cod. Fisc. [redacted] P. [redacted] Cod. Fisc. [redacted]
[redacted] proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO CAPUTO ALESSANDRO, in data 18/09/1991, ai nn. 16090; trascritto a CHIOGGIA, in data 27/09/1991, ai nn. 4329/3118.

Identificativo corpo: TERRENO

artigianale sito in Chioggia (Venezia), Via da rio sud snc Libero

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli ed oneri giuridici:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta contro [redacted]
[redacted] Derivante da: ATTO
ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a
VENEZIA in data 28/12/2015 ai nn. 6064/4218;

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 giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

6.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

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: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: /
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO
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:

La determinazione del valore del terreno ricadente in Z.t.o. D2.2 "zona produttiva di nuova formazione" all'interno dell'A.I.U. n°D2.2 n°4, viene effettuata secondo la Tabella valore aree edificabili art.4 Regolamento ICI comma 1 (deliberazioni della giunta comunale n.478/2007 - n.35/2008 - 385/2008 - 389/2008 - 94/2009) i cui valori sono stati modificati applicando delle riduzioni come segue:

- delibera di giunta comunale n.122/2013 riduzione del 15%
- delibera di giunta comunale n.127/2014 riduzione del 5%
- delibera di giunta comunale n.209/2015 riduzione del 5%

per cui si avrà che in virtù di tali riduzioni il V.u.i./mq iniziale di 86,00 €/mq oggi è di 65,97 €/mq
Si richiamano gli allegati n.35, 36, 37 e 38.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di VENEZIA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di VENEZIA;

Uffici del registro di CHIOGGIA;

Ufficio tecnico di CHIOGGIA;



Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: A. Indagini dirette: sono state svolte esaminando i siti immobiliari più noti e considerati di riferimento quale: immobiliare.it, casa.it, casavenezia.it, trovacasa.net e il borsinoimmobiliare.it

B. Indagini indirette: sono individuate su qualificate pubblicazioni nel settore immobiliare quale l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Facendo riferimento agli atti amministrativi emessi dalla giunta comunale per la determinazione del valore delle aree edificabili art.4 regolamento ICI comma1 (deliberazioni della giunta comunale n.478/2007 - n.35/2008 - 385/2008 - 389/2008 - 94/2009) e successive mm. e ii. si applica il valore di 65,97 €/mq
Si richiamano gli allegati n.35, 36, 37 e 38.;

Altre fonti di informazione: Atto amministrativo emesso dal Comune di Chioggia al fine della determinazione del valore delle aree edificabili art.4 regolamento ICI comma 1 1 (deliberazioni della giunta comunale n.478/2007 - n.35/2008 - 385/2008 - 389/2008 - 94/2009) i cui valori sono stati modificati applicando delle riduzioni come segue:

- delibera di giunta comunale n.122/2013 riduzione del 15%
- delibera di giunta comunale n.127/2014 riduzione del 5%
- delibera di giunta comunale n.209/2015 riduzione del 5%

Si richiamano gli allegati n.35, 36, 37 e 38..

8.3.3Valutazione corpi:

TERRENO. artigianale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
TERRENO	1.430,00	€ 65,00	€ 92.950,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 92.950,00
Valore corpo			€ 92.950,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 92.950,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 46.475,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
TERRENO	artigianale	1.430,00	€ 92.950,00	€ 46.475,00

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 6.971,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	



TERRENO

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 262,00

Totale costi di cancellazione: € 262,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 39.241,75**

8bis Classamento energetico dell'immobile:Identificativo corpo: **TERRENO**

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
TERRENO	46.475,00

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

1. ALL.01_Avviso sopralluogo [REDACTED] Racc.1
2. ALL.02_Prova consegna Racc. sopralluogo [REDACTED]
3. ALL.03_Avviso sopralluogo [REDACTED] 1
4. ALL.04_Prova consegna Racc. sopralluogo [REDACTED]
5. ALL.05_Avviso sopralluogo [REDACTED] racc.1
6. ALL.06_Prova consegna Racc. sopralluogo [REDACTED]
7. ALL.07_Avviso sopralluogo creditore_PEC av [REDACTED]
8. ALL.08_Visura e PLN_Fg.58_Map.518 [REDACTED]
9. ALL.08A_Visura_Estratto_fog.38_mapp.1688 [REDACTED]
10. ALL.08B_Visura_Estratto_Fog.38_mapp.1697 [REDACTED]
11. ALL.08C_Visura_Estratto_fog.69_mapp.162-163 et [REDACTED]
12. ALL.09_Visura_estratto_fog.38_mapp.32 [REDACTED]
13. ALL.10_Visura e PLN_Fg.38_map.436_D8 [REDACTED]
14. ALL.10A_Visura e PLN_Fg.39_map.543_sub.5_C6 [REDACTED]
15. ALL.11_Isp. ipotecaria [REDACTED] 27.03.17
16. ALL.12_Isp. ipotecaria [REDACTED] 03.17
17. ALL.13_Isp. ipotecaria [REDACTED] 27.03.17
18. ALL.14_CDU_AOO.REGISTRO UFFICIALE.2017.0017043



19. ALL.15_Patente [REDACTED]
20. ALL.16_Estratto visura CCIAA_03.05.17
21. ALL.17_Contratto di comodato
22. ALL.18_DELEGA
23. ALL.19_Verbale sopralluogo Via Nazioni Unite civ.50
24. ALL.19A_FOTO
25. ALL.20_Verbale sopr. Via Canal di Valle e terreni
26. ALL.20A_FOTO Via Canal di Valle
27. ALL.20B_FOTO fog.38_mapp_1688
28. ALL.21_Verbale [REDACTED] g. 38_map.32
29. ALL.21A_FOTO
30. ALL.22_Verbale [REDACTED] GARAGE
31. ALL.22A_FOTO_garage
32. ALL.23_Verbale_B [REDACTED] CAPANNONE
33. ALL.23A_FOTO_capannone
34. ALL.24_Cert. Stato civ_Estratto matr [REDACTED] 28.04.17
35. ALL.25_Cert. Stato civ_Estratto matr [REDACTED]
36. ALL.26_DIA con Elab.grafico_Via Delle Nazioni Unite
37. ALL.27_AGIBILITA' Via Delle Nazioni Unite
38. ALL.28_DIA Via Canal di Valle
39. ALL.29_C.E. sanatoria garage Via Tiglio
40. ALL.30_P.C. e Inizio lavori capannone
41. ALL.31_Valori OMI_Località Bacucco
42. ALL.32_Valori OMI_Via Tiglio_cat.C6
43. ALL.33_Valori OMI_Via P. E. Venturini_cat.D8
44. ALL.34_Valori OMI_Via Canal di Valle
45. ALL.35_Tabella_Aree_Edificabili_2008_e_2003_del_03-03-09
46. ALL.36_D.G._122-2013_Valoti medi IMU
47. ALL.37_D.G._127-2014_Valoti medi IMU
48. ALL.38_D.G._209-2015_Valoti medi IMU
49. ALL.39_Valori Agricoli medi_OMI_VE_2014

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: CESSIONE con IMPOSTA di REGISTRO nella misura di legge



Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	020 - TERRENO
Diritto reale stagito e Quota proprietà	Corpo TERRENO: 50/100 di [REDACTED] piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo TERRENO: Identificato al catasto Terreni: [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED] [REDACTED] Proprietà in regime di comunione dei beni [REDACTED] [REDACTED] Proprietà in regime di comunione dei beni [REDACTED] beni , sezione censuaria CHIOGGIA, foglio 38, particella 32, qualità ORTO, classe 2, superficie catastale 00.14.30, reddito dominicale: € 24,00, reddito agrario: € 8,86
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 39.241,75€



Beni in **Chioggia (Venezia)**
Località/Frazione **Sottomarina**
Via Tiglio n.196

Lotto: 021 - AUTORIMESSA

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/i:

[redacted] Codice fiscale [redacted] 79 Residenza [redacted]
[redacted]

Esecutato/i:

[redacted] Codice fiscale [redacted] Residenza [redacted] Re-
gime Patrimoniale [redacted] Data Matrimonio: [redacted]

Esecutato/i:

[redacted] Codice fiscale [redacted] Residenza: [redacted]
[redacted] Regime Patrimoniale [redacted] Data Matrimonio: [redacted]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il bene in perizia è ubicato nella parte "nuova" di Sottomarina situata a sud della frazione che si estende verso sud, con insediamenti recenti, dove sorgono le numerose strutture ricettive, che sono concentrate prevalentemente lungo il Lungomare Adriatico la cui spiaggia si estende per circa 6 chilometri dalle foci del Brenta alla diga di Chioggia, delimitando il confine orientale della frazione. Sottomarina è collegata al Centro Storico di Chioggia e alla frazione di Borgo San Giovanni tramite il servizio di trasporto pubblico locale, che può essere utilizzato anche tra i vari quartieri di Sottomarina stessa. Sempre con il s.t.p. si possono raggiungere le altre frazioni di Chioggia, situate in campagna. Oltre al servizio di trasporto pubblico locale vi è il trasporto pubblico extraurbano che collega Sottomarina con Venezia e Padova e nel periodo estivo anche con Vicenza. Nelle immediate vicinanze del bene in perizia sorge l'Ospedale Civile.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista a traffico locale



Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Ospedale Civile, Scuole Elementari, Scuola Media Inferiore, Farmacia, Ufficio postale, Sportello bancario, Istituto Scuola Superiore IIS Augusto Righi
Caratteristiche zone limitrofe: miste
Importanti centri limitrofi: Venezia, Jesolo.
Attrazioni paesaggistiche: Laguna Veneta, Mare Adriatico.
Attrazioni storiche: Chioggia, Venezia, Isole della Laguna.
Principali collegamenti pubblici: Linea urbana ACTV 200 mt, Vaporetto 2,4 km, Stazione ferroviaria 2,00 Km

Identificativo corpo: AUTORIMESSA.

Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Sottomarina, Via Tiglio n.196

Quota e tipologia del diritto

2/6 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale [redacted] - Residenza [redacted] - Stato

Civile: [redacted] Regime Patrimoniale [redacted] - Data Matrimonio [redacted]

Eventuali comproprietari:

[redacted] - Quota: 2/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[redacted] - Quota: 2/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

[redacted] Proprietà per 2/6 in regime di comunione dei beni

[redacted] - Proprietà per 2/6 in regime di comunione dei beni [redacted] d. Fisc. [redacted] - Proprietà per 2/6, foglio 39, particella 543, subalterno 5, indirizzo Via Tiglio n.260G , piano T, comune CHIOGGIA, categoria C/6, classe 5, consistenza 20 mq, superficie 26 mq, rendita € 59,91

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: Il bene confina con: - a nord con mappale 1178 di altra ditta - a sud con cortile BCNC - a ovest con mappale 986 di altra ditta - a est con unità di altra ditta

Note sulla conformità catastale: Al momento del sopralluogo il terreno risultava incolto.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 49378/64

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: nuova costruzione



Numero pratica: 1798/97

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n.47)

Per lavori: Modifiche alle forometrie esterne del magazzino piano terra e opere inetrne realizzate in difformità alla .C.E. n.49378/64 in corso d'opera, ad uso residenziale realizzate nel 1965.

Oggetto: variante

Presentazione in data 27/06/1987 al n. di prot. 25148

Rilascio in data 06/09/1997 al n. di prot. 25148/87

4.1.1 Conformità edilizia:**Garage o autorimessa [G]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:**Garage o autorimessa [G]**

Strumento urbanistico Approvato:	/
In forza della delibera:	Delibera di GRV n.2149 del 14/07/2009, pubblicato nel B.U.R. n.63 del 04/08/09
Zona omogenea:	B2
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:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



Descrizione: Garage o autorimessa [G] di cui al punto AUTORIMESSA

Trattasi di autorimessa al p. terra, accessibile da corte in comune comunicante con l'esterno in piano. Il tutto appartenente al fabbricato di tipologia condominiale a destinazione residenziale, ubicato in località Sottomarina, Via Tiglio al civico 260G. L'unità di conformazione regolare di altezza interna di circa ml 3,00. Per la distribuzione vedasi la planimetria catastale che corrisponde allo stato dei luoghi. L'unità sopra descritta risulta avere una superficie utile calpestabile di circa mq. 20, e una superficie commerciale, o convenzionale, che dovrà poi essere inserita nelle formule utilizzate nei paragrafi che seguono al fine della determinazione del valore di mercato, di mq. 14,25 per le cui modalità di calcolo si rinvia al punto "Informazioni relative al calcolo della consistenza".

1. Quota e tipologia del diritto

2/6 di [redacted] piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] Residenza [redacted] Stato Civile:

C. [redacted] Regime Patrimoniale [redacted] Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

[redacted] - Quota: 2/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[redacted] - Quota: 2/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq 28,00

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1964

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile:

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**Solai tipologia: **solaio in laterocemento Tipo**Strutture verticali materiale: **muratura****Componenti edilizie e costruttive:**Infissi esterni tipologia: **basculante** materiale: **ferro zincato**Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della superficie commerciale delle unità immobiliari, che dovrà poi essere inserita nelle formule utilizzate nei paragrafi che seguono al fine della determinazione del valore di mercato, si è fatto riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n.138 secondo cui è data dalla somma:

- a) Della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) Della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
 - del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui al punto a);
 - del 25 per cento qualora non comunicanti;
- c) Della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:
 - del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui di cui al punto a);
 - del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente, qualora non comunicanti;
- d) Della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita alla lettera a, e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite;
- e) Della superficie dei box auto (non collegato ai vani principali), 50 per cento della superficie.

Infine si precisa che:

nel caso in cui non si è potuto provvedere ad un rilievo specifico dei corpi di fabbrica, si è fatto riferimento ai Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale di cui al documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) in cui viene anche precisato che: "Per il calcolo della superficie commerciale non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si potranno quindi considerare le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10%."

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
AUTORIMESSA	sup lorda di pavimento	0	28,00	0,50	14,00	€ 1.860,00
			28,00		14,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

6.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

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: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

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 osserva come la formulazione di un giudizio di stima richieda, preliminarmente, l'individuazione del tipo di valore da stimare e in seguito, la scelta e l'elaborazione del procedimento per giungere alla determinazione di tale valore.

Accertare il valore del bene equivale a stabilire il valore venale del bene in perizia, cioè l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbe detto immobile se immesso in commercio, in un regime di ordinarietà, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato. Il criterio di stima, o aspetto economico del bene di cui sono stata incaricata di trovare il più probabile valore si identifica, quindi, nell'individuare il corrispondente valore venale. In estimo, sostanzialmente, si adottano i seguenti procedimenti di stima:

35. Stima sintetica o comparativa.

36. Stima analitica.

La prima, si esegue comparando il bene da valutare con altri similari, ubicati nella zona, dei quali siano a conoscenza i prezzi di vendita attuali o recenti.

La seconda, si esegue per capitalizzazione dei redditi netti ritraibili e si svolge in tre fasi successive:

zz) Calcolo del beneficio fondiario netto, soggetto a capitalizzazione;

aaa) Determinazione del saggio di capitalizzazione;

bbb) Eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale, per tenere conto di altre possibili, transitorie, attività o passività.

L'applicazione del secondo metodo presuppone una razionale rispondenza tra redditi e valori capitali, nonché un'abbondante conoscenza dei redditi dei quali è necessario giudicarne la congruità, ordinarietà e continuità nel tempo che seguirà ma, poiché non sussistono nella fattispecie tali condizioni, questo metodo non sarà applicato in questa relazione estimativa.

La presente stima sarà, pertanto, eseguita con il metodo cosiddetto comparativo che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche dei beni noti e gli immobili in oggetto estendendo il campo di azione a porzioni continue di territorio che riflettono un comparto del mercato immobiliare nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Procedo con l'applicazione del metodo comparativo, che la moderna dottrina ammette nel più assoluto rigore, che consiste in tre fasi distinte:

52) Ricercare il maggior numero possibile di beni analoghi a quello oggetto di stima per cui sia possibile avere un prezzo certo;

53) Ordinamento dei valori numerici raccolti collegandoli al bene analogo corrispondente;

54) Scelta di beni analoghi aventi maggior numero di caratteristiche simili al bene oggetto di stima, assumendo il prezzo associato a tale bene come il valore oggetto di stima.

Si ricorda infine, che sulla determinazione del valore venale di un immobile concorrono, in maniera positiva e negativa, alcune caratteristiche economiche che possono essere riunite in due gruppi: intrinseche ed estrinseche. A tal scopo sono state valutate le seguenti caratteristiche della zona e quelle degli appartamenti interessati:

II. Caratteristiche estrinseche: mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni.

JJ. Caratteristiche intrinseche: orientamento, configurazione piano-altimetrico e geologia del terreno, destinazione urbanistica, consistenza complessiva, salubrità del luogo.



Tenendo conto dei suddetti elementi, si dovranno operare quelle aggiunte o detrazioni che differenziano l'immobile da valutare rispetto a quelli che sono stati assunti per comparazione, dei quali sono stati rilevati i prezzi noti, certi e recenti.

Il procedimento adottato è quindi il procedimento sintetico in base ai parametri tecnici comuni di riferimento cioè l'unità di superficie commerciale ovvero il metro quadrato di superficie lordo, assumendo il corrispondente prezzo unitario medio di mercato corrente nella zona dell'immobile da stimare. Si adotta tale criterio e non anche quello analitico in base ai parametri economici, perché la rendita dichiarata catastalmente non corrisponde alla realtà dei fatti.

Si è ritenuto di far riferimento anche ai valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ovvero "Agenzia Entrate - OMI" con riferimento all'ultimo semestre pubblicato: Anno 2016 - 2° semestre. Tali valori, però come precisato dallo stesso Ufficio:

- Non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.
- Sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo".

Come già precisato nel corso della presente perizia si assume come valore di riferimento il valore medio tra Valore OMI min e Valore OMI max espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato, per la destinazione residenziale e la tipologia di riferimento quella delle abitazioni civili riferito al 2° semestre 2016 (cfr. all. 31), ossia:

- Valore di Mercato €/mq Min 1500
- Valore di Mercato €/mq Max 2100

Di seguito, al fine di determinare il valore normale dei beni in perizia relativamente alle unità immobiliari, i valori OMI vengono corretti, e non modificati, con un coefficiente globale in grado di rappresentare le particolari caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene oggetto di valutazione rilevati in perizia, rispetto alle caratteristiche ordinarie degli alloggi oggetto di rilevazione da parte dell'Agenzia del Territorio. Nello specifico, vengono utilizzati dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche che influenzano il valore dell'immobile da valutare secondo le "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati, di cui all'art.1, comma 307, della L.296/2006 - Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27/07/2007".

Il valore normale dell'immobile verrà così determinato dal prodotto fra la superficie espressa in metri quadri, calcolata ai sensi dell'allegato C al D.P.R. n.138/98, ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'OMI e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile. I coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile attengono in particolare al taglio, al livello del piano e alla categoria catastale, secondo le modalità indicate nell'allegato A di detto provvedimento.

▪ **Determinazione del valore normale dei beni in perizia.**

Il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati (superficie calcolata come illustrato in epigrafe).

$$\text{Valore normale} = \text{Valore normale unitario} \times \text{superficie (mq)}$$

In cui il valore normale unitario degli immobili residenziali di cui al punto 1.2 del citato provvedimento è determinato dall'applicazione della seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{\text{MIN}} + (\text{Val OMI}_{\text{MAX}} - \text{Val OMI}_{\text{MIN}}) \times K$$



dove:

$Val OMI_{MIN}$ e $Val OMI_{MAX}$: indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla **zona omogenea OMI** in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

K : rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K_1 (taglio superficie) e K_2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

Dove:

K1 (Taglio superficie)		
	fino a 45 mq	è pari a 1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	è pari a 0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq	è pari a 0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	è pari a 0,3
	oltre 150 mq	è pari a 0

K2 (Livello di piano)		
	piano seminterrato	è pari a 0
	piano terreno	è pari a 0,2
	piano primo	è pari a 0,4
	piano intermedio	è pari a 0,5
	piano ultimo	è pari a 0,8
	Paino attico	è pari a 1

▪ **Determinazione coefficiente correttivo globale dell'Unità abitativa**

Unità	K1	K2
Complessiva	1	0,2

$$K = (1 + 3 \times 0,2) / 4 = 0,40$$

$$\text{Valore normale unitario} = 1500 + (2100 - 1500) \times 0,400 = 1740,00 \text{ €/mq}$$

8.2.2 Fonti di informazione:

- Catasto di VENEZIA;
 - Conservatoria dei Registri Immobiliari di VENEZIA;
 - Uffici del registro di VENEZIA;
 - Ufficio tecnico di CHIOGGIA;
 - Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
- II. Indagini dirette: sono state svolte esaminando i siti immobiliari più noti e considerati di riferimento quale: immobiliare.it, casa.it, casavenezia.it, trovacasa.net e il borsinoimmobiliare.it
- JJ. Indagini indirette: sono individuate su qualificate pubblicazioni nel settore immobiliare quale l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):



- II. Attraverso le indagini dirette per vendite di unità residenziali analoghe a quelle in perizia, vengono attribuiti i seguenti valori unitari: Abitazioni abitabili – normale stato di conservazione Euro/mq (1690-2170)
- JJ. Attraverso le indagini indirette nella zona OMI in cui ricade il bene in perizia, Periferica/ISOLA VERDE O BACUCCO, Codice zona: D2, a immobili in ottimo stato di conservazione, ovvero di commerciabilità, sono attribuiti i seguenti valori unitari: Abitazioni di tipo economico in ottimo stato di conservazione Euro/mq (1500 - 2100).

Il prezzo medio di mercato, sia che si tratti di indagine diretta o indiretta, viene espresso in Euro/mq riferito alla superficie Lorda (L).

In conclusione, dalle suddette indagini è emerso che per beni con analoghe caratteristiche la discordanza che c'è tra i valori accertati nel corso delle indagini dirette da quelle indirette è contenuta ed è giustificata dal fatto che esiste comunque un prezzo di mercato, specialmente per le unità le cui caratteristiche intrinseche ed estrinseche si prestano a essere oggetto di compravendita e quindi soggette a contrattazione. Con l'esperienza abbiamo inoltre appurato che, proprio in virtù della contrattazione, il prezzo ricavabile dalle indagini dirette si assesta in sede di sottoscrizione del contratto di compravendita a valori più bassi rispetto a quello di partenza.

Come già precisato, si assume come valore di riferimento il valore medio tra Valore OMI min (€/mq 1500) e Valore OMI max (€/mq 2100) espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato con riferimento alla provincia (cfr. allegato 31), al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato, per la destinazione residenziale e la tipologia di riferimento quella delle abitazioni civili riferito al 2° semestre 2016.

Alla luce di quanto fin qui esposto e in considerazione delle generali condizioni dell'immobile, lo scrivente CTU stabilisce quale valore unitario attuale è di 1740,00 €/mq.

8.3.3 Valutazione corpi:

AUTORIMESSA. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
AUTORIMESSA	14,00	€ 1.860,00	€ 26.040,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 26.040,00
Valore corpo			€ 26.040,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 26.040,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 8.680,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
AUTORIMESSA	Garage o autorimessa [G]	14,00	€ 26.040,00	€ 8.680,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per € 1.302,00



assenza di garanzia per vizi come da disp. del
G.E.

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica
e/o catastale:

€ 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

AUTORIMESSA

Tipologia	Costo
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 262,00

Totale costi di cancellazione: € 262,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 7.116,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: **AUTORIMESSA**

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID
AUTORIMESSA

Valore diritti e quota
8.680,00

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

1. ALL.01_Avviso sopralluogo [redacted]_Racc.1
2. ALL.02_Prova consegna Racc. sopralluogo [redacted]
3. ALL.03_Avviso sopralluogo [redacted]_cc.1
4. ALL.04_Prova consegna Racc. sopralluogo [redacted]
5. ALL.05_Avviso sopralluogo [redacted]_Racc.1
6. ALL.06_Prova consegna Racc. sopralluogo [redacted]
7. ALL.07_Avviso sopralluogo creditore_PEC av [redacted]
8. ALL.08_Visura e PLN_Fg.58_Map.518 [redacted]
9. ALL.08A_Visura_Estratto_fog.38_mapp.1688 [redacted]
10. ALL.08B_Visura_Estratto_Fog.38_mapp.1697 [redacted]
11. ALL.08C_Visura_Estratto_fog.69_mapp.162-163 etc [redacted]
12. ALL.09_Visura_estratto_fog.38_mapp.32 [redacted]



13. ALL.10_Visura e PLN_Fg.38_map.436_D8 [REDACTED]
14. ALL.10A_Visura e PLN_Fg.39_map.543_sub.5_C6 [REDACTED]
15. ALL.11_Isp. ipotecaria [REDACTED] 27.03.17
16. ALL.12_Isp. ipotecaria [REDACTED] 27.03.17
17. ALL.13_Isp. ipotecaria [REDACTED] 27.03.17
18. ALL.14_CDU_AOO.REGISTRO UFFICIALE.2017.0017043
19. ALL.15_Patente [REDACTED]
20. ALL.16_Estratto visura CCIAA_03.05.17
21. ALL.17_Contratto di comodato
22. ALL.18_DELEGA
23. ALL.19_Verbale sopralluogo Via Nazioni Unite civ.50
24. ALL.19A_FOTO
25. ALL.20_Verbale sopr. Via Canal di Valle e terreni
26. ALL.20A_FOTO Via Canal di Valle
27. ALL.20B_FOTO fog.38_mapp_1688
28. ALL.21_Verbale [REDACTED] fog. 38_map.32
29. ALL.21A_FOTO
30. ALL.22_Verbale [REDACTED] AGE
31. ALL.22A_FOTO_garage
32. ALL.23_Verbale [REDACTED] APANNONE
33. ALL.23A_FOTO_capannone
34. ALL.24_Cert. Stato civ_Estratto matr [REDACTED] 8.04.17
35. ALL.25_Cert. Stato civ_Estratto matr [REDACTED]
36. ALL.26_DIA con Elab.grafico_Via Delle Nazioni Unite
37. ALL.27_AGIBILITA' Via Delle Nazioni Unite
38. ALL.28_DIA Via Canal di Valle
39. ALL.29_C.E. sanatoria garage Via Tiglio
40. ALL.30_P.C. e Inizio lavori capannone
41. ALL.31_Valori OMI_Località Bacucco
42. ALL.32_Valori OMI_Via Tiglio_cat.C6
43. ALL.33_Valori OMI_Via P. E. Venturini_cat.D8
44. ALL.34_Valori OMI_Via Canal di Valle
45. ALL.35_Tabella_Aree Edificabili_2008_e_2003_del_03-03-09
46. ALL.36_D.G._122-2013_Valoti medi IMU
47. ALL.37_D.G._127-2014_Valoti medi IMU
48. ALL.38_D.G._209-2015_Valoti medi IMU
49. ALL.39_Valori Agricoli medi_OMI_VE_2014

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: CESSIONE con IMPOSTA di REGISTRO nella misura di legge

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto 021 - AUTORIMESSA

Diritto reale stagito e **Corpo AUTORIMESSA:** 2/6 di [REDACTED] piena proprietà



Quota proprietà

Identificativo catastale

Corpo AUTORIMESSA:

Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] Cod. Fisc.

[REDACTED] Proprietà per 2/6 in regime di comunione dei beni

[REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED] - Proprietà per 2/6 in regime di comunione dei beni [REDACTED] Cod. Fisc.

[REDACTED] - Proprietà per 2/6, foglio 39, particella 543, subalterno 5, indirizzo Via Tiglio n.260G , piano T, comune CHIOGGIA, categoria C/6, classe 5, consistenza 20 mq, superficie 26 mq, rendita € 59,91

Valore

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **7.116,00€**

Beni in **Chioggia (Venezia)**
Località/Frazione **CHIOGGIA**
Via Padre Emilio Venturini n.212

Lotto: 022 - CAPANNONE

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? Sì

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

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato/i:

[redacted] Codice fiscale [redacted] Residenza: [redacted]

Esecutato/i:

[redacted] Codice fiscale [redacted] Residenza: [redacted] Re-
gime Patrimoniale: [redacted] Data Matrimonio [redacted]

Esecutato/i:

[redacted] Codice fiscale [redacted] Residenza: [redacted]
Regime Patrimoniale: [redacted] Data Matrimonio [redacted]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

I beni qui esaminati si trovano nel capoluogo nella zona nuova a sud del centro storico. L'area su cui insiste il fabbricato oggetto di stima è a ridosso della linea ferroviaria oltre alla quale vi è la laguna. Nell'intorno vi sono fabbricati residenziali, risalenti agli anni 1970/1990, di tipologia unifamiliare, bifamiliare o condominiale con al massimo tre piani fuori terra. Dalla zona in cui sono ubicati i beni in perizia si raggiunge facilmente ogni parte del Comune di Chioggia, in particolar modo il centro storico da cui dista circa 4 Km, e a cui si può arrivare facilmente con l'utilizzo dei mezzi pubblici poiché la zona è ben servita dal servizio di trasporto urbano. In zona, entro il raggio di 1 km vi sono: scuole elementari, sportelli bancari, Ufficio Postale, farmacia, l'Ospedale Civile, oltre a servizi e attività commerciali di primaria necessità. L'area su cui insiste il fabbricato in perizia ricade in zona classificata dal vigente P.R.G. come Z.t.o. F2 – Rispetto infrastrutture territoriali, scheda n.42. Gli interventi edilizi devono ricevere il nulla osta da parte delle FF.S.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: RISPETTO INFRASTRUTTURE TERRITORIALI a traffico locale

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

Servizi offerti dalla zona: Ospedale Civile, Scuole Elementari, Scuola Media Inferiore, Farmacia, Ufficio postale, Sportello bancario, Istituto Scuola Superiore IIS Augusto Righi

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Venezia, Jesolo.

Attrazioni paesaggistiche: Laguna Veneta, Mare Adriatico.

Attrazioni storiche: Chioggia, Venezia, Isole della Laguna.

Principali collegamenti pubblici: Linea urbana ACTV 200 mt, Vaporetto 2,4 km, Stazione ferroviaria 2,00 Km

Identificativo corpo: CAPANNONE AD USO INDUSTRIALE/ARTIGIANALE.

Deposito [D] sito in frazione: CHIOGGIA, Via Padre Emilio Venturini n.212

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale [redacted] Residenza [redacted] Stato

Civile: [redacted] Regime Patrimoniale [redacted] Beni - Data Matrimonio [redacted] 31

Eventuali comproprietari:

[redacted] Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [redacted] Cod. Fi. [redacted] Proprietà per 1/2 bene person. [redacted] Cod. Fi. [redacted] Proprietà per 500/1000, foglio 38, particella 436, indirizzo Via Padre Venturini , piano T, comune CHIOGGIA, categoria D/8, rendita € 1742,53

Derivante da: Variazione Toponomastica del 17/01/2014 protocollo n. VE0011513 in atti dal 17/01/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n.6951.1/2014).

Confini: Il bene confina con: - a nord con altra ditta - a ovest con linea ferroviaria - a sud con mappale 830 altra ditta - a est con mappale 836 altra ditta

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 627/2003

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Permesso di costruire n.73/07

Per lavori: Ristrutturazione con ampliamento e sopraelevazione

Oggetto: Ristrutturazione edi

Presentazione in data 04/08/2003 al n. di prot. 54918



Rilascio in data 22/01/2007 al n. di prot. 54918

NOTE: Le opere sono iniziate entro i termini di anni uno ma allo stato non risultano completate.

4.1.1 Conformità edilizia:

Deposito [D]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Deposito [D]

Strumento urbanistico Approvato:	/
In forza della delibera:	Delibera di GRV n.2149 del 14/07/2009, pubblicato nel B.U.R. n.63 del 04/08/09
Zona omogenea:	F2 - RISPETTO INFRASTRUTTURE TERRITORIALI
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	CONVENZIONE IN ATTUAZIONE DELLA L.R.N.11/1987
Estremi delle convenzioni:	Atto Notaio ALESSANDRO CAPUTO in data 20/10/2006 rep. n.144114 e trascritto a Chioggia in data 13/11/2006 ai nn.8297/4534 ai sensi e per gli effetti delle NTA del PRG in attuazione della L.R.11/87
Obblighi derivanti:	Si rinvia all'atto medesimo
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	La presenza della linea ferroviaria che determina fascia di rispetto
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Atto unilaterale d'obbligo tra Comune e proprietà redatto da Notaio CAPUTO



	ALESSANDRO in data 19/07/2006 rep.143760 registrato a Chioggia in data 21/07/20016 ai nn.5635/3037 ai sensi dell'art.4 delle N.T.A. della variante al P.R.G. art.126 della L.R.61/85
--	--

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Deposito [D] di cui al punto CAPANNONE AD USO INDUSTRIALE/ARTIGIANALE

Trattasi di fabbricato, eretto a ridosso del confine nord, a destinazione artigianale sviluppato su un unico livello fuori terra, costituito dal solo piano terra, dotato di ampio cortile, è direttamente accessibile da laterale di Via Padre Emilio Venturini n.212. Il fabbricato si compone da un'ampia superficie adibita a capannone, da locali adibiti ad ufficio e da un piccolo deposito.

Per l'esatta distribuzione dei vani si richiama la planimetria catastale (cfr. all. 10) e per lo stato dei luoghi al rilievo fotografico allegato alla presente (cfr. all. 23A) in quanto parte integrante della stessa. Il fabbricato al momento del sopralluogo risulta interessato da un intervento edilizio autorizzato con permesso di costruire N.73/07 del 22/01/2007, con cui si autorizzava i seguenti lavori: "ampliamento e sopraelevazione di immobile ad uso artigianale consistente nella demolizione del deposito ad ovest, ristrutturazione dell'esistente con sopraelevazione, rifacimento copertura portandola a due falde con inserimento di tre abbaini, ampliamento sull'angolo sud-est dell'immobile, demolizione degli spigoli posti a sud-ovest, modifiche forometriche".

Il titolo autorizzativo, rilasciato a nome del comodatario costituito dalla Società [REDACTED] senza alcuna incidenza sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio, prescrive che i lavori devono essere iniziati entro un anno dalla data del suo ritiro ed ultimati e resi agibili entro due anni dal loro inizio. L'inosservanza di tali termini comporta la decadenza del permesso di costruire, così come comporta lo stesso effetto l'entrata in vigore di nuove prescrizioni urbanistiche, con le quali il permesso di costruire stesso sia in contrasto, salvo che i lavori siano iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio. Il permesso di costruire prescrive che "Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito il titolare deve presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo permesso di costruire o eventualmente denuncia di inizio attività per la parte non ultimata".

Al momento del sopralluogo i lavori non risultano completati e dall'accesso agli atti del Comune non risulta sia stata presentata istanza per il rilascio di un nuovo titolo autorizzativo. Alla data del sopralluogo non risulta essere in atto alcuna attività di cantiere.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - BENE PERSONALE

Cod. Fiscale: [REDACTED] Residenza: [REDACTED]

Stato Civile [REDACTED] Regime Patrimo [REDACTED] - Data Matrimonio [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] Quota: 500/1000 PROPRIETA'



Superficie complessiva di circa mq **371,00**

E' posto al piano: T

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 122; ha un'altezza utile interna di circa m. VARIA

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Fabbricato interessato da permesso di costruir per intervento di ristrutturazione alla data del sopralluogo risulta prevalentemente in stato di incuria non essendovi in atto alcuna attività di cantiere.

Gli uffici risultano invece in uno stato di conservazione normale, a tal proposito si rinvia al rilievo fotografico.

Tale circostanza però non è determinante al fine della determinazione del più probabile valore di mercato del bene poichè parte integrante dell'intero edificio e non è allo stato non risulta autonomamente collocabile nel mercato immobiliare e non è, per consistenza, incidente sui valori dell'insieme.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura materiale: **lamiera**

Strutture verticali materiale: **mista muratura-lamiera**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica**

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della superficie commerciale delle unità immobiliari, che dovrà poi essere inserita nelle formule utilizzate nei paragrafi che seguono al fine della determinazione del valore di mercato, si è fatto riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n.138 secondo cui è data dalla somma:

- a) Della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) Della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
 - del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui al punto a);
 - del 25 per cento qualora non comunicanti;
- c) Della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:
 - del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui di cui al punto a);
 - del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente, qualora non comunicanti;
- d) Della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita alla lettera a, e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite;



e) Della superficie dei box auto (non collegato ai vani principali), 50 per cento della superficie.

Infine si precisa che:

nel caso in cui non si è potuto provvedere ad un rilievo specifico dei corpi di fabbrica, si è fatto riferimento ai Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale di cui al documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) in cui viene anche precisato che: "Per il calcolo della superficie commerciale non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si potranno quindi considerare le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10%."

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
CAPANNONE CON UFFICI	sup lorda di pavimento	0	371,00	1,00	371,00	€ 485,06
			371,00		371,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 - 2016

Zona: CHIOGGIA

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2000

Valore di mercato max (€/mq): 2500



Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] d. Fisc. [REDACTED] Proprietà per 1/2 proprietario/i ante ventennio al 01/08/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO CAPUTO, in data 01/08/2007, ai nn. 145430; trascritto a CHIOGGIA, in data 28/08/2007, ai nn. 6091/3342.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] d. Fisc. [REDACTED] Proprietà per 1/2 proprietario/i ante ventennio ad oggi. In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO ZAPPONE, in data 05/12/1973, ai nn. 5699; trascritto a CHIOGGIA, in data 12/12/1973, ai nn. 5107/4260.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] d. Fisc. [REDACTED] Proprietà per 1/2 dal 01/08/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO CAPUTO, in data 01/08/2007, ai nn. 145430; trascritto a CHIOGGIA, in data 28/08/2007, ai nn. 6091/3342.

Identificativo corpo: CAPANNONE AD USO INDUSTRIALE/ARTIGIANALE

Deposito [D] sito in Chioggia (Venezia), Via Padre Emilio Venturini n.212 Occupato da IMPRESA COSTRUZIONI RESTAURI S.R.L. comodato d'uso stipulato in data 15/07/2003 registrato Registrato a AGENZIA DELLE ENTRATE DI CHIOGGIA il 31/07/2003 ai nn.000979

Tipologia contratto: CONTRATTO DI COMODATO

Data di rilascio: 31/07/2003

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli ed oneri giuridici:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di Banca Adria Credito cooperativo del delta contro [REDACTED] Derivante da: ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a VENEZIA in data 28/12/2015 ai nn. 6064/4218;

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 giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

6.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

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: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

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 osserva come la formulazione di un giudizio di stima richieda, preliminarmente, l'individuazione del tipo di valore da stimare e in seguito, la scelta e l'elaborazione del procedimento per giungere alla determinazione di tale valore.

Accertare il valore del bene equivale a stabilire il valore venale del bene in perizia, cioè l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbe detto immobile se immesso in commercio, in un regime di ordinarietà, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato.

Il criterio di stima, o aspetto economico, del bene di cui sono stata incaricata di trovare il più probabile valore si identifica, quindi, nell'individuare il corrispondente valore venale. In estimo, sostanzialmente, si adottano i seguenti procedimenti di stima:

A. Stima sintetica o comparativa.

B. Stima analitica.

La prima, si esegue comparando il bene da valutare con altri similari, ubicati nella zona, dei quali siano a conoscenza i prezzi di vendita attuali o recenti.

La seconda, si esegue per capitalizzazione dei redditi netti ritraibili e si svolge in tre fasi successive:

- a) Calcolo del beneficio fondiario netto, soggetto a capitalizzazione;
- b) Determinazione del saggio di capitalizzazione;
- c) Eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale, per tenere conto di altre possibili, transitorie, attività o passività.

L'applicazione del secondo metodo presuppone una razionale rispondenza tra redditi e valori capitali, nonché un'abbondante conoscenza dei redditi dei quali è necessario giudicarne la congruità, ordinarietà e continuità nel tempo che seguirà ma, poiché non sussistono nella fattispecie tali condizioni, questo metodo non sarà applicato in questa relazione estimativa.

La presente stima sarà, pertanto, eseguita con il metodo cosiddetto comparativo che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche dei beni noti e gli immobili in oggetto estendendo il campo di azione a porzioni continue di territorio che riflettono un comparto del mercato immobiliare nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Procedo con l'applicazione del metodo comparativo, che la moderna dottrina ammette nel più assoluto rigore, che consiste in tre fasi distinte:

- 1) Ricercare il maggior numero possibile di beni analoghi a quello oggetto di stima per cui sia possibile avere un prezzo certo;
- 2) Ordinamento dei valori numerici raccolti collegandoli al bene analogo corrispondente;
- 3) Scelta di beni analoghi aventi maggior numero di caratteristiche simili al bene oggetto di stima, assumendo il prezzo associato a tale bene come il valore oggetto di stima.

Si ricorda infine, che sulla determinazione del valore venale di un immobile concorrono, in maniera positiva e negativa, alcune caratteristiche economiche che possono essere riunite in due gruppi: intrinseche ed estrinseche. A tal scopo sono state valutate le seguenti caratteristiche della zona e quelle degli appartamenti interessati:

- A. Caratteristiche estrinseche: mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni.



- B. Caratteristiche intrinseche: orientamento, configurazione piano-altimetrico e geologia del terreno, destinazione urbanistica, consistenza complessiva, salubrità del luogo. Tenendo conto dei suddetti elementi, si dovranno operare quelle aggiunte o detrazioni che differenziano l'immobile da valutare rispetto a quelli che sono stati assunti per comparazione, dei quali sono stati rilevati i prezzi noti, certi e recenti.

Tenendo conto dei suddetti elementi, si dovranno operare quelle aggiunte o detrazioni che differenziano l'immobile da valutare rispetto a quelli che sono stati assunti per comparazione, dei quali sono stati rilevati i prezzi noti, certi e recenti.

Il procedimento adottato è quindi il procedimento sintetico, o comparativo, in base ai parametri tecnici comuni di riferimento cioè l'unità di superficie commerciale ovvero il metro quadrato di superficie lordo, assumendo il corrispondente prezzo unitario medio di mercato corrente nella zona dell'immobile da stimare. Si adotta tale criterio e non anche quello analitico in base ai parametri economici, perché la rendita dichiarata catastalmente non corrisponde alla realtà dei fatti.

Inoltre, si è ritenuto di far riferimento anche ai valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ovvero "Agenzia Entrate - OMI" con riferimento all'ultimo semestre pubblicato: Anno 2016 - 2° semestre.

"Tali valori, però come precisato dallo stesso Ufficio:

- *Non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.*
- *Sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.*

L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo".

▪ Individuazione del valore comparativo

Per la determinazione del più probabile valore di vendita sono state fatte opportune indagini di natura diretta e indiretta nell'ambito in cui i beni in perizia sono posizionati.

C) Indagini dirette

Le indagini effettuate nel mercato della zona in cui ricadono i beni in perizia, sono state svolte esaminando i siti immobiliari più noti e considerati di riferimento quale: *immobiliare.it*, *casa.it*, *trovacasa.net* e il *borsinoimmobiliare.it*. Premesso che il numero di annunci sui quali si basa la stima del prezzo nella zona è relativamente piccolo (circa 69), limitando l'affidabilità delle quotazioni proposte, si è rilevato che per vendite di unità residenziali analoghe a quelle in perizia vengono attribuiti i seguenti valori unitari:

- Capannoni – normale stato di conservazione Euro/mq (825,50 – 667,00)

D) Indagini indirette

Le indagini indirette sono individuate, com'è noto, su qualificate pubblicazioni nel settore immobiliare come l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Nel predetto Osservatorio, nella zona OMI classificata B1, in cui si colloca l'immobile considerato, e nelle zone censuarie confinanti, non vi sono quotazioni disponibili per la Tipologia Produttiva si è quindi assunta la tipologia uffici a cui sono attribuiti **per il periodo pubblicato: Anno 2016 - 2° semestre** i seguenti valori unitari (cfr. all. 34):

- Uffici in ottimo stato di conservazione Euro/mq (2000 - 2500)



Il prezzo medio di mercato, sia che si tratti di indagine diretta o indiretta, viene espresso in Euro/mq riferito alla superficie Lorda (L).

Non potendo assumere la tipologia ad ufficio come riferimento per la determinazione del più probabile valore di mercato in virtù per altro della prevalenza di superficie ad uso produttivo e allo stato di consistenza e conservazione dell'edificio in perizia, nella presente perizia si assumono come valori unitari le quotazioni rilevate dalle indagini dirette.

Per quanto fin qui esposto e facendo riferimento a tutti i dati tecnici ed economici a disposizione che sono stati attinti con meticolosità e diligenza, la sottoscritta è in grado di redigere la stima dei beni in perizia, determinando il **valore degli stessi immobili allo stato libero CON GRADO DI FINITURA AL GREZZO AVANZATO** (stato in cui si trovano i beni al momento attuale), come segue.

▪ **Determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in perizia.**

Calcolo della superficie commerciale:

- Spazio tettoia	mq. 91,44
- Spazio ad attività produttiva -capannone	mq.229,28
- Uffici	mq. 37,74
- Deposito	mq. 13,20

TOTALE MQ. 371,66

Attuali Valori di mercato medi : (€ .825,50 - € 667,00)/mq

Tenendo conto tuttavia che tali valori si riferiscono a spazi commerciali in un normale stato di conservazione, mentre quelli in oggetto non sono da considerarsi allo stato di grezzo, si ritiene di abbattere tali valori del 65% ottenendo i seguenti (€ .536,57 - € .433,55)/mq

Valore normale unitario al finito = (536,57 + 433,55) / 2 = 485,06 €/mq

Valore del compendio € .180.277,40

(diconsi Euro centottantamiladuecentosettantasette/40)

8.2.2 Fonti di informazione:

- Catasto di VENEZIA;
 - Conservatoria dei Registri Immobiliari di VENEZIA;
 - Uffici del registro di VENEZIA;
 - Ufficio tecnico di CHIOGGIA;
 - Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
- A.** Indagini dirette: sono state svolte esaminando i siti immobiliari più noti e considerati di riferimento quale: immobiliare.it, casa.it, casavenezia.it, trovacasa.net e il borsinoimmobiliare.it



B. Indagini indirette: sono individuate su qualificate pubblicazioni nel settore immobiliare quale l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

KK. Attraverso le indagini dirette per vendite di unità residenziali analoghe a quelle in perizia, vengono attribuiti i seguenti valori unitari:

➤ Abitazioni ristrutturate – ottimo stato di conservazione Euro/mq (1450 - 2100)

LL. Attraverso le indagini indirette nella zona OMI in cui ricade il bene in perizia, Extraurbana / ZONA RURALE E LOCALITA', Codice zona: R1, a immobili in ottimo stato di conservazione, ovvero di commerciabilità, sono attribuiti i seguenti valori unitari:

➤ Abitazioni civili in ottimo stato di conservazione Euro/mq (1150 - 1600)

➤ Ville e Villini in ottimo stato di conservazione Euro/mq (1150 - 1600)

Il prezzo medio di mercato, sia che si tratti di indagine diretta o indiretta, viene espresso in Euro/mq riferito alla superficie Lorda (L).

Alla luce di quanto fin qui esposto, in particolar modo al precedente punto a cui si rinvia, e in considerazione delle generali condizioni dell'immobile, lo scrivente CTU stabilisce che il valore unitario attuale è di 811 €/mq.

8.3.3 Valutazione corpi:

CAPANNONE AD USO INDUSTRIALE/ARTIGIANALE. Deposito [D]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
CAPANNONE CON UFFICI	371,00	€ 485,06	€ 179.957,26
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 179.957,26
Valore corpo			€ 179.957,26
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 179.957,26
Valore complessivo diritto e quota			€ 89.978,63

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
CAPANNONE AD USO INDUSTRIALE/ARTIGIANALE	Deposito [D]	371,00	€ 179.957,26	€ 89.978,63

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 13.496,79
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00



Costi di cancellazione oneri e formalità:

CAPANNONE AD USO INDUSTRIALE/ARTIGIANALE

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 262,00

Totale costi di cancellazione: € 262,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 76.219,84

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: CAPANNONE AD USO INDUSTRIALE/ARTIGIANALE

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
CAPANNONE AD USO INDUSTRIALE/ARTIGIANALE	89.978,63

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

1. ALL.01_Avviso sopralluogo [REDACTED] Racc.1
2. ALL.02_Prova consegna Racc. sopralluogo [REDACTED]
3. ALL.03_Avviso sopralluogo [REDACTED] acc.1
4. ALL.04_Prova consegna Racc. sopralluogo [REDACTED]
5. ALL.05_Avviso sopralluogo [REDACTED] acc.1
6. ALL.06_Prova consegna Racc. sopralluogo [REDACTED]
7. ALL.07_Avviso sopralluogo creditore_PEC a [REDACTED]
8. ALL.08_Visura e PLN_Fg.58_Map.518 [REDACTED]
9. ALL.08A_Visura_Estratto_fog.38_mapp.1688 [REDACTED]
10. ALL.08B_Visura_Estratto_Fog.38_mapp.1697 [REDACTED]
11. ALL.08C_Visura_Estratto_fog.69_mapp.162-163 etc [REDACTED]
12. ALL.09_Visura_estratto_fog.38_mapp.32 [REDACTED]
13. ALL.10_Visura e PLN_Fg.38_map.436_D8_B [REDACTED]
14. ALL.10A_Visura e PLN_Fg.39_map.543_sub.5_C6 [REDACTED]
15. ALL.11_Isp. ipotecaria IMP. COS. REST_27.03.17
16. ALL.12_Isp. ipotecria [REDACTED] 27.03.17

17. ALL.13_!sp. ipotecria [REDACTED] no_27.03.17
18. ALL.14_CDU_AOO.REGISTRO UFFICIALE.2017.0017043
19. ALL.15_Patente [REDACTED]
20. ALL.16_Estratto visura CCIAA_03.05.17
21. ALL.17_Contratto di comodato
22. ALL.18_DELEGA
23. ALL.19_Verbale sopralluogo Via Nazioni Unite civ.50
24. ALL.19A_FOTO
25. ALL.20_Verbale sopr. Via Canal di Valle e terreni
26. ALL.20A_FOTO Via Canal di Valle
27. ALL.20B_FOTO fog.38_mapp_1688
28. ALL.21_Verbale [REDACTED] g. 38_map.32
29. ALL.21A_FOTO
30. ALL.22_Verbale [REDACTED] ARAGE
31. ALL.22A_FOTO_garage
32. ALL.23_Verbale [REDACTED] APANNONE
33. ALL.23A_FOTO_capannone
34. ALL.24_Cert. Stato civ_Estratto matr [REDACTED] 8.04.17
35. ALL.25_Cert. Stato civ_Estratto matr [REDACTED]
36. ALL.26_DIA con Elab.grafico_Via Delle Nazioni Unite
37. ALL.27_AGIBILITA' Via Delle Nazioni Unite
38. ALL.28_DIA Via Canal di Valle
39. ALL.29_C.E. sanatoria garage Via Tiglio
40. ALL.30_P.C. e Inizio lavori capannone
41. ALL.31_Valori OMI_Località Bacucco
42. ALL.32_Valori OMI_Via Tiglio_cat.C6
43. ALL.33_Valori OMI_Via P. E. Venturini_cat.D8
44. ALL.34_Valori OMI_Via Canal di Valle
45. ALL.35_Tabella_Aree_Edificabili_2008_e_2003_del_03-03-09
46. ALL.36_D.G._122-2013_Valoti medi IMU
47. ALL.37_D.G._127-2014_Valoti medi IMU
48. ALL.38_D.G._209-2015_Valoti medi IMU
49. ALL.39_Valori Agricoli medi_OMI_VE_2014

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 previo accertamento c/o AGENZIA delle ENTRATE



Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	022 - CAPANNONE
Diritto reale stagito e Quota proprietà	Corpo CAPANNONE AD USO INDUSTRIALE/ARTIGIANALE: 1/2 di [REDACTED] [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo CAPANNONE AD USO INDUSTRIALE/ARTIGIANALE: Identificato al catasto Fabbricati - [REDACTED] Id. Fisc. [REDACTED] [REDACTED] - Proprietà per 1/2 bene personale, [REDACTED] [REDACTED] Cod. Fis. [REDACTED] - Proprietà per 500/1000, foglio 38, particella 436, indirizzo Via Padre Venturini , piano T, comune CHIOGGIA, categoria D/8, rendita € 1742,53
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 76.219,84€

Data generazione:
27-05-2017 17:05

L'Esperto alla stima
Arch. Sonia Adami



ELENCO ALLEGATI

1. ALL.01_Avviso sopralluogo [REDACTED]_Racc.1
2. ALL.02_Prova consegna Racc. sopralluogo [REDACTED]
3. ALL.03_Avviso sopralluogo [REDACTED]_Racc.1
4. ALL.04_Prova consegna Racc. sopralluogo [REDACTED]
5. ALL.05_Avviso sopralluogo [REDACTED]_Racc.1
6. ALL.06_Prova consegna Racc. sopralluogo [REDACTED]
7. ALL.07_Avviso sopralluogo creditore_PEC_a [REDACTED]
8. ALL.08_Visura e PLN_Fg.58_Map.518_I [REDACTED]
9. ALL.08A_Visura_Estratto_fog.38_mapp.1688 [REDACTED]
10. ALL.08B_Visura_Estratto_Fog.38_mapp.1697 [REDACTED]
11. ALL.08C_Visura_Estratto_fog.69_mapp.162-163 et [REDACTED]
12. ALL.09_Visura_estratto_fog.38_mapp.32 [REDACTED]
13. ALL.10_Visura e PLN_Fg.38_map.436_D8 [REDACTED]
14. ALL.10A_Visura e PLN_Fg.39_map.543_sub.5_C6 [REDACTED]
15. ALL.11_Isp. ipotecaria IN [REDACTED].03.17
16. ALL.12_Isp. ipotecaria B [REDACTED].03.17
17. ALL.13_Isp. ipotecaria [REDACTED].03.17
18. ALL.14_CDU_AOO.REGISTRO UFFICIALE.2017.0017043
19. ALL.15_Patente [REDACTED]
20. ALL.16_Estratto visura CCIAA_03.05.17
21. ALL.17_Contratto di comodato
22. ALL.18_DELEGA
23. ALL.19_Verbale sopralluogo Via Nazioni Unite civ.50
24. ALL.19A_FOTO
25. ALL.20_Verbale sopr. Via Canal di Valle e terreni
26. ALL.20A_FOTO Via Canal di Valle
27. ALL.20B_FOTO fog.38_mapp_1688
28. ALL.21_Verbale [REDACTED] fog. 38_map.32
29. ALL.21A_FOTO
30. ALL.22_Verbale [REDACTED] GARAGE
31. ALL.22A_FOTO_garage
32. ALL.23_Verbale [REDACTED] CAPANNONE
33. ALL.23A_FOTO_capannone
34. ALL.24_Cert. Stato civ_Estratto matr [REDACTED]_28.04.17
35. ALL.25_Cert. Stato civ_Estratto matr [REDACTED]



36. ALL.26_DIA con Elab.grafico_Via Delle Nazioni Unite
37. ALL.27_AGIBILITA' Via Delle Nazioni Unite
38. ALL.28_DIA Via Canal di Valle
39. ALL.29_C.E. sanatoria garage Via Tiglio
40. ALL.30_P.C. e Inizio lavori capannone
41. ALL.31_Valori OMI_Località Bacucco
42. ALL.32_Valori OMI_Via Tiglio_cat.C6
43. ALL.33_Valori OMI_Via P. E. Venturini_cat.D8
44. ALL.34_Tabella_Aree_Edificabili_2008_e_2003_del_03-03-09
45. ALL.35_D.G._122-2013_Valoti medi IMU
46. ALL.36_D.G._127-2014_Valoti medi IMU
47. ALL.37_D.G._209-2015_Valoti medi IMU



Direzione Provinciale di Venezia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore MASSIMO ESPOSITO

Vis. ord. (1.00 euro)



Comune: CHIOGGIA
 Foglio: 58 SVI: Z
 Richiedente: ADAMI SONIA
 Scale originale: 1:2000
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
 27-Mar-2017 12:18:44
 Prot. n. PD0042579/2017

I Particella: 518

N=5007800

E=1760600
 Firmato Da: ADAMI SONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1287c6712c1366c984b48e062a23b49



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia**

Dichiarazione protocollo n. VE0190555 del 25/10/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Chioggia

Via Bacucco

civ. 50/A

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 58

Particella: 518

Subalterno: 7

Compilata da:
Penzo Luigi

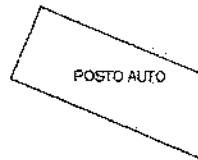
Iscritte all'albo:
Geometri

Prov. Venezia

N. 1978

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA



Catasto dei fabbricati - Situazione al 27/03/2017 - Comune di CHIOGGIA (C638) - Foglio: 58 Particella: 518 - Subalterno 7 -
LOCALITA' ISOLA BACUCCO n. 50/A piano: T;

Ultima Planimetria in atti



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia**

Dichiarazione protocollo n. VE0190555 del 25/10/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Chioggia

Via Bacucco

civ. 50/A

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 58

Particella: 518

Subalterno: 13

Compilata da:

Penzo Luigi

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Venezia

N. 1978

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/03/2017 - Comune di CHIOGGIA (C638) - Foglio: 58 Particella: 518 - Subalterno 13 - LOCALITA' ISOLA BACUCCO n. 50/A piano: T;

Ultima Planimetria in atti

Data: 27/03/2017 - n. PD0042613 - Richiedente ADAMI SONIA

Tot. schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia**

Dichiarazione protocollo n. VE0190555 del 25/10/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Chioggia

Via Bacucco

civ. 50/A

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 58

Particella: 518

Subalterno: 14

Compilata da:

Penzo Luigi

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Venezia

N. 1978

Scheda n. 1

Scala 1:200

POSTO ALTO

PIANO TERRA



Catasto dei fabbricati - Situazione al 27/03/2017 - Comune di CHIOGGIA (C638) - Foglio: 58 Particella: 518 - Subalterno 14 -
LOCALITA' ISOLA BACUCCO n. 50/A piano: T;

Ultima Planimetria in atti



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia**

Dichiarazione protocollo n. VE0190555 del 25/10/2006	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Chioggia	
Via Bacucco civ. 50/A	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Penzo Luigi
Foglio: 58	Esritto all'albo:
Particella: 518	Geometri
Subalterno: 15	Prov. Venezia N. 1978

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/03/2017 - Comune di CHIOGGIA (C638) - < Foglio: 58 Particella: 518 - Subalterno 15 >
LOCALITA' ISOLA BACUCCO n. 50/A piano: T;

Ultima Planimetria in atti



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia**

Dichiarazione protocollo n. VE0097207 del 14/06/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Chioggia

Via Delle Nazioni Unite

civ. 50

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 58

Particella: 518

Subalterno: 16

Compilata da:

Penzo Luigi

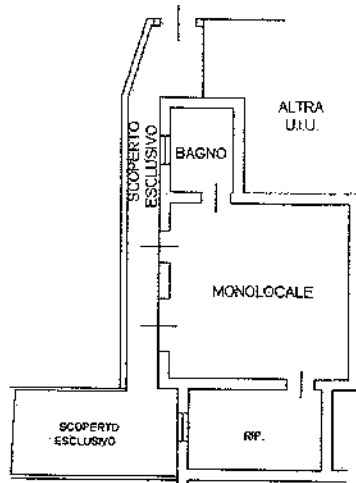
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Venezia

N. 1978

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA H= 270



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/03/2017 - Comune di CHIOGGIA (0638) - Foglio: 58 Particella: 518 - Subalterno 16 -
VIA DELLE NAZIONI UNITE n. 50 piano: T;

Ultima Planimetria in atti

Data: 27/03/2017 - n. PD0042596 - Richiedente ADAMI SONIA

For schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia**

Dichiarazione protocollo n. VE0190555 del 25/10/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Chioggia

Via Bacucco

civ. 50/A

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 58

Particella: 518

Subalterno: 20

Compilata da:

Penzo Luigi

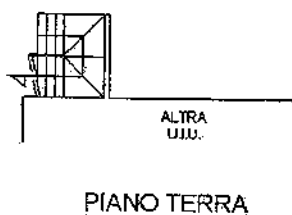
Iscritto all'albo:
Geometri

Proy. Venezia

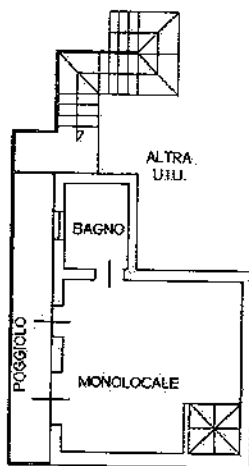
N. 1978

Scheda n. 1

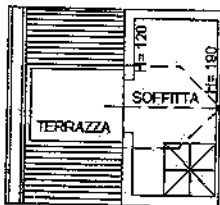
Scala 1:200



PIANO TERRA



PIANO PRIMO H= 270



PIANO SOFFITTA Hm.=
155



Catasto dei fabbricati - Situazione al 27/03/2017 - Comune di CHIOGGIA (C638) - Foglio: 58 Particella: 518 - Subalterno 20 - LOCALITA' ISOLA BACUCCO n. 50/A piano: T-1-2,

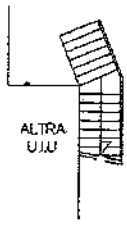
Ultima Planimetria in atti



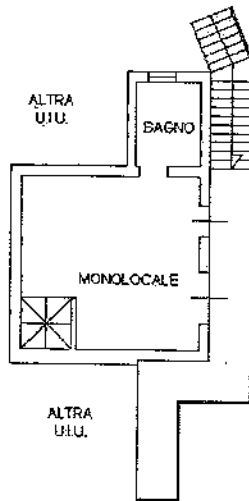
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia**

Dichiarazione protocollo n. VE0190555 del 25/10/2006	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Chioggia	
Via Bacucco	civ. 50/A
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 58 Particella: 518 Subalterno: 21	Compilata da: Penzo Luigi Iscritto all'albo: Geometri Prov. Venezia N. 1978

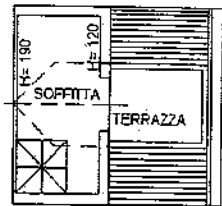
Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA



PIANO PRIMO H= 270



PIANO SOFFITTA Hm.=
155

Catasto dei fabbricati - Situazione al 27/03/2017 - Comune di CHIOGGIA (C636) - Foglio: 58 Particella: 518 - Subalterno 21 - LOCALITA' ISOLA BACUCCO n. 50/A piano: T-1-2;

Ultima Planimetria in atti



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia**

Dichiarazione protocollo n. VE0190555 del 25/10/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Chioggia

Via Bacucco

oiv. 50/A

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 58
Particella: 51B
Subalterno: 23

Compilata da:
Penzo Luigi

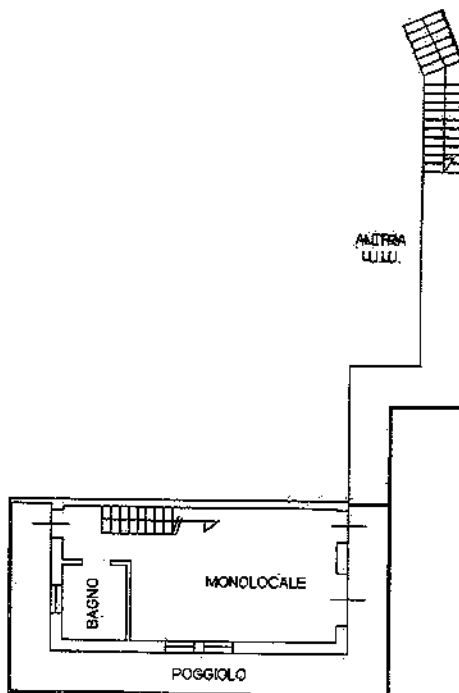
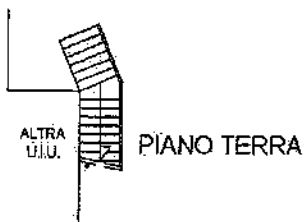
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Venezia

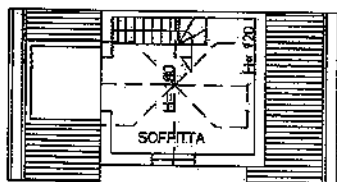
N. 1978

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO PRIMO H= 270



PIANO SOFFITTA

Hm. = 155

Ultima Planimetria in atti

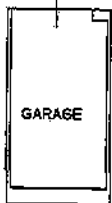
Catasto dei fabbricati - Situazione al 27/03/2017 - Comune di CHIOGGIA(C638) - < Foglio: 58 Particella: 51B - Subalterno 23 >
LOCALITA' ISOLA BACUCCO n. 50/A piano: T-1-2;



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia**

Dichiarazione protocollo n. VE0190555 del 25/10/2006	
Planimetria di u.v.i.u. in Comune di Chioggia	
Via Bacucco	oiv. 50/A
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Penzo Luigi
Foglio: 58	Iscritto all'albo:
Particella: 518	Geometri
Subalterno: 25	Prov. Venezia
	N. 1978

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO INTERRATO
H= 220.



Catasto dei fabbricati - Situazione al 27/03/2017 - Comune di CHIOGGIA (0638) - s. Foglio: 58 Particella: 518 - Subalterno 25 -
LOCALITA' ISOLA BACUCCO n. 50/A piano: SI;

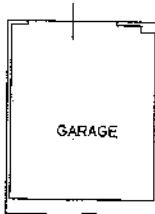
Ultima Planimetria in atti



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

Dichiarazione protocollo n. VE0190555 del 25/10/2006	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Chioggia	
Via Bacucco	civ. 50/A
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Penzo Luigi
Foglio: 58	Iscritto all'albo:
Particella: 518	Geometri
Subalterno: 27	Prov. Venezia
	N. 1978

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO INTERRATO
H= 220



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/03/2017 - Comune di CHIOGGIA (C638) - Foglio: 58 Particella: 518 - Subalterno 27 - LOCALITA' ISOLA BACUCCO n. 50/A piano: S1;

Ultima Planimetria in atti



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia**

Dichiarazione protocollo n. VE0190555 del 25/10/2006	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Chioggia	
Via Bacucco	civ. 50/A
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Penzo Luigi
Foglio: 58	Iscritto all'albo:
Particella: 518	Geometri
Subalterno: 31	Prov. Venezia
	N. 1978

Scheda n. 1 Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/03/2017 - Comune di CHIOGGIA (0638) - < Foglio: 58 Particella: 518 - Subalterno: 31 >
LOCALITA' ISOLA BACUCCO n. 50/A piano: S1;



PIANO INTERRATO
H= 220



Ultima Planimetria in atti



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia**

Dichiarazione protocollo n. VE0190555 del 25/10/2006	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Chioggia	
Via Bacucco civ. 50/A	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Penzo Luigi
Foglio: 58	Iscritto all'albo:
Particella: 518	Geometri
Subalterno: 31	Prov. Venezia N. 1978

Scheda n. 1 Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/03/2017 - Comune di CHIOGGIA (0538) - < Foglio: 58 Particella: 518 - Subalterno 31 >
LOCALITA' ISOLA BACUCCO n. 50/A piano: S1;



PIANO INTERRATO
H= 220



Ultima Planimetria in atti



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

Dichiarazione protocollo n. VE0190555 del 25/10/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Chioggia

Via Bacucco

civ. 50/A

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 58
Particella: 518
Subalterno: 32

Compilata da:
Penzo Luigi

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Venezia

N. 1978

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO INTERRATO
H= 220



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/03/2017 - Comune di CHIOGGIA (Co38) - Foglio: 58 Particella: 518 - Subalterno 32 - LOCALITA' ISOLA BACUCCO n. 50/A piano: SI;

Ultima Planimetria in atti

Data: 27/03/2017 - n. PD0042610 - Richiedente ADAMI SONIA

Fot. scheda: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Formato di scala: 1:1



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia**

Dichiarazione protocollo n. VE0190555 del 25/10/2006	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Chioggia	
Via Bacucco	civ. 50/A
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Penso Luigi
Foglio: 58	Iscritto all'albo:
Particella: 518	Geometri
Subalterno: 34	Prov. Venezia
	N. 1978

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO INTERRATO
H= 220



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/03/2017 - Comune di CHIOGGIA (0538) - Foglio: 58 Particella: 518 - Subalterno 34 - LOCALITA' ISOLA BACUCCO n. 50/A, piano: SI;

Ultima Planimetria in atti



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

Dichiarazione protocollo n. VE0266909 del 17/10/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Chioggia

Via Bacucco

civ. 50/A

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 58

Particella: 518

Subalterno: 36

Compilata da:

Penzo Luigi

Iscritto all'albo:

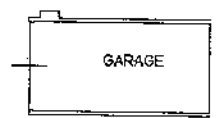
Geometri

Prov. Venezia

N. 1978

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO INTERRATO
H = 220



Catasto dei fabbricati - Situazione al 27/03/2017 - Comune di CHIOGGIA (0638) - Foglio 58 Particella 518 - Subalterno 36 - LOCALITA' ISOLA BACUCCO n. 50/A piano: S1;

Ultima Planimetria in atti.

Data: 27/03/2017 - n. PD0042603 - Richiedente ADAMI SONIA

Tot. schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia**

Dichiarazione protocollo n. VE0097207 del 14/06/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Chioggia

Via Delle Nazioni Unite

civ. 50

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 58
Particella: 518
Subalterno: 39

Compilata da:
Penzo Luigi

Iscritto all'albo:
Geometri

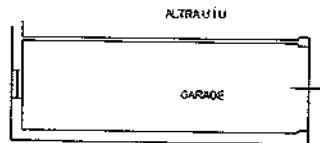
Prov. Venezia

N. 1978

Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei fabbricati - Situazione al 27/03/2017 - Comune di CHIOGGIA (C638) - s. foglio: 58 - Particella: 518 - Subalterno: 39 -
VIA DELLE NAZIONI UNITE n. 50 piano: I;



PIANO TERRA H= 270



Ultima Planimetria in atti

Data: 27/03/2017 - n. PD0042604 - Richiedente ADAMI SONIA

Tot schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia**

Dichiarazione protocollo n. VB0097207 del 14/06/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Chioggia

Via Delle Nazioni Unite

civ. 50

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 58

Particella: 518

Subalterno: 40

Compilata da:

Penzo Luigi

Iscritto all'albo:

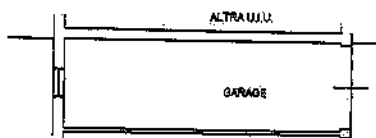
Geometri

Prov. Venezia

N. 1978

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA H= 270



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/03/2017 - Comune di CHIOGGIA (C638) - < Foglio: 58 Particella: 518 - Subalterno: 40 >
VIA DELLE NAZIONI UNITE n. 50 piano: 1;

Ultima Planimetria in atti