
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **GBV GESTIONI SRL**

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **228/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa IVANA MORANDIN**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Ruben Csermely
Codice fiscale: CSRRBN60S20L736H
Partita IVA: 02284700271
Studio in: Via Terraglietto 10 - 30174 Mestre
Telefono: 041942570
Fax: 041942570
Email: studiocsermely@gmail.com
Pec: ruben.csermely@archiworldpec.it



Riassunto Perizia

Bene: via Giaggiolo 3/a - Sottomarina - Chioggia (VE) - 30015

Descrizione generica:

Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale sita in Comune di Chioggia, località Sottomarina, vicolo Giaggiolo 3/a posta al piano terra di più ampio edificio. L'ingresso all'abitazione avviene da sud dall'area scoperta esclusiva che si affaccia direttamente sul vicolo Giaggiolo. Il vicolo Giaggiolo è accessibile dal vicino vicolo Belfiore. L'immobile risulta inserito in zona suburbana rispetto al centro di Chioggia risultando posto più a sud del centro di Sottomarina e più a sud-est del centro di Chioggia. La zona ove è ubicato il bene risulta essere per lo più a carattere residenziale e risulta dotata dei servizi di prima e seconda necessità. Ai fini della viabilità la zona ove è ubicato il bene risulta comoda stante la presenza dell'ordinaria viabilità urbana nonché della principale arteria viale Mediterraneo posta a circa 500 più a sud. Il fabbricato cui è parte l'oggetto di stima risulta essere stato edificato negli anni '60 e presenta caratteristiche costruttive e di finitura ordinarie a tratti vetuste.

Identificativo Lotto: 001

Corpo lotto unico: Chioggia (VE) CAP: 30015 frazione: Sottomarina, vicolo Giaggiolo 3/a

Quota e tipologia del diritto

Per la quota di 500/1000 della piena proprietà in ditta a [REDACTED]

Per la quota di 500/1000 della piena proprietà in ditta a [REDACTED]

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di GBV GESTIONI SRL contro [REDACTED] nni;
Derivante da: verbale pignoramento immobili iscritto a Chioggia in data 18/09/2024 ai nn. 5282/3974;

- Ipoteca volontaria a favore di GBV GESTIONI SRL contro [REDACTED];
Derivante da: concessione a garanzia di mutuo;
Importo ipoteca: € 176.000,00;
Importo capitale: € 88.000,00;
Iscritto a Chioggia in data 24/09/2014 ai nn. 4047/595

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€94.709,00**



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 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 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.



Beni in **Chioggia (VE)**
Località/Frazione **Sottomarina**
via Giaggiolo 3/a

Lotto: 001

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

Esecutati:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Quota e tipologia del diritto

Per la quota di 500/1000 della piena proprietà in ditta a [REDACTED]

Per la quota di 500/1000 della piena proprietà in ditta a [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati di Venezia, Comune di Chioggia:

foglio 37, particella 1007, subalterno 5, indirizzo VICOLO GIAGGILOLO n. 3/A, piano T, comune Chioggia, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie 85, rendita € 322,79

Intestazione:

1) [REDACTED]

[REDACTED];

Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni;

2) [REDACTED]

[REDACTED];

Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni;



Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Al fine di verificare la conformità catastale il sottoscritto tecnico procedeva con l'acquisire la planimetria catastale dell'immobile di cui trattasi a mezzo del data base dell'Agenzia delle Entrate. Successivamente si procedeva con l'effettuare sopralluogo del bene. Dal confronto tra quanto rilevato e quanto rappresentato nella planimetria castale si rilevavano alcune difformità consistenti in un diverso, distributivo interno e in alcune modifiche alle forometrie esterne. Al fine di conformare la situazione catastale, anche nel tener conto delle attività di ripristino e adeguamento dei luoghi così come indicate al successivo paragrafo "conformità edilizia", risulterà necessario procedere con il presentare pratica doc.fa di aggiornamento della planimetria catastale con un costo che il sottoscritto tecnico indica in circa euro 700,00 onnicomprensivi.

Regolarizzabili mediante: pratica doc.fa per aggiornamento planimetria catastale

pratica doc.fa per aggiornamento planimetria catastale : € 700,00

Oneri Totali: **€ 700,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 42615/66

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: costruzione fabbricato

Oggetto: AMPLIAMENTO

Presentazione in data 21/10/1966 al n. di prot. 42615

Rilascio in data 14/11/1966 al n. di prot. 42615

Abitabilità/agibilità in data 12/12/1967 al n. di prot. 14456

Numero pratica: 2727/66

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 17/01/1965 al n. di prot. 2727



Rilascio in data 31/01/1966 al n. di prot. 2727

4.1.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Al fine di verificare la conformità edilizia dell'unità immobiliare il sottoscritto tecnico procedeva con l'effettuare accesso agli atti presso gli Uffici dell'edilizia privata del Comune di Chioggia. A seguito dell'istanza presentata gli Uffici fornivano la documentazione sopra elencata. Successivamente il sottoscritto tecnico procedeva con l'effettuare sopralluogo dell'unità immobiliare. Dal confronto tra quanto rilevato e quanto rappresentato nei grafici allegati alla licenza edilizia n. 42615 del 14.11.1966 sono state rilevate alcune difformità, nello specifico:

- il vano che forma l'ingresso all'abitazione non risulta indicato nei grafici legittimanti il bene risultando pertanto abusivo. Al fine di procedere con la conformazione edilizia dell'abitazione risulterà necessariamente procedere con il ripristino della situazione legittimata demolendo quindi tale vano, praticamente il solo serramento di ingresso;
- la conformazione interna dell'abitazione è difforme rispetto a quella legittimità e lo stato attuale, a parere del sottoscritto, non risulta sanabile. L'attuale cucina infatti è posta su un vano dotato di una sola finestra di ridotte dimensioni tali da non soddisfare il rapporto aero illuminante previsto dalla norma. L'attuale camera posta in corrispondenza dell'ingresso è stata privata della finestra in quanto, quest'ultima, trasformata in porta d'ingresso. Al fine di procedere con la conformazione edilizia dell'abitazione risulterà necessariamente, una volta demolito il vano ingresso, ripristinare la finestra e ripristinare la porta d'ingresso alla stanza che all'attualità risulta tamponata.
- si rilevano modifiche alle forometrie esterne. Al fine di procedere con la conformazione edilizia dell'abitazione risulterà necessariamente procedere alla sanatoria delle stesse.

Alla luce di quanto fin ora scritto al fine di procedere con il conformare la situazione edilizia per quanto potuto visionare e per quanto rilevato risulterà necessario procedere con il presentare pratica di sanatoria edilizia con opere di adeguamento ove si dovrà tener conto della necessità di demolire il vano "ingresso", ripristinare alcune forometrie interne e spostare la cucina in un ambiente dotato dei requisiti previsti dalla norma. Ultimata l'attività di legittimazione edilizia risulterà necessario procedere con l'asseverare nuova agibilità salvo ottenere le certificazioni necessarie (conformità impianti, APE, collaudo statico, nulla osta allo scarico, ecc...). Per l'attività sopra indicata di sanatoria edilizia con opere di adeguamento e asseverazione di agibilità viene forfettariamente indicato in circa euro 40.000,00 onnicomprensivi fermo restando che la natura complessa delle difformità in essere potrebbe comportare situazioni all'attualità non note che potrebbero determinare maggiori costi sia sanzionatoria, sia di iter amministrativo, sia legati alle opere di adeguamento/ripristino. Sono esclusi dal costo sopra indicato i costi necessari ad ottenere le certificazioni a corredo dell'asseverazione di agibilità. Tali costi potranno essere edotti solamente in corso di redazione dell'iter amministrativo necessario all'ottenimento dell'agibilità. Si evidenzia come possano emergere difformità a seguito di accurato rilievo metrico dei luoghi e sovrapposizione dello stesso con lo stato legittimato, non palesemente evidenti e qui non indicate potendo quindi modificare il costo sopra indicato.

sanatoria con opere di adeguamento : € 40.000,00

Oneri Totali: **€ 40.000,00**

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:	Variante al P.R.G. Vigente ai sensi dell'art.14, comma 1 della L.R.V. n. 14 del 06/06/2017 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n.11,
Zona omogenea:	B1
Norme tecniche di attuazione:	art. 62 NTA

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto lotto unico**

Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale sita in Comune di Chioggia, località Sottomarina, vicolo Giaggiolo 3/a posta al piano terra di più ampio edificio.

L'ingresso all'abitazione avviene da sud dall'area scoperta esclusiva che si affaccia direttamente sul vicolo Giaggiolo. Il vicolo Giaggiolo è accessibile dal vicino vicolo Belfiore.

L'immobile risulta inserito in zona suburbana rispetto al centro di Chioggia risultando posto più a sud del centro di Sottomarina e più a sud-est del centro di Chioggia. La zona ove è ubicato il bene risulta essere per lo più a carattere residenziale e risulta dotata dei servizi di prima e seconda necessità. Ai fini della viabilità la zona ove è ubicato il bene risulta comoda stante la presenza dell'ordinaria viabilità urbana nonché della principale arteria viale Mediterraneo posta a circa 500 più a sud. Il fabbricato cui è parte l'oggetto di stima risulta essere stato edificato negli anni '60 e presenta caratteristiche costruttive e di finitura ordinarie a tratti vetuste. I prospetti dell'edificio risultano intonacati e tinteggiati al civile.

L'abitazione presenta accesso dalla corte esclusiva. Da quanto rilevato dalla corte esclusiva è anche possibile accedere ad un piccolo ripostiglio posto quale sottoscala che consente l'accesso al piano superiore di altra proprietà.

L'abitazione risulta composta da disimpegno, camera, cucina, bagno, soggiorno e camera. Ai fini della consistenza si rimanda alla successiva tabella.

L'abitazione presenta altezza interna pari a circa ml 2,94.



Ai fini delle caratteristiche intrinseche, da quanto rilevato nel corso del sopralluogo, l'abitazione presenta pareti e soffitti intonacati e tinteggiati al civile a meno delle pareti del bagno e della cucina che presentano rivestimento parietale in ceramica. Le pavimentazioni sono in ceramica. Le porte interne risultano essere in legno e i serramenti esterni in metallo con vetrocamera.

Ai fini impiantistici si segnala la presenza di impianto elettrico e impianto idro termo sanitario a gas metano autonomo.

Nel complesso l'immobile versa in buono stato manutentivo.

vano	sup. calpestabile	sup. lorda	coef.	sup. commerciale
abitazione piano terra				
ingresso	0,00	73,15	1,00	73,15
disimpegno	4,05			
cucina (da rimuovere)	11,70			
camera (da ripristinare)	11,56			
soggiorno	17,73			
camera	13,48			
rip. Sottoscala	1,10	1,21	0,25	0,30
tot. Parz	59,62	-	-	73,45
area scoperta esclusiva				
area scoeprta	19,53	19,53	0,10	1,95
tot. Parz	19,53	-	-	1,95
TOTALE				75,41

Superficie complessiva di circa mq **75,41**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è calcolata ai sensi del DPR 138/98.



diritti pari a 1/12 di piena proprietà, [REDACTED]
 [REDACTED] per i diritti pari a 1/12 di piena proprietà, [REDACTED]
 [REDACTED] per i diritti pari a 1/12 di piena
 proprietà, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
 [REDACTED] per i diritti pari a 1/12 di piena proprietà l'immobile riportato in NCEU a Foglio
 37 Particella 1007 Subalterno 1 è pervenuto per atto di certificato di denunciata successione
 dell'Ufficio Delle Successioni repertorio n. 48/216 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità
 Immobiliare di Chioggia in data 3 novembre 1984 al numero di registro generale 4218 e numero di
 registro particolare 3375 da [REDACTED]
 [REDACTED] per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà e deceduto in data 27 febbraio 1984
 dell'immobile sito nel comune di Chioggia (VE) di cui alla procedura. Per la suddetta denuncia di
 successione non si rileva accettazione di eredità.

Ai fini dello stato occupazione il bene risulta **occupato dai debitori e dai figli Micael e Silvia entrambi maggiorenni.**

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1

- pignoramento a favore di GBV GESTIONI SRL contro [REDACTED]
 [REDACTED];

Derivante da: verbale pignoramento immobili
 trascritto a Chioggia in data 18/09/2024 ai nn. 5282/3974;

- Ipoteca volontaria a favore di GBV GESTIONI SRL contro [REDACTED]
 [REDACTED];

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo;
 Importo ipoteca: € 176.000,00;
 Importo capitale: € 88.000,00;
 Iscritta a Chioggia in data 24/09/2014 ai nn. 4047/595

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 condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Per quanto a conoscenza l'unità immobiliare non è costituita in condominio risultando pertanto priva di spese di gestione annua.



Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello preso in esame.

Il procedimento si basa sul metodo diretto sintetico-comparativo che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (mq. commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene stesso maggiori analogie ed utilizzando come parametro di valutazione la superficie commerciale ragguagliata ai vani principali dell'immobile.

Si è proceduto dunque con il reperire i prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche, consistenza, destinazione, ecc.

Atteso il particolare scopo delle stime, il cui criterio rispondente si identifica nella ricerca del valore di mercato dei beni all'attualità allo scopo, si è reso necessario esperire indagini preliminari e si è tenuto opportunamente conto nella perizia :

a) - delle caratteristiche intrinseche degli immobili con particolare riguardo a :

- il tipo di costruzione ;
- il grado delle rifiniture ;
- le caratteristiche architettoniche e funzionali ;
- il posizionamento rispetto agli altri immobili limitrofi ;
- la dimensione e l'altezza degli ambienti in rapporto a quelle normalmente riscontrabili per tale tipo di edifici ;
- la destinazione d'uso ;
- la rispondenza allo scopo cui i fabbricati sono destinati ;
- la consistenza complessiva ;

b) delle caratteristiche estrinseche degli immobili, quali:

l'ubicazione, la prossimità ed il collegamento o meno col centro, dei mercati;

l'efficienza dei servizi pubblici nella zona;

l'urbanizzazione della zona a particolari esigenze residenziali e direzionali ;

c) delle condizioni attuali del mercato, dell'andamento dei prezzi in generale

nonché di ogni altra circostanza più o meno influente sull'aspetto economico degli immobili.

In considerazione del fatto che trattasi di immobile con caratteristiche tipologiche ordinarie, nella individuazione delle condizioni generali del mercato si è tenuto conto in particolare di immobili



aventi analoga destinazione, ubicati in zone limitrofe o paragonabili.

Completate le indagini preliminari, si è proceduto alle valutazione richiesta.

La ricerca è stata effettuata stima sintetico comparativa.

Nel caso in esame si è assunto come parametro di comparazione la superficie commerciale calcolata ai sensi del DPR 138/98 che prevede la somma delle singole superfici dei locali componenti l'unità immobiliare comprensiva dei muri perimetrali, considerati al 50% se in comune con altre unità immobiliari.

Si è quindi passati alla fase di calcolo vero e proprio:

1) In merito alla stima sintetico comparativa si è impostata la seguente espressione :

val. : p = val.x : px

da cui :

val.x = val p x

p

dove :

val = somma dei recenti e normali valori unitari di fabbricati simili presi a confronto.

p = somma delle superfici commerciali degli stessi fabbricati simili.

val .x = il più probabile valore unitario dei locali oggetto di stima.

px = superficie dei oggetto di stima.

8.2.2 Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate - Il Consulente Immobiliare, ecc..

OMI:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1550	1850	L	6	8	L
Abitazioni civili	Ottimo	2100	2550	L	9	12,5	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	2000	2450	L			
Abitazioni di tipo economico	Normale	1450	1750	L			



Ville e Villini	Ottimo	2300	2850	L			
Ville e Villini	Normale	1750	2050	L			

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 150.820,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	75,41	€ 2.000,00	€ 150.820,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 150.820,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 15.082,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 40.700,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

lotto unico

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Amministrativa/riscossione	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole - Abitazione	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00**8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 94.709,00

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

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica:

Al fine di verificare l'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica il sottoscritto tecnico



procedeva con l'effettuare verifica presso il data base della regione Veneto "VeNet" utilizzando quali chiavi di ricerca i dati catastali. Dalla ricerca esperita non emergono A.P.E. in essere sull'immobile di cui trattasi. In forza di ciò non si è a conoscenza della classe energetica dell'unità immobiliare. Il costo per procedere con la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica viene qui indicato in euro 500,00 onnicomprensivi.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

Giudizio di comoda divisibilità:

Stante la natura dell'unità immobiliare si ritiene la stessa non comodamente divisibile.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

- ALLEGATO 1: estratto mappa;
- ALLEGATO 2: visura catastale;
- ALLEGATO 3: planimetria catastale;
- ALLEGATO 4: elenco formalità;
- ALLEGATO 5: esito accesso atti anagrafe;
- ALLEGATO 6: titoli edilizi;
- ALLEGATO 7: documentazione fotografica;

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita:

Per quanto a conoscenza trattasi di bene personale dei soggetti esegutati pertanto, salvo diverse indicazioni della norma, la vendita è soggetta ad imposta di registro.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Per la quota di 500/1000 della piena proprietà in ditta a [REDACTED] Per la quota di 500/1000 della piena proprietà in ditta a [REDACTED] [REDACTED]



<p>Identificativo catastale</p>	<p>Identificato al catasto Fabbricati di Venezia, Comune di Chioggia: foglio 37, particella 1007, subalterno 5, indirizzo VICOLO GIAGGIOLO n. 3/A, piano T, comune Chioggia, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie 85, rendita € 322,79</p> <p><u>Intestazione:</u> 1) [REDACTED] [REDACTED]; Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni; 2) [REDACTED] [REDACTED]; Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni;</p>
<p>Valore</p>	<p>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 94.709,00€</p>

Data generazione:
 13-02-2025 17:02

L'Esperto alla stima
Arch. Ruben Csermely

