

---

**Tribunale di Venezia**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **CONDOMINIO RIVIERA**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **272/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-05-2024 ore 10:40

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

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**Perizia di stima immobiliare**

**Lotto 001 - Appartamento**

**Esperto alla stima:** Arch. Piero Quarti  
**Codice fiscale:** QRTPRI66D14L736W  
**Studio in:** Via San Girolamo 32 - 30174 Mestre Venezia  
**Telefono:** 0415348943  
**Email:** arch.pieroquarti@gmail.com  
**Pec:** piero.quarti@archiworldpec.it

## Riassunto Perizia

**Bene:** Via Libra 1 - Sottomarina di Chioggia - Chioggia (VE) - 30015

**Descrizione generica:** Appartamento al piano terzo di fabbricato denominato "CONDOMINIO RIVIERA"

**Identificativo Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo Appartamento al piano terzo:** Chioggia (VE) CAP: 30015 frazione: Sottomarina, Via Libra 1

### Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

**Eventuali comproprietari:** nessuno

### Gravami e Oneri

ELENCO FORMALITA' A CARICO DI IMMOBILE COMUNE DI CHIOGGIA FG 40 MAPPALE 552 SUB 23								
	FORMALITA'	SPECIE	DESCRIZIONE	A FAVORE	CONTRO	DATA	RG	RP
1	TRASCRIZIONE	DOMANDA GIUDIZIALE	519 REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE, SENTENZA DEL TRIBUNALE DI CASSINO (FR)	MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA	[REDACTED]	18/03/2011	1422	898
2	TRASCRIZIONE	DOMANDA GIUDIZIALE	519 REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE, SENTENZA DEL TRIBUNALE DI CASSINO (FR)	FALLIMENTO C.LS.CENTRO LOGISTICA SERVIZI SRL- MILANO	[REDACTED]	22/01/2013	464	297
3	ISCRIZIONE	IPOTECA LEGALE	0300 RUOLO (ART 77 DPR 602/1973)	EQUITALIA SUD SPA	F [REDACTED] P [REDACTED] L	23/07/2014	3296	471
4	ISCRIZIONE	IPOTECA GIUDIZIALE	CRETO INGIUNTIVO	BANCA ITALEASE SPA	[REDACTED]	29/09/2015	4439	691
5	TRASCRIZIONE	ATTO GIUDIZIARIO	PIGNORAMENTO	ANCO POPOLARE VERON	F [REDACTED] L	19/04/2016	1822	1263
6	ISCRIZIONE	IPOTECA GIUDIZIALE	CRETO INGIUNTIVO	MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA	[REDACTED]	09/02/2018	770	121
7	ISCRIZIONE	IPOTECA IN RINNOVAZIONE	IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A CARANZIA DI	ABBNEY NATIONAL BANK	[REDACTED]	23/04/2020	1795	257
8	TRASCRIZIONE	ATTO GIUDIZIARIO	PIGNORAMENTO	CONDOMINIO RIVIERA	[REDACTED] G [REDACTED]	09/11/2023	6296	4737

### Valore lotto:

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

**€106.000,00**

## 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 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. allegghi 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 di Chioggia**  
Via Libra 1

### Lotto: 001 - Appartamento

#### 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 documentazione ex art. 567 c.p.c., allegata, risulta completa

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si - La** trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa.

#### Risposta al secondo punto del quesito

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

#### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

### 3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Sottomarina è una località turistica del Mar Adriatico, frazione e ora quartiere del comune di Chioggia (VE). La spiaggia di Sottomarina si estende per circa cinque chilometri, dalla diga di San Felice presso la bocca di porto di Chioggia a Nord, alla diga presso le foci dei fiumi Brenta-Bacchiglione a sud. Le due dighe delimitano, rispettivamente, il confine settentrionale e meridionale della zona balneare di quella che è la frazione più popolosa del Comune di Chioggia. Sulla spiaggia sorgono numerosi stabilimenti balneari, nonché punti di ristoro, ristoranti, pizzerie, parchi acquatici, parchi divertimento e sale da ballo. Il fabbricato in oggetto è ubicato in zona semicentrale ma posizionato lungo la strada che costeggia il litorale quindi da buona parte degli appartamenti è possibile avere una vista laterale verso il mare. Il contesto si è sviluppato per lo più negli anni 50/60/70 con edifici con a 5 o 6 piani fuori terra con attività varie ai piani terra e residenziali ai piani soprastanti oltre che alla presenza di numerose attività turistiche ricettive. La zona è dotata di servizi di vicinato presenti per tutto l'anno e non solo per il periodo estivo e con molti parcheggi a pagamento.

**Caratteristiche zona:** località turistica balneare del Mare Adriatico normale

**Area urbanistica:** mista a traffico scorrevole con parcheggi con parchimetro.

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

**Servizi offerti dalla zona:** /

**Caratteristiche zone limitrofe:** commerciali-residenziali-turistico ricettive

**Importanti centri limitrofi:** Chioggia.

**Attrazioni paesaggistiche:** spiaggia e laguna .

**Attrazioni storiche:** centro storico di Chioggia, Venezia e Padova.

**Principali collegamenti pubblici:** autobus urbano 100 mt, stazione ferroviaria 3 km, porto

commerciale-mercantile e turistico 4 km, autobus extraurbano 2 km, vaporetto per isole e Venezia 4 km

**Identificativo corpo:** Appartamento al piano terzo.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Chioggia (VE) CAP: 30015 frazione: Sottomarina, Via Libra 1

### Quota e tipologia del diritto

### Eventuali comproprietari:

### Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED], foglio 40, particella 552, subalterno 23, indirizzo VIALE CRISTOFORO COLOMBO n. 308E, interno 23, piano 3, comune CHIOGGIA, categoria A3, classe 5, consistenza 4, superficie 54, rendita € 371,85

Confini: A nord con pianerottolo comune ed in aderenza ad altra unità residenziale, ad Est in parziale aderenza con altra unità residenziale, a Sud ed ad Ovest con affaccio su scoperto comune

### Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa conformazione della cucina e del bagno oltre che traslazione della forometria della camera di superficie maggiore

Regolarizzabili mediante: deposito di nuovo Docfa

variazione catastale: € 300,00

Oneri Totali: **€ 300,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 01

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 08/01/1968 al n. di prot. 54001/67

Numero pratica: 02

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia  
Oggetto: variante  
Rilascio in data 30/08/1968 al n. di prot. 36467

Numero pratica: 03  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: CERTIFICATO AGIBILITA'  
Oggetto: nuova costruzione  
Abitabilità/agibilità in data 21/05/1969 al n. di prot. 15394

Numero pratica: 04  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85  
Oggetto: sanatoria opere abusive condominiali  
Presentazione in data 01/04/1986 al n. di prot. 1719786  
Rilascio in data 10/03/1997 al n. di prot. 597/97

#### 4.1.1 **Conformità edilizia:**

##### **Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalla verifica dell'elaborato grafico di variante con lo stato dei luoghi sono emersi una diversa disposizione delle forometrie esterne (per i quali potrebbe essere valida la concessione in sanatoria condominiale del 1997), e la leggera modifica del bagno.  
Regolarizzabili mediante: deposito di CILA a sanatoria  
CILA a sanatoria: € 2.000,00  
Oneri Totali: **€ 2.000,00**

#### 4.1.2 **Conformità urbanistica:**

**Non necessario per la seguente perizia**

##### **Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Appartamento al piano terzo**

Appartamento al piano terzo composto da cucina, disimpegno, due camere, bagno e poggiatesta con vista laterale verso la spiaggia ed il mare. L'accesso all'abitazione avviene da un portoncino in legno. I serramenti esterni sono in legno a due ante privi di vetrocamera e con rotolanti in pvc mentre le porte interne sono in legno tamburato (con sopraelevazione nel bagno e nel disimpegno). I pavimenti sono in marmo di varie dimensioni e colori nella cucina, disimpegno e due camere mentre nel bagno e nella terrazza vi sono piastrelle ceramiche. Le tinteggiature interne sono di colore bianco e/o tonalità chiare. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale (recente) a gas metano e radiatori di tipo lamellare nelle varie stanze. L'impianto elettrico non risulta a norma. L'appartamento si presenta quindi con finiture dell'epoca della costruzione (1968) in sufficienti condizioni di manutenzione.

**1. Quota e tipologia del diritto****Eventuali comproprietari:**

Superficie complessiva di circa mq **61,00**

E' posto al piano: 3

L'edificio è stato costruito nel: 1968

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1968

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 23; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80

L'intero fabbricato è composto da n. 8 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Appartamento su fabbricato condominio di ampie dimensioni avente accesso all'androne da Via Libra con scaletta e con rampa adeguata a portatori d'handicap. L'immobile è dotato di n. 2 ascensori e gli spazi comuni ai piani sono molto ampi e con finestrate. Il fabbricato si presenta tinteggiato esternamente e nel complesso è in buone condizioni di manutenzione per le parti comuni.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Consistenza dell'immobile calcolata al lordo delle murature interne e d'ambito, al 50% le murature a confine con terzi o con vano scala condominiale, poggioni e terrazze al 30% a determinare la superficie commerciale mediante il rilievo delle singole stanze con strumentazione laser.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
appartamento	sup lorda di pavimento	0	53,00	1,00	53,00	€ 2.300,00
terrazzo	sup reale netta	0	8,00	0,30	2,40	€ 2.300,00
			<b>61,00</b>		<b>55,40</b>	

**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: 02-2023

Zona: B2

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1550

Valore di mercato max (€/mq): 1850

**Risposta al quinto punto del quesito**

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 08/06/2007 al . In forza di atto di compravendita - a rogito di LABATE ROBERTO, in data 08/06/2007, ai nn. 312202/50152; trascritto a CHIOGGIA, in data 30/06/2007, ai nn. 4678/2570.

Note: CON ATTO GIUDIZIARIO (SENTENZA) IN DATA 11/05/2015 DEL TRIBUNALE DI CASSINO (FR) E' STATA DICHIARATA L'INEFFICACIA TOTALE DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 08/06/2007 DEL NOTAIO ROBERTO LABATE REP. 312202.

**Identificativo corpo: Appartamento al piano terzo**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Chioggia (VE), Via Libra 1 **Libero**

Note: Per poter accedere all'immobile è risultato necessario far intervenire un fabbro in data 26/04/2024 per la sostituzione della serratura del portoncino. L'appartamento è risultato libero ma ammobiliato.

**Risposta al sesto punto del quesito**

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

**6. Vincoli che restano a carico dell'acquirente:****6.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

**6.1. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**

Nessuna.

**6.1. Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

**6.1. Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**6. Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:****6.2. Iscrizioni:****6.2. Pignoramenti:****6.2. Altre trascrizioni:**

ELENCO FORMALITA' A CARICO DI IMMOBILE COMUNE DI CHIOGGIA FG 40 MAPPALE 552 SUB 23								
	FORMALITA'	SPECIE	DESCRIZIONE	A FAVORE	CONTRO	DATA	RG	RP
1	TRASCRIZIONE	DOMANDA GIUDIZIALE	519 REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE, SENTENZA DEL TRIBUNALE DI CASSINO (FR)	MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA	[REDACTED]	18/03/2011	1422	898
2	TRASCRIZIONE	DOMANDA GIUDIZIALE	519 REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE, SENTENZA DEL TRIBUNALE DI CASSINO (FR)	FALLIMENTO C.LS.CENTRO LOGISTICA SERVIZI SRL-MILANO	[REDACTED]	22/01/2013	464	297
3	ISCRIZIONE	IPOTECA LEGALE	0300 RUOLO (ART 77 DPR 602/1973)	EQUITALIA SUD SPA	[REDACTED]	23/07/2014	3296	471
4	ISCRIZIONE	IPOTECA GIUDIZIALE	DECRETO INGIUNTIVO	BANCA ITALEASE SPA	[REDACTED]	29/09/2015	4439	691
5	TRASCRIZIONE	ATTO GIUDIZIARIO	PIGNORAMENTO	BANCO POPOLARE VERONA	[REDACTED]	19/04/2016	1822	1263
6	ISCRIZIONE	IPOTECA GIUDIZIALE	DECRETO INGIUNTIVO	MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA	[REDACTED]	09/02/2018	770	121
7	ISCRIZIONE	IPOTECA IN RINNOVAZIONE	IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO	ABBAY NATIONAL BANK	[REDACTED]	23/04/2020	1795	257
8	TRASCRIZIONE	ATTO GIUDIZIARIO	PIGNORAMENTO	CONDOMINIO RIVIERA	[REDACTED]	09/11/2023	6296	4737

**6.2. Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

## 6. 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:** € 521,61.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:** 4352,38. L'importo scaduto relativo all'esercizio 2023/2024 (dal 01/10/2023 al 30/09/2024) a preventivo [REDACTED] ammonta a € 4.352,38

**Millesimi di proprietà:** Il millesimi di proprietà dell'appartamento sono 17.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** SI - L'accessibilità fino all'interno dell'appartamento risulta possibile da rampa estera e da ascensori con sbarco al piano. Internamente all'appartamento il bagno non risulta accessibile.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** /

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non presenti 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:

Per la valutazione dei cespiti oggetto di analisi è stato utilizzato il metodo comparativo ai valori di mercato. La seguente metodologia determina la somma di denaro a cui il bene immobile potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore e un venditore entrambi interessati alla transazione, dopo un'adeguata promozione e commercializzazione, assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato. Tale procedimento comparativo giunge alla stima del cespite mediante comparazione con transazioni recenti od in atto relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico, edilizio e posizionale. Il valore del bene immobile può quindi essere determinato tenendo conto dei prezzi di vendita medi in zona ed applicando allo stesso le rettifiche ritenute adeguate, in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione ed ogni altro fattore ritenuto pertinente.

Sono stati presi in considerazione i valori immobiliari di immobili dalle caratteristiche funzionali simili o assimilabili a quelli oggetto della valutazione, con verifica dei valori immobiliari, attraverso una ricerca di mercato nelle singole zone in cui si trovano gli immobili stessi.

Ai valori unitari così rilevati sono state apportate opportune rettifiche in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati, come ad esempio la loro funzionalità, lo stato manutentivo e la localizzazione.

**8.2.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Ufficio tecnico di Chioggia (VE);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Nella redazione della presente perizia sono stati rilevati degli comparabili mediante la consultazione di portali quali [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) e [casa.it](http://casa.it) oltre che la verifica dei valori OMI per la zona in oggetto;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): I parametri medi restituiti dalla ricerca su [immobiliare.it](http://immobiliare.it) per n.3 comparativi omogenei in zona è di circa 2300 €/mq. mentre i valori medi OMI per abitazioni civili con stato di conservazione normale è pari a 1700 €/mq..

**8.3.3 Valutazione corpi:****Appartamento al piano terzo. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 127.420,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	53,00	€ 2.300,00	€ 121.900,00
terrazzo	2,40	€ 2.300,00	€ 5.520,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 127.420,00
Valore corpo			€ 127.420,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 127.420,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 127.420,00
Valore di stima			€ 0,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento al piano terzo	Abitazione di tipo economico [A3]	55,40	€ 127.420,00	€ 127.420,00

**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.	€ 12.742,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica	€ 2.300,00

e/o catastale:

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 4.294,44

Giudizio di comoda divisibilità: Immobile unico  
non divisibile**8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello  
stato di fatto in cui si trova: arrotondato

€ 106.000,00

**8bis Classamento energetico dell'immobile:****Identificativo corpo: Appartamento al piano terzo****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

Giudizio di comoda divisibilità: Immobile unico non divisibile

**Risposta al decimo punto del quesito**

Elenco Allegati

- Estratto mappale catastale
- Planimetria catastale
- Visura catastale
- Agibilità
- Documentazione fotografica
- Rilievo\_pianta appartamento

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

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

**Regime fiscale della vendita:** La società proprietaria è un soggetto diverso dal costruttore/ristrutturatore, pertanto la vendita è esente IVA ma soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Appartamento
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<b>Corpo Appartamento al piano terzo:</b> di

Identificativo catastale	<b>Corpo Appartamento al piano terzo:</b> Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] [REDACTED], foglio 40, particella 552, subalterno 23, indirizzo VIALE CRISTOFORO COLOMBO n. 308E, interno 23, piano 3, comune CHIOGGIA, categoria A3, classe 5, consistenza 4, superficie 54, rendita € 371,85
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>106.000,00€</b>

Data generazione:  
08-10-2024 09:10

L'Esperto alla stima  
**Arch. Piero Quarti**

