

Dott. Agr. Caprera Paolo

Via Brianza 19 - Oriago

30034 MIRA

cell: 338/7581536 cell: 347/4276344

C. Fisc.: CPRPLA58M07L736T P. Iva: 01283920286

email: [pcaprera@libero.it](mailto:pcaprera@libero.it), [p.caprera@conafpec.it](mailto:p.caprera@conafpec.it)

TRIBUNALE CIVILE DI VENEZIA

=====

Consulenza Tecnica di Ufficio

Nell'esecuzione immobiliare promossa da :

**GREENDUE s.r.l. (ora B. & G. COSTRUZIONI s.r.l.)** (Avv. T. Rossi)

contro



G.E. dott.ssa T. Vettore

Fascicolo n° 266/21 R.G.E.

=====

L'Ill.mo Signor G.E. della causa riportata all'intestazione, dott.ssa Tania Vettore, ha nominato il sottoscritto dott. agr. Paolo Caprera, nato a Venezia-Mestre il 07/08/58 e con studio in Venezia-Mestre – Via N. Sauro 17, consulente tecnico dell'Ufficio, disponendo la prestazione del giuramento e formulando il quesito tramite apposita ordinanza (giuramento successivamente prestato in Cancelleria il giorno 14 gennaio 2022).

Quesito:

1) L'esperto, prima di ogni attività, controlli la completezza dei documenti di cui all'art 567 del codice 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 delle I.I. D.D., 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 del pignoramento – evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi siano 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 ciascun 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 da essa 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 delle leggi n° 47/85 e n° 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi, attesti 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 ed a che titolo, ovvero dal debitore o fallito; ove essi siano occupati in base ad un

contratto di 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 resteranno 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:

Per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia ancora in corso ed in quale stato);
- atti di asservimento urbanistici;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- altri pesi o limitazioni di uso.

Per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:

- iscrizioni;
- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

7) Indichi, ove ne ricorra il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate ma non

ancora scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – senza, tuttavia detrarre l'importo di tali spese dal prezzo di stima -, le eventuali cause in corso;

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 al mq, il valore totale ed esplicitando analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima 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 di eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene, al netto di tali detrazioni e correzioni, comprese quella di cui al punto 8bis;

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 maggior difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulti 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

e 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 I.V.A., e se l'immobile è un bene strumentale all'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;

12) Predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta, individuando:

- lotto
- diritto reale staggito;
- quota di proprietà,
- identificazione catastale
- 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.

**ALLO SCOPO DI ESPLETARE L'INCARICO IL C.T.U. :**

- ha provveduto a dare comunicazione dell'incarico ricevuto e dell'inizio delle operazioni peritali alla società debitrice;

- ha effettuato le necessarie indagini tecniche presso i Pubblici Uffici (Agenzia del Territorio per le visure catastali e le planimetrie – Conservatoria dei Registri Immobiliari e Ufficio del Registro, ora riuniti nel Dipartimento Unico delle Entrate, per l'esame delle trascrizioni ed iscrizioni esistenti – Comune di Chioggia), raccogliendo presso gli stessi materiale documentale ed informazioni utili all'indagine;
- ha effettuato dettagliato rilievo dei beni immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare e, durante il sopralluogo, numerose riprese fotografiche dello stesso;
- ha eseguito le pertinenti indagini urbanistiche ed amministrative presso gli Uffici Tecnici del Comune di Chioggia, confrontando i rilievi dello stato di fatto con le planimetrie allegate ai titoli abilitativi edilizi e con le planimetrie catastali;
- ha effettuato il confronto, in scala, tra le suddette planimetrie e le misure tratte dai rilievi in loco;
- ha reperito ogni informazione utile presso gli operatori delle zone contermini riguardo il mercato immobiliare, al fine di stabilire il valore di mercato dei beni de quibus.

#### 1) **ACCERTAMENTI**

In base agli atti giudiziari (Atto di pignoramento del 19/07/21 e verbale di pignoramento del 28/07/21 trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio di Chioggia - in data 22/09/21 ai n° 5802/4292, oltre a successiva Istanza di vendita), i beni oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata sono i seguenti:

**[REDACTED]** (Proprietà per 1/2)

**C.F. – Comune di Chioggia - Fg. 22**

- map. 8272 sub 12 Rione S. Andrea 1224/F Z.C. 1 P.T. cat. C/6 cl. 6 mq. 15  
cons. mq. 13 Rendita €. 48,34**
- map. 8272 sub 13 Rione S. Andrea 1224/F Z.C. 1 P.T. cat. C/6 cl. 6 mq. 14  
cons. mq. 12 Rendita €. 44,62**
- map. 8272 sub 14 Rione S. Andrea 1224/F Z.C. 1 P.T. cat. C/6 cl. 6 mq. 14  
cons. mq. 12 Rendita €. 44,62**

**1.a. Catastali**

Le ricerche presso l'Agazia del Territorio di Venezia hanno evidenziato la seguente situazione:

- Le unità immobiliari descritte (garages) risultano allineate con l'identificazione e la conformazione interna ed esterna, come da planimetrie ivi presenti in deposito; vi è corrispondenza degli elementi identificativi dei beni stessi (fatta eccezione per la mancanza dell'identificazione al C.T. dell'Ente Urbano ove sono inseriti i beni), quali risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, con le risultanze catastali e lo stato di fatto**

DATI RIPORTATI PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO

- [REDACTED] (Proprietà per 1/2)**

***Comune di Chioggia (Ve)***

C.T.

Fg. 22 map. 8272 20 are 10 centiare - Ente Urbano -

C.F.

- map. 8272 sub 12 Rione S. Andrea 1224/F Z.C. 1 P.T. cat. C/6 cl. 6 mq. 15  
cons. mq. 13 Rendita €. 48,34
- map. 8272 sub 13 Rione S. Andrea 1224/F Z.C. 1 P.T. cat. C/6 cl. 6 mq. 14  
cons. mq. 12 Rendita €. 44,62
- map. 8272 sub 14 Rione S. Andrea 1224/F Z.C. 1 P.T. cat. C/6 cl. 6 mq. 14  
cons. mq. 12 Rendita €. 44,62

**Il mappale di terreno sopra indicato costituisce area di sedime e pertinenza dell'edificio condominiale che comprende le unità immobiliari (garages) oggetto di stima.**

**1.b. Dei Pubblici Registri Immobiliari**

I sopradetti beni sono così pervenuti in proprietà per ½ alla società esecutanda:

- per atto di compravendita del 06/08/03 Notaio Caputo Alessandro di Chioggia Rep. n° 127859, registrato a Chioggia il 07/08/03 ed ivi trascritto in data 08/08/03 ai n° 5120/3230; dante causa la [REDACTED]  
[REDACTED]
- alla [REDACTED] l'intero compendio immobiliare era pervenuto per atto di compravendita del 23/07/45 Notaio Marcon di Chioggia Rep. n° 13111, trascritto a Chioggia il 27/07/45 ai n° 342/339; dante causa la [REDACTED]  
[REDACTED]

**1.c. Trascrizioni ed Iscrizioni pregiudizievoli alla data degli accertamenti**

Trascrizioni contro

- **22/08/77 n° 3115/2609** – Servitù costituita con atto Notaio Guerrini di Chioggia del 22/07/77 Rep. n° 6761, registrato a Chioggia il 04/08/77 al n° 4541



- **16/07/90 n° 3242/2304** – Atto unilaterale d’obbligo (art. 11 L. n° 798 del 29/11/84) a favore del Comune di Chioggia, autenticato dal Notaio Forte di Chioggia il 27/06/90 Rep. n° 19562, registrato a Chioggia il 02/07/90 al n° 517/2, della durata di anni 10
- **22/09/21 n° 5802/4292** – Verbale di pignoramento immobiliare dell’Ufficiale Giudiziario del 28/07/21, trascritto a Chioggia a favore di [REDACTED] a carico della società esecutanda, per la quota indivisa di ½, riguardante i beni oggetto della presente esecuzione
- **10/05/07 n° 3286/1800** – Convenzione di accordo di programma (artt. 4,6,7 L.R. n° 23/99), atto autenticato dal Notaio Caputo Alessandro di Chioggia il 02/05/07 Rep. n° 145013, registrato a Chioggia il 09/05/07 al n° 1027/1T

#### Iscrizioni

- **11/08/20 n° 3749/541** – Ipoteca giudiziale a favore della [REDACTED] [REDACTED] per credito vantato nei confronti della società [REDACTED] con sede in [REDACTED] e della [REDACTED] gravante solo sulla quota indivisa di 1/2, dell’importo di €. 46.506,84, iscritta a Chioggia l’11/08/20 ai n° 3749/541. Con successivo atto di cessione del credito, Notaio Caputo Alessandro di Chioggia del 05/03/21 Rep. n° 158451, registrato a Venezia l’11/03/21 al n° 5982/1T ed annotato a margine dell’ipoteca il 18/03/21 ai n° 1429/193, la [REDACTED] ha ceduto e trasferito il credito vantato nei confronti delle [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

#### **1.d. Accertamenti urbanistici**

A seguito di richiesta del sottoscritto, gli Uffici dell'Edilizia Privata ed Urbanistica del Comune di Chioggia hanno permesso di ricostruire, con riguardo ai beni immobile de quibus, la seguente destinazione urbanistica e regolarità amministrativa:

1) In base agli strumenti urbanistici vigenti ed adottati, il fabbricato censito al Fig. 22 map. 8272, comprendente le unità immobiliari oggetto di esecuzione, ricade in :

- **zona “A Centro storico”**, normata dal P.R.G. vigente secondo il P.P. del Centro storico approvato con D.G.C. n° 15 del 23/01/20 e dai Progetti attuativi approvati P.I.R.U.E.A.5; il terreno di sedime e pertinenza dei beni è ricompreso nel P.A.L.A.V. in Centri Storici (art. 36), nonché, poiché sito all'interno della perimetrazione dei centri abitati e della conterminazione lagunare, soggetto a Vincolo ambientale disciplinato dall'art. 136 del D.Lgs. n° 42 del 22/01/04-D.M. 01/08/85 (Laguna e Valli).

**A riguardo del complesso immobiliare in cui sono inseriti i garages, lo stesso risulta attualmente in regola amministrativamente, (situazione che certifica quindi la conformità tra l'opera realizzata e l'opera licenziata).**

Dall'analisi dei documenti depositati agli atti sono emersi i seguenti titoli edilizi legittimanti l'immobile in oggetto:

- 1. Permesso di costruire n° 142/2009 dell'intero complesso immobiliare per demolizione degli edifici esistenti (ex fabbrica del ghiaccio) e costruzione nuovo complesso residenziale con realizzazione di posti barca lungo il canale S. Domenico e sul bacino Vigo, rilasciato dal Comune di Chioggia**

il 22/04/1969 alle [REDACTED] (presente per ogni unità immobiliare, come da esempio allegato, l'Attestato di Qualificazione Energetica, con attribuzione di classe C)

2. Certificato di Agibilità dell'edificio rilasciato dal Comune di Chioggia il 23/07/2014.

Da segnalare che sul bene in questione non esistono vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva, né diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei.

## 2) DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI

### *Descrizione dei beni immobili*

Trattasi di n° 3 unità immobiliari (garages) poste al piano terra di un complesso immobiliare denominato "Corte di Vigo", inserito in un contesto residenziale del centro storico, con fronte laguna (nei tempi passati il fronte laguna ospitava la cosiddetta "fabbrica del ghiaccio", dalla quale i pescatori si fornivano, prima di uscire in battute di pesca), ed al quale si ha accesso pedonale in Calle S. Croce provenendo dal ponte di Vigo, e carrabile provenendo dalla fondamenta S. Domenico.

Il complesso immobiliare è costituito da diversi fabbricati; nel fabbricato posto a ridosso della calle S. Croce, verso il ponte Vigo, sono situati i 3 garages oggetto di stima; **un'apposita sbarra telecomandata permette l'accesso carraio ai 5 garages posti al piano terra di tale fabbricato, dei quali il sub14, sub13, sub12 del map. 8272 sono rispettivamente il secondo, terzo e quarto garages, entrando dalla sbarra telecomandata** (e come tali, per semplicità descrittiva saranno d'ora in poi denominati).

**Il muro divisorio tra il secondo e terzo garage (sub14 e sub 13) è stato demolito, con unificazione dei 2 vani, utilizzando il vano unico, negli anni recenti, come ufficio. Trattasi di abuso edilizio, con chiara difformità dagli allegati grafici-planimetrici posti a corredo del permesso di costruire. L'abuso deve essere sanato con il semplice ripristino del muro divisorio dei blocchi di cls cementati.**

I fabbricati costituenti il complesso immobiliare sono composti da n. 3 piani fuori terra, con unità residenziali e garages posti al piano terra ed unità residenziali poste ai piani superiori.

L'accesso alla porzione residenziale ed ai vani tecnici condominiali del fabbricato in cui sono situati i garages avviene lungo la Calle S. Croce.

L'ornato esterno, di facciata, dell'edificio è rifinito con tinteggiatura di colore chiaro, con marcapiani grigi; l'edificio è caratterizzato da copertura piana con camino centrale e falde in coppi attornianti lo stesso, canali di gronda e pluviali, componenti, tutti, in buono stato di conservazione e manutenzione.

Sulla parete esterna dell'edificio, in corrispondenza dei garages, ed al di sopra degli stessi, sono presenti punti luce, che ne garantiscono un agevole accesso dall'esterno.

L'intero complesso condominiale è di recente costruzione (circa 10 anni), con validi interventi architettonici, e si presenta in complessivo buono stato di conservazione e manutenzione.

### ***Criteri di valutazione***

La tipologia dei beni in esame, e le condizioni di mercato relative a beni similari, fanno ritenere opportuno applicare per la valutazione un metodo di stima basato

sulla comparazione con i valori ottenuti in sede di libera contrattazione da beni simili oggetto di vendite recenti.

Facendo riferimento ai valori unitari (€/mq), si stabilisce il valore congruo per i beni in esame, tenendo conto delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Tale valore si applicherà alla superficie commerciale lorda dei beni immobili, intendendo per la stessa quella dell'intera unità al lordo dei muri interni e dei muri perimetrali, con riduzione del 50% per i muri divisorii con altre unità immobiliari.

I beni immobili oggetto della presente esecuzione sono da ritenersi, nel complesso, di ottima commerciabilità, considerato lo stato d'uso e di conservazione (in particolar modo, il lotto n° 1), e le loro caratteristiche intrinseche (ampiezza, tipologia,); è, inoltre, da considerare l'assai appetibile ubicazione in pieno centro storico e fronte laguna dei beni immobili, in zona ove, senza dubbio, sono, comunque, reperibili nelle prossimità tutti i principali servizi.

**Descrizione dei beni immobili oggetto di esecuzione**

**Lotto n° 1**

•  (Proprietà per 1/2)

***Comune di Chioggia (Ve)***

**C.T.**

**Fg. 22 map. 8272 20 are 10 centiare - Ente Urbano -**

**C.F.**

**- map. 8272 sub 12 Rione S. Andrea 1224/F Z.C. 1 P.T. cat. C/6 cl. 6 mq. 15**

**cons. mq. 13 Rendita €. 48,34**

## Garage

L'accesso all'unità oggetto di stima (**quarto garage a partire dall'ingresso tramite la sbarra telecomandata**) avviene tramite gradevole strada pavimentata.

La superficie del plafone interno del locale è rifinita con normale idropittura lavabile in tinta chiara, mentre la pavimentazione consta di marmette di varia misura; le pareti laterali, divisorie con gli altri garages, sono costituite da blocchi in cls cementati, e si presentano ben rifinite.

Il portone d'ingresso all'unità immobiliare è il tipico ribaltabile metallico da garage, in buono stato di conservazione.

Anche l'impianto elettrico è in buono stato di manutenzione e costituito da materiale che presenta la sicurezza necessaria allo stato di conservazione.

**Il bene immobile, così descritto, oggetto della presente esecuzione immobiliare, costituisce esso stesso un unico lotto, che di seguito verrà valutato.**

La superficie commerciale lorda dell'unità immobiliare, rilevata dal C.T.U. e conguagliata con i consueti parametri estimativi, è la seguente:

<u>Garage</u>	P.T.	mq. 15,00 x 0,50	7,50
	<i>Totale superficie commerciale lorda</i>	mq.	7,50

- Per una superficie commerciale lorda complessiva di mq. 7,50.

## ***Valutazione***

Nel caso specifico, dalle comparazioni eseguite dal C.T.U. attraverso altre stime effettuate in zona, oltre che tramite l'utilizzo delle fonti interpellate (mediatori ed agenzie immobiliari) e mediante la consultazione dell'Osservatorio del

Mercato Immobiliare dell'Agencia del Territorio, è possibile affermare che i valori unitari correnti di mercato per unità immobiliari a destinazione commerciale, di tale tipologia costruttiva, situate nell'area del centro storico di Chioggia, oscillano tra €. 2.500,00 ed €. 4.200,00 /mq. (valori in aumento nel secondo semestre 2021). Simile bene, per valore, è assimilabile a quello di un negozio.

Per il bene in esame, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene opportuno adottare un valore quasi massimo, compreso nell'intervallo sopracitato, di (4.000,00 €/mq.), vista la vivacità di interesse del mercato immobiliare per beni di tale tipologia; è un valore che tiene conto anche della recente epoca di costruzione dell'immobile e del suo stato di manutenzione, ma anche assolutamente del pregio della zona e del notevole interesse che beni simili incontrano nel mercato immobiliare locale.

Pertanto:

- Valore base comparato

€. (4.000,00/mq. x mq. 7,50) = €. 30.000,00

- Valore quota di comproprietà (50%) €. 15.000,00

A tale importo necessita essere detratta una specifica voce, ovvero:

1. Spese condominiali residue (come da prospetto trasmesso allo scrivente dall'Amministratore condominiale) pari ad €. 1.360,58 x 1/3 =

€. 453,53

Pertanto:

- **Valore del bene (Quota di ½ di proprietà dell'esecutanda)**

€. **14.546,47**

**(Diconsi Euro Quattordicimilacinquecentoquarantasei//47)**

**Lo scrivente sottolinea che non si riscontrano vizi tali da effettuare ulteriori detrazioni dal valore base di stima, a carico del bene oggetto della presente relazione.**

L'abbattimento a garanzia per presunti vizi, previsto per beni soggetti a pignoramento immobiliare, può comunque attestarsi nell'ordine del 15%, in caso di vendita forzata.

Pertanto:

€. (14.546,47 x 0,85) = €. 12.364,50

*Valore del bene per vendita forzata (Quota di ½ di proprietà dell'esecutanda)*

€. 12.364,50

***Diconsi Euro Dodicimilatrecentosessantaquattro//50***

**Lotto n° 2**

•  (Proprietà per 1/2)

*Comune di Chioggia (Ve)*

C.T.

**Fg. 22 map. 8272 20 are 10 centiare - Ente Urbano -**

C.F.

**- map. 8272 sub 13 Rione S. Andrea 1224/F Z.C. 1 P.T. cat. C/6 cl. 6 mq. 14**

**cons. mq. 12 Rendita €. 44,62**

**- map. 8272 sub 14 Rione S. Andrea 1224/F Z.C. 1 P.T. cat. C/6 cl. 6 mq. 14**

**cons. mq. 12 Rendita €. 44,62**

n° 2 Garages



Anche per tali garages, l'accesso (**secondo e terzo garage a partire dall'ingresso tramite la sbarra telecomandata**) avviene tramite gradevole strada pavimentata.

Inevitabile unificare le 2 unità immobiliari in unico lotto, vista la **presenza di abuso edilizio (da ripristinare lo status ante) con abbattimento del muro divisorio tra i 2 garages, al fine di creare ambiente unico.**

La superficie del plafone interno del locale unico è rifinita con normale idropittura lavabile in tinta chiara, mentre la pavimentazione consta di piastrelloni in ceramica rettangolari, peraltro, non tutti di misura omogenea; la parete laterale, divisoria tra i 2 garages è stata demolita, mentre le pareti con gli altri garages son costituite da blocchi in cls cementati e si presentano ben rifinite.

I portoni d'ingresso alle unità immobiliare sono il tipico ribaltabile metallico da garage, in buono stato di conservazione.

**L'impianto elettrico, rispetto al lotto n° 1 (costituito dallo stesso materiale e dagli stessi sistemi di sicurezza necessaria allo stato di conservazione), si presenta danneggiato (fili non collegati ad una presa e cavo elettrico pendente), seppur riparabile con spesa contenuta.**

**Anche l'angolare di una parete presenta muffa (su di esso si innesta una non definita bocchetta proveniente dal piano primo) e deve essere ripristinato con risanamento e ripristino idropittura.**

**I beni immobili, così descritti, oggetto della presente esecuzione immobiliare, costituiscono un unico lotto, che di seguito verrà valutato.**

La superficie commerciale lorda delle unità immobiliari, rilevata dal C.T.U. e conguagliata con i consueti parametri estimativi, è la seguente:

<u>Garage</u>	P.T.	mq.	14,00 x 0,50	7,00
<u>Garage</u>	P.T.	mq.	14,00 x 0,50	7,00
<i>Totale superficie commerciale lorda</i>			mq.	14,00

- Per una superficie commerciale lorda complessiva di mq. 14,00.

### ***Valutazione***

Anche per tale lotto, analogamente al lotto n° 1, dalle comparazioni eseguite dal C.T.U. attraverso altre stime effettuate in zona, oltre che tramite l'utilizzo delle fonti interpellate (mediatori ed agenzie immobiliari) e mediante la consultazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, è possibile affermare che i valori unitari correnti di mercato per unità immobiliari a destinazione commerciale, di tale tipologia costruttiva, situate nell'area del centro storico di Chioggia, oscillano tra €. 2.500,00 ed €. 4.200,00 /mq. (valori in aumento nel secondo semestre 2021). Simili beni, per valore, è assimilabile a quello di un negozio.

Per i beni in esame, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene opportuno adottare un valore quasi massimo, compreso nell'intervallo sopracitato, di (4.000,00 €/mq.), vista la vivacità di interesse del mercato immobiliare per beni di tale tipologia; è un valore che tiene conto anche della recente epoca di costruzione dell'immobile e del suo stato di manutenzione, ma anche assolutamente del pregio della zona e del notevole interesse che beni simili incontrano nel mercato immobiliare locale.

Pertanto:

- Valore base comparato

€. (4.000,00/mq. x mq. 14,0) = €. 56.000,00

- Valore quota di comproprietà (50%) €. 28.000,00

A tale importo necessitano essere detratta delle specifiche voci, ovvero:

1. Spese condominiali residue (come da prospetto trasmesso allo scrivente dall'Amministratore condominiale) pari ad €. 1.360,58 x 2/3 =

€. 907,06

2. Ripristino impianto elettrico, con riallacciamento fili alla presa e fissaggio cavo elettrico per luce centrale (a corpo 50% valore) =

€. 700,00

3. Sistemazione angolare di parete con risanamento e ripristino idropittura (a corpo 50% valore) =

€. 800,00

Pertanto:

- **Valore del bene (Quota di 1/2 di proprietà dell'esecutanda)**

€. 25.592,94

**Arrotondato €. 25.593,00**

**(Diconsi Euro Venticinquemilacinquecentonovantatre//47)**

**Lo scrivente sottolinea che si riscontrano i vizi citati, tali da doversi effettuare ulteriori detrazioni dal valore base di stima, a carico del bene oggetto della presente relazione.**

Considerando, inoltre, l'abbattimento a garanzia per presunti vizi, previsto per beni soggetti a pignoramento immobiliare, il complessivo abbattimento può comunque attestarsi nello specifico lotto nell'ordine del 20%, in caso di vendita forzata.

Pertanto:

€. (25.593,00 x 0,80) = €. 20.474,40

*Valore del bene per vendita forzata (Quota di ½ di proprietà dell'esecutanda)*

€. 20.474,40

*Diconsi Euro Ventimilaquattrocentosettantaquattro//40*

=====

**Riepilogando:**

**Lotto n° 1**

In ditta [REDACTED] (Proprietà per 1/2)

Lotto censito al C.T. – Comune di Chioggia (Ve) - Fg. 22 map. 8272 15 are 20 centiare - Ente Urbano – ed al C.F. – Comune di Chioggia (Ve) - Fg. 22 map. 8272 sub 12 P.T. cat. C/6 cl. 6 mq. 13 sup. cat. 15 mq. Rione S. Andrea 1224/F.

**Lotto n° 2**

In ditta [REDACTED] (Proprietà per 1/2)

Lotto censito al C.T. – Comune di Chioggia (Ve) - Fg. 22 map. 8272 15 are 20 centiare - Ente Urbano – ed al C.F. – Comune di Chioggia (Ve) - Fg. 22 map. 8272 sub 13 P.T. cat. C/6 cl. 6 mq. 12 sup. cat. 14 mq. Rione S. Andrea 1224/F, e Fg. 22 map. 8272 sub 14 P.T. cat. C/6 cl. 6 mq. 12 sup. cat. 14 mq. Rione S. Andrea 1224/F.

=====

Pertanto a risposta del quesito formulato, il sottoscritto deposita la presente relazione, restando comunque a disposizione per ogni evenienza.

Il C.T.U.:

Oriago di Mira (Ve), 19 febbraio 2022

=====

ELENCO ALLEGATI:

- **Scheda riassuntiva della C.T.U.**
- Verbale di giuramento del C.T.U.
- Raccomandata R.R. per inizio operazioni peritali
- Estratto di mappa
- Visura catasto terreni
- Visura catasto fabbricati
- Elaborato planimetrico
- Planimetrie catastali
- Certificato Destinazione Urbanistica
- Permesso di costruire n° 142/2009
- Certificato di Agibilità del 23/07/2014
- Prospetto spese condominiali
- Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare Agenzia Entrate
- Servizio fotografico
- Supporto informatico CD-rom contenente perizia con allegati e lotti  
riepilogativi