

---

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

promossa da: AMCO Spa

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **243/2021**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-04-2022

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARTINA GASPARINI**

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

**Lotto 001 - Appartamento al P.1°+ Garage p.t.**

**Esperto alla stima:** Ing. Paolo Giuseppe Negro

**Codice fiscale:** NGRPLA42R19F229X

**Studio in:** Via Padana 322-A - 30176 Mestre-Venezia

**Telefono:** 041921744

**Fax:** 041921744

**Email:** paolonegro76@gmail.com

**Pec:** pienneconsulting@pec.it



## Riassunto Perizia

**Bene:** Borgo San Giovanni, 1166 - Chioggia (VE) - 30015

**Descrizione generica:** Appartamento residenziale al p.1° composto da : ingresso, cucina, soggiorno, camera matrimoniale, camera 2 letti, disimpegno notte, bagno e ripostiglio . Completano l'appartamento due terrazze disposte rispettivamente a nord ed a sud. Garage al p.t. della superficie di 14 mq.

**Identificativo Lotto:** 001 - Appartamento al P.1°+ garage al p.t.

**Corpo A appartamento al p.1° + garage al p.t.**

Chioggia (VE) CAP: 30015 località: Borgo S. Giovanni , 1166

**Quota e tipologia del diritto**

Soc. [REDACTED] - Quota: 100/100 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Eventuali comproprietari:**

## Gravami e Oneri

**Valore lotto:**

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

**€ 115.250,00**

**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**

## Sommario

- Indicazione dei quesiti all'esperto incaricato alla stima	pag. 2
- Individuazione dei Beni e completezza della documentazione con verifica della continuità della trascrizione dei titoli di acquisto	pag. 7
-Descrizione della regolarità edilizia ed urbanistica, quota e tipologia del diritto	pag. 8
-Componenti edilizi e costruttivi	pag. 10
-Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni	pag. 12
-Valutazione dei beni	pag.14
-Elenco degli allegati	pag.15



## Quesiti

I quesiti a cui rispondere ai fini della stima 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; 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.

STIMA IMMOBILI E.I. n. RG 243/2021



Beni in **Chioggia (VE)**  
Località/Frazione **Borgo San Giovanni**  
Borgo San Giovanni, 1166

### 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 Verificata? Si

### Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutata . [REDACTED] con sede in [REDACTED]  
C.F. [REDACTED]

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Appartamento al P.1° con garage al p.t.

**Caratteristiche zona:** Residenziale " normale "

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona (buoni):** Ospedale, Scuola elementare, Scuola Media, Scuole Superiori, Scuole professionali

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Sottomarina.

**Attrazioni paesaggistiche:** Spiaggia , Mare, laguna.

**Attrazioni storiche:** Centro Storico di Chioggia.

**Principali collegamenti pubblici:**

Autobus Urbano a 200 mt., Autobus Interurbano a 300 mt., Ferrovia a 1.500 mt. , Collegamento acquico con venezia ed isole a 2.500 mt.



**Identificativo corpo: A appartamento al p.1° + garage al p.t.**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Chioggia (VE) CAP: 30015 località:  
Borgo S. Giovanni, Borgo S. Giovanni , 1166

**Quota e tipologia del diritto**

Proprietà 100/100

Eventuali comproprietari:

NO!

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: S [REDACTED] foglio 36, particella 713,  
subalterno 3, indirizzo Borgo S. Giovanni, 1166, piano 1°, comune CHIOGGIA , sezione  
censuaria U, categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5, superficie 92, rendita € 511,29

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED] foglio 36, particella 713,  
subalterno 12, indirizzo Borgo S. Giovanni, 1166, piano t. , comune CHIOGGIA, sezione  
censuaria U, categoria C/6, classe 6, consistenza 14, superficie 14, rendita € 48,44

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale**

**Risposta al quarto punto del quesito**

Regolarità urbanistica

**4.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: licenza edilizia n. 2468 anno 1972 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica:

Licenza edilizia rilasciata nell'anno 1972

Oggetto: nuova costruzione;

– DIA Anno 2017

Oggetto: esecuzione opere di straordinaria manutenzione rifacimento pavimenti bagno e ripostiglio



**4.1 Conformità edilizia: SI**

Abitazione di tipo economico " normale " B1" [A3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

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

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	Piano regolatore generale
<b>Zona omogenea:</b>	Residenziale
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	Regolamento Edilizio Comunale
<b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b>	NO
<b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</b>	NO
<b>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?</b>	NO
<b>Residua potenzialità edificatoria:</b>	NO

**Note sulla conformità:**

**PRG** : IL mappale 713 Sub. 3 ricade in "zona B1" *Zona residenziale di completamento* "

**Vincoli**: Secondo il p.a.l.a.v. in " *aree in cui si applicano le previsioni degli strumenti urbanistici* ". All'interno della perimetrazione dei centri abitati, all' interno delle aree sottoposte al vincolo ambientale disciplinato dal D.Lgs. n. 42 del 22.01.85 ( laguna e valli) ed all'interno della conterminazione lagunare".

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A appartamento al p.1° + garage al p.t.**

Appartamento posto al p. 1° composto da : ingresso, cucina, soggiorno, camera matrimoniale, camera a due letti , disimpegno notte, bagno e ripostiglio. Completano l'appartamento due terrazze disposte a nord e a sud

**1. Quota e tipologia del diritto**

██████████ - Quota: 100/100 - Tipologia del diritto: piena Proprietà



Eventuali comproprietari: NO!

L'edificio è stato costruito nel: 1972

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2017

L'unità immobiliare è identificata in Borgo S. Giovanni con il numero: 1166; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n.tre ed interrati n. zero

Stato di manutenzione generale fabbricato: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento è in condizione buone in quanto è stato oggetto nel 2017 di lavori di straordinaria manutenzione, rifacimento di pavimenti e bagno

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> ;materiale: <b>legno</b> ; protezione: <b>persiane</b> ,materiale protezione: <b>plastic</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> ,condizioni: <b>da normalizzare</b>
Manto di copertura	materiale: <b>Copertura piana protetta con manto impermeabile del tipo con guaina bituminosa</b> , coibentazione: <b>NON VERIFICATA</b> ,condizioni: <b>da normalizzare</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pieni</b> ,coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco</b> ,condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>elementi autobloccanti</b> ,condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> ,condizioni: rifatti nel 2017
Plafoni	materiale: <b>stabilitura in malta</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> , materiale: <b>alluminio e vetro</b> ,accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> , condizioni: <b>da normalizzare</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>klinker</b> condizioni, rifatto nel 2017



Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **klinker**, condizioni: **ristrutturato**

Scale posizione: **a rampe parallele**, rivestimento: **marmo** condizioni: **sufficienti**

**Impianti:**

Antenna collettiva tipologia: **rettilinea** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Antifurto combinatore telefonico.: **assente**

Ascensore tipologia: **NO**

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale "Abitazione di tipo economico B,1 stato conservativo" Normale"

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

1) Appartamento al p.1° Destinazione urbanistica Residenziale;

2) Garage Posto al piano Terra  
Sviluppa una superficie complessiva di 14 mq  
Destinazione urbanistica: Garage/Deosito

Valore totale a corpo: € **137.000,00**

Impianto elettrico:  
Esiste impianto elettrico.  
Epoca di adeguamento 2017  
Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive modifiche.

Riscaldamento:  
Esiste impianto di riscaldamento.  
Tipologia di impianto: Autonomo a radiatori e valvole termostatiche  
Stato impianto: buono  
Potenza nominale: 20 kw.  
Epoca di realizzazione/adeguamento: sconosciuta  
Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:  
Esistenza dell' impianto di condizionamento o climatizzazione formato da Macchina Esterna e Split interno - Manca la dichiarazione di conformità L. 46/90 e s.m.i.



Impianto antincendio: Tipo di attività assente

Scarichi:

Non sono stati accertati scarichi potenzialmente pericolosi.

Motivazioni: non sono state date informazioni in tal senso.

Ambiente: - Tipo di indagine: si ritiene che Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo.

Quanto precedentemente dedotto è stato desunto dalle informazione dell'occupante che ha anche dichiarato che i lavori di ristrutturazione sono stati eseguiti a suo carico

## Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario:**

- [REDACTED] ) Possesso 100/100 proprietà Provenienza  
[REDACTED]

**Identificativo corpo: A appartamento al p.1° + garage al p.t.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Chioggia (VE), Borgo S. Giovanni , 1166**

Occupante : non ha mostrato alcun titolo di occupazione.

## Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

### 6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

#### 6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Domanda giudiziale accertamento simulazione atti – Atto del Tribunale Ordinario di Venezia del 07 gennaio 2015 rep. N. 10927/2014 - trascritta presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Chioggia in data 08 aprile 2015 al numero generale 1594 ed al numero particolare 1150 , a favore di Banca Popolare di Vicenza Scpa con sede in Vicenza CF 0024010243 a carico di Columbus Srl con sede in CHIOGGIA – VE CF 03413160270, [REDACTED]  
[REDACTED]

#### 6.1.2 Ipoteca giudiziaria –

Atto del Tribunale di Venezia repertorio del 04 agosto 2014 repertorio n. 6944/2014 ed iscritta pr esso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Chioggia in



data 08 aprile 2015 al n. generale 1595 ed al n. particolare 215 a favore di Banca Popolare di Vicenza con sede in Vicenza C.F. 00204010243 domicilio ipotecario eletto in V. Btg Framarin n. 1836100 Vicenza, per capitale di €. 301.875,03 oltre a interessi e spese, per una somma complessiva di €. 380.000,00

### **6.1.3 Decreto Ingiuntivo –**

D.l. provvisoriamente esecutivo n. 2811 emesso dal Tribunale di Venezia in data 06.08.2014, munito della formula esecutiva in data 13.08.2014 e dichiarato definitivo in data 04.10.2016

### **6.1.4 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: NO**

### **6.1.5 Atti di asservimento urbanistico:**

Non risulta nessun atto di asservimento Urbanistico

## **6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**

### **6.2.1 Iscrizioni:**

D.l. provvisoriamente esecutivo n. 2811 emesso dal Tribunale di Venezia in data 06.08.2014, munito della formula esecutiva in data 13.08.2014 e dichiarato definitivo in data 04.10.2016

### **6.2.2 Pignoramenti:**

In data 12.07.2021 registrato al Tribunale di Venezia e notificato a mano dall'ufficiale giudiziario a [REDACTED], legale rappresentante pro tempore della "[REDACTED]" in Chioggia il 19.07.2021

### **6.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

### **6.2.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

## **6.3 Misure Penali**

Non risultano misure di tal genere

## **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: Stimate in €. 600,00 dallo scrivente ,non essendoci amministratore condominiale.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Non sono state accertate spese di tal tipo.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non è stato possibile accertate spese condominiali insolute perché non esiste l'amministratore

Millesimi di proprietà: non definiti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note sull'accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Nessuna

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /NO

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /NO

Avvertenze ulteriori: Non risultano cause in corso da parte della pubblica amministrazione



## Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

### 8.1 Criterio di stima:

Per la stima dei beni immobili si è adottato il criterio con valutazione sintetico/comparativa in quanto più rispondente a rappresentare il più probabile valore di mercato.

Si sono ricercati i più probabili valori dei beni immobili simili, attraverso il confronto con i prezzi di mercato di beni immobili similari sia per caratteristiche sia per tipologie.

Si sono considerate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei suddetti beni, tenuto conto della loro localizzazione, dei servizi offerti della zona, dell'epoca di costruzione e dell'attuale stato d'uso e di manutenzione.

Si è tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi occulti e di ogni altra circostanza concreta evidenziata nella presente Relazione di Stima

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ufficio del territorio dell'Agenzia delle Entrate di Venezia - CHIOGGIA ;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia - CHIOGGIA ;

Uffici del registro di Venezia - CHIOGGIA ;

Ufficio tecnico di Comune di CHIOGGIA (VE);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Primarie Agenzie Immobiliari di CHIOGGIA

Banca dati delle quotazioni Immobiliari

Osservatorio del mercato immobiliare della provincia di Venezia ;

Parametri medi di zona per destinazione principale €/mq. =1.200,00-1.600,00

### 8.3 Valutazione corpi:

**Appartamento al p.1° + garage al p.t. - Abitazione di tipo economico [A3].**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
<b>Residenziale</b>	<b>Mq.98 (coeff. 1-0,5-,33)</b>	<b>€/mq.1.400,00</b>	<b>€137.000,00</b>

Valore Corpo	€ 137.000,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 137.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 137.000,00
Valore di stima	€ 137.000,00



**Riassunto:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda equivalente</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>	
	Appartamento al p.1 + garage al p.t.	Abitazione di tipo economico[A3] con annesso Garage	Mq.98,00	€ 1.400,00	€ 137.000,00

**8.4 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.	-	€ 20.550,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia/urbanistica e catastale:	-	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	-	€ 1.200,00

Giudizio di comoda divisibilità: Negativo

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 115.250,00
---	--------------

**8bis Classamento energetico dell'immobile:****Identificativo corpo: A appartamento al p.1° + garage al p.t.**

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /Non definito

Note indice di prestazione energetica /Nessuna

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

Giudizio di comoda divisibilità : **Negativo** - Valore quota indivisa € 115.250,00**Risposta al decimo punto del quesito**

Gestione Allegati

**ELENCO degli Allegati**

- 1) ALL. A) CDU mapp. 713 sub.3;
- 2) ALL. B) Estratto mappa catastale;



- 3) ALL. C) Avviso di sopralluogo;
- 4) ALL. D) Progetto licenziato – Piante e Prospetti;
- 5) ALL. E) Progetto licenziato – Sezioni;
- 6) ALL. F) Licenza di Costruzione del fabbricato;
- 7) ALL. G) Atto di acquisto [REDACTED];
- 8) ALL. H) Quotazioni Immobiliari Chioggia;
- 9) ALL. I) DIA Lavori 2017;
- 10) All. L) Visure Conservatoria registri immobiliari;
- 11) ALL. M) Visure catastali ventennali;
- 12) ALL. N) Foto dei luoghi.

### Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se immobile soggetto ad IVA

**Regime fiscale della vendita:** Immobile di proprietà di : [REDACTED] -  
Regime Fiscale della vendita: IVA con aliquota di legge vigente al momento della vendita

### Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Appartamento al P.1°+ garage al p.t.
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<b>Appartamento al p.1°+garage al p.t.</b> <b>Proprietà 100/100</b>
Identificativo catastale	<b>Appartamento al p.1°</b> Identificato al catasto Fabbricati : Comune Chioggia, foglio 36, particella 713, subalterno 3, indirizzo Borgo S. Giovanni, 1166, piano 1°, sezione censuaria U, categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5, superficie 92, rendita €511,29  <b>garage al p.t. :</b> Identificato al catasto Fabbricati foglio 36, particella 713, subalterno 12, indirizzo Borgo S. Giovanni, 1166, piano terra, comune CHIOGGIA, sezione censuaria U, categoria C/6, classe 6, consistenza 14 , rendita € 48,44
Valore	Valore immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>€ 115.250,00</b>

Data generazione:  
04-10-2022

L'Esperto alla stima  
**Ing. Paolo Giuseppe Negro**

