

TRIBUNALE DI VENEZIA
Procedura n. 2/2022 acc.
Procedura familiare di accordo di composizione della crisi di
sovra indebitamento ex art. 7, comma 1 legge 3/2012

Promossa da:



PERIZIA di STIMA

Catasto Fabbricati, Comune di Chioggia,
Foglio 26, mappale 3221 sub. 6 e sub. 7

Liquidatore: Dott.ssa Giovanna Marin

Esperto alla stima: Arch. Daniele Varisco
Codice fiscale: VRSDNL64S24L736F
Partita IVA: 00980390272
Studio in: Via Filiasi 46/B - 30174 Mestre
Telefono: 041985600 **mob:** 3392960316
Email: archdanielevarisco@gmail.com
Pec: daniele.varisco@archiworldpec.it

Premessa

Il liquidatore della procedura n. 2/2022 acc. ha conferito l'incarico allo scrivente, arch. Daniele Varisco, di integrare la perizia di stima già depositata riguardante le esecuzioni immobiliari riunite nn. 701/2013 e 1/2020, datata 04-01-2021, limitatamente ai Lotti 2-3-4.

In particolare è stato conferito l'incarico *“di aggiornare la perizia già predisposta con riferimento ai lotti 2, 3 e 4 ... dando corso a tutti i relativi adempimenti necessari.”*

Per comodità lo scrivente terrà come base il testo della perizia già depositata nelle esecuzioni immobiliari riunite ai nn. 710/2013 1/2020, con le opportune modifiche.

Si è proceduto all'aggiornamento delle visure eseguite presso la Conservatoria.

Si precisa poi che verranno tenute in considerazione le risultanze degli ultimi sopralluoghi effettuati in data 20-03-2023 ed in data 13-07-2023.

La presente perizia ha ad oggetto i beni individuati al Catasto Fabbricati, Comune di Chioggia, Foglio 26, mappale 3221 sub. 6 e sub. 7.

Trattasi di tre unità ad uso abitativo situate ai piani terra, primo, secondo, terzo e quarto dello stesso edificio, con relative parti comuni e pertinenze, site nel Comune di Chioggia - Venezia, località Sottomarina, Calle dei Bieli 629.

Tale individuazione catastale deriva dalla pratica di divisione n. VE0016637 in atti dal 19-02-2020.

I beni infatti erano precedentemente individuati al Foglio 26 con il

mappale 3221 sub. 4.

1) Generalità, stato civile, numero di codice fiscale, regime patrimoniale [REDACTED]

[REDACTED]

Generalità

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

2) Individuazione dei beni, formazione dei lotti, indicazione della tipologia, ubicazione

I beni oggetto della presente perizia sono costituiti da un'unità ad uso abitativo sita al piano primo, un'unità ad uso abitativo sita al piano secondo, un'unità ad uso abitativo sita al piano terzo e quarto, con relative parti comuni, facenti parte il medesimo fabbricato, site nel Comune di Chioggia, località Sottomarina, con accesso dalla Calle dei Bieli 629.

Identificazione catastale:

piano primo e secondo con soffitta e terrazza al piano quarto

Catasto Fabbricati, Comune di Chioggia, foglio 26, **mappale 3221 sub. 6**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 104 mq - totale escluse aree scoperte 93 mq, rendita Euro 640,41.

Piano terzo

Catasto Fabbricati, Comune di Chioggia, foglio 26, **mappale 3221 sub. 7**, zona censuaria 2, categoria A/2,

classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 49 mq - totale escluse aree scoperte 47 mq, rendita Euro 320,20.

Intestatari:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Si allegano visure eseguite presso l' Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Venezia - Territorio - Servizi Catastali, unitamente alla planimetria catastale ed all'estratto di mappa. (all.2)

Le planimetrie catastali non sono conformi allo stato di fatto rilevato.

3) Regolarità edilizia e destinazione urbanistica

3a) Regolarità edilizia (all.3)

Relativamente a dette unità, il Comune di Chioggia ha fornito limitata documentazione, integrata dallo scrivente tramite la consegna da parte di privati.

Gli atti reperiti sono i seguenti.

- LICENZA A COSTRUIRE N. prot. 6508 del 14-03-1956 intestata al signor [REDACTED]
[REDACTED]
- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 378, PROT. 16183/1986, rilasciata in data 18-10-2002 e relativa alle unità

immobiliari sub. 3 e sub. 5.

- E' opportuno segnalare il reperimento della planimetria catastale dell'anno 1968. Da quest'ultima si evince che nel cortile era stato realizzato un corpo di fabbrica di un piano fuori terra che costituisce ora porzione dell'unità ad uso negozio (farmacia sub. 5) con soprastante solaio che funge, anche ora, da lastrico solare/terrazza del piano primo.

I locali posti al piano terra di detto corpo, *"costituenti in origine la cucina e il soggiorno della pensione"* sono stati sanati come locali ad uso commerciale, relativi al sub. 5, a seguito della Concessione in Sanatoria n. 378/86 sopra citata.

Non si è rinvenuta la licenza edilizia relativa al corpo di fabbrica eretto ove prima vi era il cortile. Tale atto è presumibilmente esistente, in quanto, nella concessione in sanatoria n. 378/86, il Comune di Chioggia fa riferimento al *"cambio di destinazione d'uso dei locali al piano terra identificati nella licenza originaria come cucina e soggiorno della pensione, attualmente annessi alla farmacia esistente, di mq 37,52, uso commerciale, realizzato nell'anno 1968"*.

Lo scrivente inoltre ha depositato pratica SCIA in sanatoria n. SCIA-470-2023, prot. 60826 del 31-10-2023, volta a sanare alcune difformità, tra le quali, un ripostiglio sottoscala posto al piano terra comune ai sub. 6 e sub. 7, ricavato dall'ex wc e dall'ex piccolo ripostiglio dell'adiacente unità ad uso commerciale.

La sanatoria non è stata ancora rilasciata ed è in corso di definizione.

Eventuali ulteriori oneri saranno a carico dell'aggiudicatario.

Lo scrivente ha riscontrato le seguenti difformità.

Esterno

- Al piano primo, la terrazza presenta una divisione, non prevista nelle planimetrie catastali.

Ad oggi sono in corso gli adempimenti necessari alla regolarizzazione di tale situazione.

- Realizzazione di una finestra ai piani primo, secondo e terzo volta a garantire luce e aria alle cucine dei relativi piani in conseguenza della modifica delle cucine stesse rispetto a quanto risultante dagli elaborati legittimati.
- Realizzazione dei balconi ai piani secondo e terzo con superficie e forma diversa rispetto a quelli rappresentati negli elaborati legittimati.
- Mancata realizzazione del balcone al piano primo ove invece è stata realizzata una terrazza, quest'ultima invece, come detto, rappresentata nella planimetria catastale del 1968.
- Altre difformità prospettiche quali la diversa collocazione della porta di accesso alla terrazza del piano quarto.
- Mancata indicazione delle altezze interne della soffitta negli elaborati legittimanti.

Interno

- al piano primo, secondo e terzo, è stata realizzata una parete a creare un corridoio riducendo la superficie della cucina.
- Mancata rappresentazione della soffitta esistente, questa invece rappresentata nella planimetria catastale del 1968 e in quelle successive.

I costi e l'esito di una eventuale sanatoria potranno essere determinati dopo approfondita istruttoria da parte del Comune, anche in considerazione del mancato reperimento da parte degli Uffici di alcune pratiche legittimanti.

Non risulta rilasciato certificato di agibilità.

Gli immobili non sono dotati di certificato di classamento energetico.

3b) Destinazione urbanistica

- Il mappale 3221 del Foglio 26 si trova *"in zona A centro storico. Secondo il p.a.l.a.v. in "centri storici" (art. 36)". All'interno della perimetrazione dei centri abitati, all'interno delle aree sottoposte al vincolo ambientale disciplinato dal D.Lgs n. 42 del 22/01/2004 -D.M.178/85 (Laguna e Valli)"*.

4) Stato di possesso dei beni

L'unità al piano primo (sub. 6) risulta essere occupata senza titolo,


Per detta unità è in corso la pratica di sfratto presso il Tribunale di Venezia.

Quanto alle unità di cui ai piani secondo (sub. 6) e terzo (sub. 7), è stato riferito allo scrivente essere radicati gli sfratti per morosità con udienza fissata per il giorno 28-03-2024.

Lo scrivente ritiene di non operare alcuna decurtazione sui valori di stima.

5) Provenienza, vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene (all.5)

Da visura effettuata tramite dispositivo meccanizzato, eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Chioggia - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare, aggiornata alla data del 18-12-2023,

è emerso quanto segue.

5a) Provenienza:

- In data **05-03-1974**, ai numeri **1033-929**, risulta la trascrizione del **certificato di denunciata successione in morte** [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Immobili caduti in successione: quota di 1/2 dell'immobile sito in Sottomarina, via San Marco 629, Foglio 26, mappale 3221, piani T-1-2-3-4. In tale atto si legge che l'altra quota di 1/2 è di proprietà della moglie [REDACTED]
- In data **02-03-1983**, ai numeri **765-659**, risulta la trascrizione del **certificato di denunciata successione in morte della signora** [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Immobili caduti in successione: la quota di 1/2 dell'immobile sito in Sottomarina, via San Marco 629, Foglio 26/B, mappale 3221, piani T-1-2-3-4.
- In data **03-04-1985**, ai numeri **1253 - 1011**, risulta la trascrizione dell'**atto di cessione di quote**, datato 05-03-1985, rogato dal notaio Giorgio Stoppa di Loreo, numero di rep. 67084,

mediante il quale, i signori [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] vendevano ai signori

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] coniugi in regime di comunione legale,

la nuda proprietà di 1/4, [REDACTED]

[REDACTED] la nuda

proprietà di 1/4, mentre [REDACTED]

[REDACTED]

acquistava l'usufrutto di 2/4, *"su casa sita in Comune di Chioggia*

- Sottomarina, via San Marco 629... Foglio 26/B mappale n. 3221,

via San Marco civico 62-P ... Cat D/2 ... in realtà il fabbricato è ad

suo abitazione con la destinazione del piano terreno ad uso negozio;

ed è stato costruito su tre piani fuori terra sul fronte est di Via San

Marco e su quattro piani fuori terra dalla parte opposta e cioè sul

fronte ovest del fabbricato medesimo ... pervenuti detti beni ai cedenti

per successione in morte di [REDACTED] apertasi il 06-

12-1976, denuncia n. 62 in data 10-03-1983 al n. 315/3 all'Ufficio

Registro di Chieri ... "

- In data 06-12-2013, ai numeri 5811-4031, risulta la trascrizione del **certificato di denunciata successione in morte** [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] I beni caduti in successione risultano, tra gli altri: quota di 1/2 dei mappali 3221 sub. 3, 3221 sub. 4, 3221 sub. 5.

- In data **28-01-2014**, ai numeri **390-305**, risulta la trascrizione dell'atto di **divisione** del 24-01-2014 numero 152672 di repertorio del notaio Alessandro Caputo di Chioggia, seguito da **atto di rettifica del 24-01-2014**, numero 152672 di repertorio del notaio Alessandro Caputo di Chioggia, trascritto in data **10-03-2014** ai numeri **1036 - 781**, nonché da ulteriore **atto di rettifica** del 26-02-2014 numero 152764 di repertorio del notaio Alessandro Caputo di Chioggia, trascritto in data **11-03-2014** ai numeri **1059-793** per mezzo del quale, [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] allo scopo di sciogliere la comunione in essere procedevano alla divisione di comune accordo e attribuivano e assegnavano:

[REDACTED] la piena proprietà dei seguenti immobili:

- unità immobiliare al quinto piano posto in Piazza Europa n. 11 ... nonché locale garage di pertinenza posto in viale Umbria 5 ... riportati nel C.F. del Comune di Chioggia a Foglio 26, mappale 3052 sub. 23 ... Cat. A/2 ... mappale 3052 sub. 81 ... Cat. C/6

- quota di 3/4 (6/8) delle unità immobiliare sviluppantesi su tre livelli ... riportata nel C. F. del Comune di Chioggia a Foglio 26 mappale 3221 sub. 3 ... Cat. A/2

[REDACTED] la piena proprietà dei seguenti beni immobili:

- quota di 3/4 (6/8) dell'unità immobiliare sviluppantesi su quattro livelli, posta in via San Marco n. 629, composta al piano primo, secondo e terzo da ingresso tre camere e w.c. e al quarto piano da soffitta ... riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Chioggia ... Foglio 26 **mappale 3221 sub. 4** ... piani 1-2-3-4 ... Cat. A/2

- quota di 3/4 (6/8) del locale al piano terra ad uso negozio con retro negozio e wc, posto in via San Marco 629, di catastali metri quadri 119 ... riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Chioggia ... Foglio 26 **mappale 3221 sub. 5** ... piano T ... Cat. C/1 ...

In tale atto di rettifica si legge che:

“ ... in conseguenza dell'atto di divisione, della presente rettifica ed in virtù dell'atto a rogito Notaio Stoppa di Loreo in data 05-03-1985 rep. 67084, in premessa citato, gli immobili posti in Comune di Chioggia, via S. Marco n.

629, identificati dal Foglio 26, mappale 3221 sub 4 e sub. 5 appartengono ora a [redacted] per la quota di 7/8 e [redacted] per la quota di 1/8 ... in conseguenza dell'atto di divisione, della presente rettifica ed in virtù dell'atto a rogito Notaio Stoppa di Loreo in data 05-03-1985 rep. 67084, in premessa citato, nonché in virtù dell'atto di compravendita a rogito del notaio Caputo di Chioggia in data 24-01-2014 rep. 152673 ... trascritto in pari data ai numeri 392-307, l'immobile posto in Comune di Chioggia, via San Marco n. 629, identificato dal foglio 26, mappale 3221 sub. 3 appartiene ora [redacted] per l'intero ... così come gli altri immobili siti in Piazza Europa 11 e viale Umbria 5 “.

- In data 28-01-2014, ai numeri 306-391, risulta la trascrizione dell'atto di **accettazione tacita di eredità** numero 152672 di repertorio del notaio Alessandro Caputo di Chioggia in morte [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted] avvenuta per mezzo dell'atto di divisione numero 152672 di repertorio del notaio Alessandro Caputo di Chioggia con il quale i figli hanno compiuto atto comportante l'accettazione tacita dell'eredità ex art. 2648 c.c. I beni caduti in

successione risultano, tra gli altri: quota di 1/2 dei mappali 3221 sub. 3, 3221 sub. 4, 3221 sub. 5.

- In data **28-01-2014**, ai numeri **392-307**, risulta la trascrizione dell'atto di **compravendita** del 24-01-2014 numero 152673 di repertorio del notaio Caputo Alessandro di Chioggia per mezzo del quale i signori [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] coniugi in regime di comunione legale, vendevano alla signora [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] in regime di separazione dei beni, la quota di 1/8 ciascuno, relativamente all'immobile sito in Comune di Chioggia identificato con il Foglio 26, mappale 3221 sub. 3.

5b) Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli

- In data **25-11-2010**, ai numeri **6682-4160**, risulta la trascrizione della **domanda giudiziale di divisione** in forza di atto giudiziario del 05-11-2010 numero 1203 di repertorio del Tribunale di Venezia - Sezione distaccata di Chioggia a favore [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] I beni oggetto della domanda di divisione risultano, tra gli altri i mappali 3221 sub. 4, 3221 sub. 5.

- In data 26-04-2013, ai numeri 2165-265, risulta l'iscrizione di **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 28-03-2013, numero di repertorio 81/2013, [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] per la somma capitale di Euro 112.733,72 e la somma totale di Euro 150.000,00. Gli immobili colpiti risultano, tra gli altri: la quota di 1/2 del mappale 32 sub. 3 e del mappale 32 sub. 2; **la quota di 1/8 del mappale 3221 sub. 4** e del mappale 3221 sub. 5. Nella sezione D "*ulteriori informazioni*" si legge che il decreto ingiuntivo n. 58/2013 di repertorio è stato emesso in data 28-03-2013 dal Tribunale di Venezia - Sezione Distaccata di Chioggia nei confronti del debitore principale [REDACTED] nella sua veste di imprenditore individuale operante sotto l'omonima ditta individuale e del fideiussore [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Relativamente a tale iscrizione risulta **annotazione di restrizioni di beni**, presentata in data 21-06-2016, ai

numeri 3140-461, con la quale sono stati svincolati i beni di cui al mappale 3221 sub. 3, 3052 sub. 23, 3052 sub. 81, **annotazione del 26-11-2020**, ai **numeri 5750-900**, con la quale sono stati svincolati i beni di cui al mappale 1095 sub. 99, 1328 sub. 19, **annotazione del 26-11-2020**, ai **numeri 5754-904**, con la quale sono stati svincolati i beni di cui al mappale 1328 sub. 22, **annotazione del 16-03-2022**, ai **numeri 1520-178**, con la quale sono stati svincolati i beni di cui al mappale 1328 sub. 21.

Costi di cancellazione: Euro 59,00 per imposta di bollo + Euro 35,00 per tassa ipotecaria + 0,50% da calcolarsi sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti (cfr. circolare 8/E Agenzia delle Entrate del 04-03-2015). Per il prezzo di aggiudicazione lo scrivente farà riferimento al prezzo stimato (Euro 223.842,39). Il minor valore dunque è quello del credito garantito.

Dunque Euro 94,00 + (0,50% su Euro 150.000,00) Euro 750,00 = Euro 844,00

- In data 10-01-2014, ai numeri 91-74, risulta la trascrizione dell'atto di **pignoramento immobiliare**, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Gli immobili colpiti risultano: la quota di 1/2 del mappale 32 sub. 3 e del mappale 32 sub. 2; la quota di 1/8 del **mappale 3221 sub.**

4 e del mappale 3221 sub. 5.

Relativamente a tale trascrizione risulta **annotazione di restrizione di beni** presentata in data **04-03-2016**, ai **numeri 1081-152**, con la quale sono stati svincolati i beni di cui al mappale 3052 sub. 23 e 3052 sub. 81.

Costi di cancellazione: Euro 200,00 per imposta ipotecaria + Euro 59,00 per imposta di bollo + Euro 35 per tassa ipotecaria = Euro 294,00.

- In data **18-02-2020**, ai **numeri 796-591**, risulta la trascrizione dell'atto di **pignoramento immobiliare**, (b)

(b)
(b)
(b)
(b)
(b)

(b) Gli immobili colpiti risultano: la quota di 1/2 (b) e la quota di 1/2 (b) (b) del mappale 32 sub. 3, mappale 32 sub. 2, mappale 1328 sub. 21, mappale 1328 sub. 22, mappale 1095 sub. 99, mappale 1328 sub. 19; **la quota di 7/8** (b) e la **quota di 1/8** (b) (b) del mappale 3221 sub. 4 e del mappale 3221 sub. 5;

Relativamente a tale trascrizione risultano **annotazione di restrizione di beni** presentata in data **26-11-2020**, ai **numeri 5752-902**, con la quale sono stati svincolati i beni

di cui al mappale 1095 sub. 99 mappale 1328 sub. 19, **annotazione di restrizione di beni** presentata in data **26-11-2020**, ai numeri **5756-906**, con la quale sono stati svincolati i beni di cui al mappale 1328 sub. 22, **annotazione di restrizione di beni presentata in data 16-03-2022**, ai numeri **180-1522**, con la quale sono stati svincolati i beni di cui al mappale 1328 sub. 21.

Costi di cancellazione: Euro 200,00 per imposta ipotecaria + Euro 59,00 per imposta di bollo + Euro 35 per tassa ipotecaria = Euro 294,00.

6) Descrizione particolareggiata del fabbricato in cui si trovano le tre unità abitative

Il fabbricato si trova nel Comune di Chioggia, località Sottomarina, a circa 300 metri dal litorale, in zona completa di tutti i servizi, con accesso dal civico 629 di Calle dei Bieli.

Trattasi di edificio situato nell'insediamento storico della località, in prossimità dei vecchi "murazzi", un tempo posti a protezione dal mare.

L'edificio presenta, in pianta, forma di "C" ed è sostanzialmente costituito da due blocchi, uno posto ad est ed altro ad ovest, quest'ultimo oggetto della presente relazione.

La facciata principale è caratterizzata da semplici balconi e da una terrazza al piano terzo, con una struttura composta da quattro pilastri architravati.

La porzione di edificio posta ad ovest è costituita di fatto da tre distinte unità ad uso abitativo:

- unità ad uso abitativo sita al piano primo;
- unità ad uso abitativo sita al piano secondo;
- unità ad uso abitativo sita al piano terzo,
con relative parti comuni.

Un vano scala comune collega le unità.

A seguito della modifica catastale intervenuta nell'anno 2020, le unità al piano primo e al piano secondo costituiscono un unico subalterno unitamente alla soffitta e alla terrazza poste al piano quarto (sub. 6).

L'unità al piano terzo costituisce il sub. 7.

Dovranno essere considerati anche gli eventuali oneri richiesti dal Comune conseguenti a tale divisione catastale quali ad esempio l'obbligo di avere un posto auto a seguito della divisione catastale avvenuta nell'anno 2020 (il sub. 4 è diventato sub. 6 e sub. 7). Tali oneri deriverebbero da una eventuale monetizzazione del posto auto in quanto i beni si trovano nel centro storico di sottomarina.

L'edificio presenta nel complesso muri perimetrali e partizioni interne in mattoni pieni/forati di laterizio. I solai sono in latero cemento.

La struttura del tetto è in legno, con manto di copertura in coppi.

La copertura e la terrazza al piano quarto necessitano di interventi di manutenzione straordinaria.

Comuni alle tre unità sono: un ingresso e un piccolo sottoscala, un vano scala.

L'edificio esternamente si trova, nel complesso, in cattive condizioni

di conservazione.

Necessita di un intervento di ristrutturazione unitario.

Unità sita al **piano primo**, mappale 3221 sub. 6

L'unità è costituita da un ingresso-disimpegno, un bagno, una cucina, un soggiorno ed una camera.

Vi è inoltre un'ampia terrazza. La stessa presenta una divisione, non prevista nelle planimetrie catastali.

Ad oggi sono in corso tutti gli adempimenti necessari alla regolarizzazione di tale situazione.

La pavimentazione è costituita da quadrotti in marmo e piastrelle ceramiche.

Il bagno e la cucina sono rivestiti in piastrelle ceramiche.

I soffitti e le pareti sono intonacati e tinteggiati.

I serramenti sono in legno con vetro singolo, con controfinestre in alluminio anodizzato, dotati di avvolgibili in plastica.

Le porte interne sono in legno, anche verniciate e con specchiature.

Il portoncino d'ingresso è in legno, non di sicurezza.

Le finiture sono di tipo economico.

L'immobile è dotato di impianto idrico-sanitario, elettrico e termico autonomo (a gas), scaldacqua elettrico, il tutto non a norma.

L'unità versa in cattive condizioni di conservazione.

L'unità sottostante ad uso commerciale (farmacia sub. 5) posta al

piano terra lamenta infiltrazioni nel bagno provenienti dall'unità qui descritta.

Unità sita al **piano secondo** mappale 3221 sub. 6

L'unità è formata da un ingresso, disimpegno, un bagno, una cucina, un soggiorno, una camera ed un balcone.

La pavimentazione è costituita da quadrotti in marmo e da piastrelle ceramiche.

Il bagno e la cucina sono rivestiti in piastrelle ceramiche.

I soffitti e le pareti sono intonacati e tinteggiati.

I serramenti sono in legno con vetro singolo, con controfinestre in alluminio anodizzato, dotati di avvolgibili in plastica.

Le porte interne sono in legno, anche verniciate e con specchiature.

Il portoncino d'ingresso è in legno, non di sicurezza.

Le finiture sono di tipo economico.

L'immobile è dotato di impianto idrico-sanitario, elettrico e termico autonomo (a gas), scaldacqua elettrico, il tutto non a norma.

L'unità versa in cattive condizioni di conservazione.

Soffitta e terrazza al **piano quarto**, mappale 3221 sub. 6

La terrazza, della superficie di circa mq 11,58 e la soffitta, della superficie di circa mq 24,5, con altezza sotto il colmo di circa metri 1,45, accessibili dal vano scala comune, si trovano in pessime condizioni di conservazione.

Unità sita al piano terzo, mappale 3221 sub. 7

L'unità è formata da un ingresso - disimpegno, un bagno, una cucina, un soggiorno, una camera ed un balcone.

La pavimentazione è costituita da quadrotti in marmo, piastrelle ceramiche.

Il bagno e la cucina sono rivestiti di piastrelle ceramiche.

I soffitti e le pareti sono intonacati e tinteggiati.

I serramenti sono in legno con vetro singolo, dotati di controfinestre in alluminio anodizzato, con avvolgibili in plastica.

Le porte interne sono in legno, anche verniciate e con specchiature.

Il portoncino d'ingresso è in legno, non di sicurezza.

Le finiture sono di tipo economico.

L'immobile è dotato di impianto idrico-sanitario, elettrico e termico autonomo (a gas), scalda acqua elettrico, il tutto non a norma.

Si sono rilevate evidenti segni infiltrativi e ammalamenti di soffitti e pareti.

L'unità versa in cattive condizioni di conservazione.

La superficie commerciale viene determinata nella seguente tabella.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coefficiente di ragguaglio	Superficie equivalente
Piano primo	Sup. lorda di pavimento	44,34	1	44,34
terrazza	Sup. lorda di pavimento	14,36	0,25	4,13
				48,47
Piano secondo	Sup. lorda di pavimento	44,34	1	44,34
Balcone	Sup. lorda di	7,50	0,25	1,88

	pavimento			
				46,22
Piano terzo	Sup. lorda di pavimento	44,34	1	44,34
Balcone	Sup. lorda di pavimento	7,50	0,25	1,88
				46,22
Piano quarto Terrazza	Sup. lorda di pavimento	11,58	0,35	4,05
Piano quarto Soffitta	Sup. lorda di pavimento	24,50	0,30	7,35
Toatle				152,31

Il procedimento prescelto è quello della stima sintetico - comparativa.

Al fine di individuare il valore degli immobili si sono esaminate le seguenti fonti:

- informazioni assunte presso professionisti che operano nel settore;
- i dati rilevabili dall'Osservatorio dei valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio - abitazioni di tipo civile - zona centrale/Sottomarina - codice di zona B3 - stato conservativo normale - Minimo Euro 1.600,00 - Massimo Euro 1.850,00. Il valore medio è dunque pari a Euro 1.725,00;
- dati rilevabili dal Borsino Immobiliare - abitazioni in stabili di qualità nella media di zona - Chioggia, località Sottomarina - Minimo Euro 1.448,00 - Medio Euro 1.719,00 - Massimo Euro 1.990,00;
- dati rilevabili da Nomisma - abitazioni civili - Minimo Euro 1.508,00 - Medio Euro 1.743,00 - Massimo Euro 1.979,00.

Stante il mancato reperimento di atti di compravendita riferibili ad immobili comparabili, lo scrivente ritiene di considerare le fonti sopra indicate ai fini di procedere alla stima.

Operando una media tra i valori medi indicati in dette fonti, si ottiene:

Euro 1.725,00 + Euro 1.719,00 + Euro 1.743,00 = Euro 5.187,00 : 3 = Euro 1.729,00.

Lo scrivente, in considerazione del cattivo stato di conservazione in cui si trova l'intero fabbricato, ritiene di operare una riduzione pari al 15%.

Dunque Euro 1.729,00 - 15% = Euro 1.469,65.

Dunque:

mq 152,31 x Euro 1.469,65/mq = Euro 223.842,39

Si individua pertanto in Euro 223.842,39 il valore complessivo del mappale 3221 sub. 6 e sub. 7 con i relativi accessori e parti comuni.

* * * * *

Tanto riferisce lo scrivente ad espletamento dell'incarico conferitogli, restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione.

Si allegano:

Allegato 1	certificato di morte 
Allegato 2	visure catastali, planimetrie catastali, estratto di mappa;
Allegato 3	regolarità edilizia;
Allegato 4	visura Agenzia del Territorio Venezia, Servizio Pubblicità Immobiliare;
Allegato 5	documentazione fotografica.

Venezia, Mestre, 14-02-2024

il perito estimatore
architetto Daniele Varisco

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI
DELLA PROVINCIA DI VERONA

SEZIONE A ARCHITETTO		DANELE VARISCO N° 2421
----------------------------	---	------------------------------

Danele Varisco