

Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: "**BPER SPA**"
con avv. Pinello Giorgio

contro

N° Gen. Rep. **43/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05.06.2018

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto unico a
CHIOGGIA(Venezia)
Località Cavanella D'Adige

Esperto alla stima: Arch. Susanna Tiepolo
Codice fiscale: TPLSNN67D51F904X
Partita IVA: 03334040270
Studio in: Via Tempesta 30 - 30033 Noale (VE)
Telefono: 041.441266
Fax: 041.441266
Email: tiepolosusy@libero.it
Pec: susanna.tiepolo@archiworldpec.it

RIASSUNTO

1) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene :

Lotto unico formato dai corpi A+B

Iscrizioni:

Ipoteca volontariann. R.P. 189R.G.859 del08.02.2007

A favore di BANCA POPOLARE DI RAVENNA SOCIETA' PER AZIONI,
con sede a Ravenna (RA), **contro**

Ipoteca volontariann. R.P. 64R.G.321 del20.01.2011

A favore di BANCA ANTONVENETA S.P.A. con sede a Padova (PD),
contro

Trascrizioni:

Pignoramento immobiliareenn. R.P.641 R.G.846 del 26.02.2015

A favore di BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC.COOP,
con sede in Modena (MO)**contro**

Pignoramento immobiliareenn. R.P.554 R.G.801 del 09.02.2017

A favore di BPER BANCA SPA,
con sede in Modena (MO)**contro**

2) Creditori:

Esecutante :“ **BPER BANCA SPA**”

Intervenuti : “ **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**”

3) Quota del pignoramento:

Intera proprietà (1/1)di

4) Luogo in cui si trovano i beni:

Via del Bosco, località Cavanella D'Adige - CHIOGGIA (VE)

5) Indicazione del prezzo di stima al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

Lotto unico:fg. 82 mapp.478

Valore di stima lotto unico € 1.060.000,00 (unmilionesessantamilaeuro)
al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.

Sommario

1 PREMESSA	3
1. COMPLETEZZA DOCUMENTI di cui all'art. 567	(Quesito n. 1) ...5
2. GENERALITA' DELL'ESECUTATO	(Quesito n.2)5
3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI	(Quesito n.3)5
Identificazione dei beni secondo le risultanze dei registri catastali :.....	6
Formazione dei lotti di vendita	7
4. REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA Lotto unico	(Quesito n. 4) ...7
5. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI intero Lotto unico	(Quesito n. 5) .14
6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI Lotto unico	(Quesito n. 6) .15
6.1 Vincoli ed oneri giuridici :.....	15
6.2 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente :	15
7. SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALI Lotto unico	(Quesito n. 7) .17
8. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI E VALUTAZIONE Lotto unico	(Quesito n. 8) .17
8.1.1 Criterio di stima :.....	17
8.Bis Verifica classamento energetico	(Quesito n. 8) .21
9. VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA Lotto unico	(Quesito n.9) ..21
10. ALLEGATI LOTTO UNICO	(Quesito n.10) 21
11.L'IVA E L'IMPOSTA DI REGISTRO	(Quesito n.11) 22
12.RIEPILOGO DATI PER L'AVVISO D'ASTA Lotto unico	(Quesito n 12) 22

1 PREMESSA

Con disposizione del 14 Aprile 2017, il G. E. M.Gasparini ,nominavala sottoscritta C.T.U. arch. Tiepolo Susanna con studio tecnico in Noale (VE), Via Tempesta 30, iscritta All'albo degli Architetti della Provincia di Venezia al N°2928 , con invito a prestare giuramento di rito prima della stima,cosa avvenuta in data 15.06.2017, come da verbale di giuramento inviato telematicamente in data 15.06.2017,(All.01) incaricandola di rispondere ai quesiti di seguito trascritti:

Indicazione dei quesiti all'esperto incaricato alla stima degli immobili pignorati :

- 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 e 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 II. DD. nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data di 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 ciascun immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze e accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione 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 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 previsto dalla vigente normativa;
- 5) Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) 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 di 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, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
- a. **Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**
domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia ancora in corso e in che stato);
atti di asservimento urbanistici;
convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della causa coniugale al coniuge
Altri pesi o limitazioni d'uso;
- b. **Per i vincoli ed oneri giuridici che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**
- I. iscrizioni;
- II. pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.
- 7) Indichi, ove ne ricorra il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o 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.
- 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, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene **al netto di tali decurtazioni e correzioni, comprese quelle di cui al punto 8 bis ;**
- 8 bis.** Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica quale sia il costo a questo applicabile ;
- 9) nel caso 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 ad 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:
- lotto;
 - diritto reale staggito;
 - quota di proprietà;
 - identificazione catastale;
 - 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 è pregato di 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

1. COMPLETEZZA DOCUMENTI di cui all'art. 567

(Quesito n. 1)

L'esperto, prima di ogni attività, controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inadeguati; verificando la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio antecedente al pignoramento.

Ai sensi dell' art.567, secondo comma, del C.P.C., i documenti allegati al fascicolo dell'esecuzione risultano idonei, è presente la certificazione ventennale notarile, redatta dallo studio del Notaio Dott. Giorgio Castiglioni, Notaio con studio in Bologna, del 09.03.2017.

2. GENERALITÀ DELL'ESECUTATO

(Quesito n.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 II. DD. nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data di matrimonio;

Dalle ricerche effettuate in data 05.02.2018 presso l'Agenzia delle Entrate, si possono riportare i dati sulla generalità dell'esecutato:

Sede legale in

Codice Fiscale: I

(All. 02)

3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI

(Quesito n.3)

Provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, mediante l'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

Previo sopralluogo, effettuato in data 23.02.2018, con l'ausilio di un collaboratore, alla presenza di un custode incaricato dalla Società, la sottoscritta C.T.U. ha potuto accertare che i beni immobili che insistono sul lotto oggetto di pignoramento, costituiti da due blocchi di palazzine a schiera, sono allo stato attuale in corso di costruzione. **(All.03)**



Veduta aerea generale

Quota e tipologia del diritto :

1000/1000 di . , **Piena proprietà** dei beni immobili appresi alla procedura, e più precisamente :

il pignoramento immobiliare trascritto a Venezia in data 09.02.2017

ai n.ri, **R.P. 554** e **R.G. 801** a favore di **diPER BANCA SRL** con sede in Modena (MO) C.F. : 01153230360, contro . - quale proprietaria dei seguenti beni immobili appresi alla procedura :

BENI IMMOBILI intestati a: . proprietaria, per la quota di 1/1 (intero) complessivamente del diritto di piena proprietà di beni immobili siti nel Comune di CHIOGGIA(VE) Catasto Terreni :

IMMOBILE 1 : Comune di Chioggia(VE) , catasto terreni , sez. urbana Fg.82 particella 478 , are 17,70 R.D.E. 2,29 R.A.E. 0,64

Identificazione dei beni secondo le risultanze dei registri catastali :

Comune di Chioggia – Catasto Terreni(All. 04) :

DATI IDENTIFICATIVI				UBICAZIONE	CONSISTENZA			Derivanti da
Sez.	Fg.	Mapp.	Sup.	Via	Classe	reddito		Tipo mapp.del 4.03.1988, prot. 63095, in data 3.08.2000 (n.66.1/1988
						domenicale	agrario	
	82	478	1770	Via del Bosco	Bosco misto	Euro 2,29	Euro 0,64	

Nota : proviene per variazione dal mapp.334

Formazione dei lotti di vendita

I beni oggetto di esecuzione immobiliare, sono composti da due blocchi edilizi complessivamente di diciannove unità, corrispondenti ad appartamenti a schiera distribuiti su due piani più sottotetto. Le costruzioni non risultano ultimate e lo stato di avanzamento delle opere, si differenzia notevolmente tra i due blocchi. Poiché i lavori non sono ancora completati e le unità abitative non risultano accatastate all'urbano, si ritiene opportuno formare un unico lotto di vendita.

Valutazione lotto unico

Confini :

Per quanto riguarda i confini attuali, il lotto confina in senso orario a Nord con il Bosco Nordio, a Ovest con il mapp.326, a Sud con il mapp.544 e 543, a Est con porzione di 121, 128, 324,136. (All. 05)

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA delle unità immobiliari:

L'area urbana in cui si colloca il lotto oggetto di intervento edilizio si trova in una zona residenziale nella località di Cavanella D'Adige, posta a ridosso della SS Romea. In particolare, l'area in questione è posta a circa 200 metri di distanza dal fiume Adige e confina verso Nord-Est con gli apparati dunosi del Bosco Nordio. Il contesto in cui si trova è prevalentemente costituito da edifici residenziali costruiti intorno agli anni 1960-1980.

Caratteristiche zona: periferica di espansione

Area urbanistica: residenziale a traffico locale dei residenti con parcheggi sufficienti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanzione limitrofe : centri limitrofi di rilievo Chioggia , Sottomarina

Caratteristiche zone limitrofe :residenziali ,commerciali, produttive

Attrazioni paesaggistiche : Laguna di Venezia – Laguna di Chioggia-

Attrazioni storiche : Venezia - Chioggia

Principali collegamenti pubblici :servizi di autobus urbani.

4. REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

(Quesito n. 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 previsto dalla vigente normativa;

A seguito di accesso agli atti e ricerca effettuata presso ufficio Tecnico del Comune di Chioggia in data 25.01.2018 e successivamente in data 12.02.2018 in Ufficio Tecnico Edilizia Privata, la sottoscritta ha potuto accertare quanto segue :

Dal punto di vista urbanistico/edilizio sulmapp. 478

La costruzione è legittima in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi del Comune di Chioggia (VE) :

" Permesso di Costruire "(D.P.R. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni) n° 435 del 23/01/2007 presentato con n.4319 di protocollo, e successive integrazioni per la costruzione di n.19 unità residenziali di tipologia a schiera, da realizzarsi in Via del Bosco, località Cavanella D'Adige (Chioggia), su immobile censito in catasto : Comune di Chioggia, fg.82,mapp.478-544, domanda presentata a nome della

Rilascio in data : **17.10.2007**

(All. 06)

PC n. 83 Variante in C.O. al P.D.C. n° 435 /2007 e DIA 48653/2008, presentato con prof. N. 16135 del 23.04.2013 da realizzarsi in Via del Bosco, località Cavanella D'Adige (Chioggia), su immobile censito in catasto : Comune di Chioggia, fg.82,mapp.478-544, domanda presentata a nome della

Trattasi di variante in corso d'opera al permesso di costruire n.435 del 12.10.2007 per la costruzione di n.19 unità residenziali con tipologia a schiera e alla successiva DIA prof.48653 del 11.09.2008 in variante.

I lavori di cui al permesso originario sono iniziati in data 18.01.2008, con la presente variante vengono previste ulteriori opere a modifica di quanto autorizzato in precedenza , tali opere consistono in modifica alla distribuzione interna, modifica alla forometria esterna come descritte nell'allegato relativo alla scheda di istruttoria tecnica di progetto. (All. 07)

Il titolo abilitativo di cui sopra, essendo decorsi i termini di fine lavori risulta decaduto di validità.

4.1 Conformità edilizia (bene futuro)

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità :

L'immobile non risulta, per alcune parti ,conforme a quanto concesso dal Comune di Chioggia nel progetto di variante presentato in data 31.03.2010: l'unità immobiliare presenta modifiche che non sono state oggetto di successiva autorizzazione edilizia.

In particolare le modifiche, rispetto allo stato rilasciato, per le abitazioni, che non sono allo stato di grezzo, ma quasi completate, riguardano:

- I locali cantina posti nel piano "interrato" (considerato nel progetto il piano a livello dei garages)sono stati adibiti a locali cucina, con realizzo della relativa impiantistica. Tali locali dovranno essere considerati a tutti gli effetti ad uso cantina.

- Al piano terra, le unità ultimate dovevano disporre dell'angolo cottura, ma non sono stati realizzati gli impianti specifici per tale utilizzo.
- Nei locali sottotetto, è stata predisposta l'impiantistica per apposito locale ad uso bagno, e in alcune unità sono stati installati il piatto doccia e relativi sanitari. Il progetto approvato non prevede tale utilizzo nel sottotetto.
- Adeguamenti minimi del distributivo interno
- Al piano interrato, lo scoperto, dalla parte Est ed Ovest delle unità abitative, è stato suddiviso in aree pertinenziali recintate, a servizio di ciascuna unità abitativa. Tale suddivisione, non è stata documentata nella planimetria di progetto presentata in Comune.

Per la conformità edilizia, per quanto riguarda le parti sopra descritte si dovrà presentare una pratica di SCIA in sanatoria, previo pagamento di una sanzione amministrativa pari a € 516,00 più diritti di segreteria per la presentazione della pratica stessa.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica

Strumento urbanistico approvato :	<u>PIANO REGOLATORE GENERALE</u> In forza DGRV n.2149 del 14.07.2009
NTA	Con delibera C.C. n. 156 del 29.10.2009
Zona	C1 " zona residenziale di espansione "
Norme tecniche	Art.11 Indice di utilizzazione fondiaria 0,4 mq. di s.n.p./mq. -Lotto minimo 500 mq -Distanza minima dai confini 5 m.,distanza minima dai fabbricati 10 ml. -Superficie massima coperta 35% della superficie del lotto -Altezza massima dell'edificio 11 ml -Numero massimo dei piani fuori terra 3
Immobile sottoposto a vincolo urbanistico Paesaggistico-idrogeologico-boschivo	P.t.r.c. : aree vincolate ai sensi della L.1497.39 Secondo il p.a.l.a.v. , in aree di interesse paesistico ambientale con previsione degli strumenti urbanistici vigenti confermati dal presente piano di area " (art.21/b) All'interno, in parte delle aree sottoposte al vincolo ambientale disciplinato dal D.Lgs. n.42 del 22.01.2004- D.M- 1-8-85 (Brenta e Adige), (rispetto fiumi ex 431/85) e all'interno della fascia dei 200 ml dal S.I.C. e Z.P.S. IT3250032 (Bosco Nordio), come definito dall'art.22 delle n.t.a. del P.T.C.P. vigente.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità	no

Note sulla conformità : nessuna

LOTTO UNICO (complesso residenziale) **bene futuro**

A seguito del sopralluogo eseguito dalla scrivente in data 23.02.2018 presa visione dei luoghi oggetto della presente perizia, delle relative pratiche edilizie, catastali e degli atti di provenienza si evidenzia quanto segue :

Il bene consiste in un lotto residenziale, costituito da un complesso edilizio formato da due corpi di fabbrica che si fronteggiano, di complessivamente n.19 unità abitative, parte realizzate e parte in corso di costruzione.

L'intervento a cui afferiscono i beni oggetto di stima, è situato a Nord del centro di Chioggia in località Cavanella d'Adige in prossimità del fiume Adige.

Si raggiunge il lotto edificato tramite stradina di accesso che risulta servitù di passaggio, con accesso ad altre proprietà. L'accesso allo scoperto condominiale avviene tramite cancello carraio a scorrere realizzato in telaio in ferro zincato. La corsia carrabile di accesso è pavimentata con blocchetti in cemento colorato autobloccanti, da cui si accede alla corsia centrale di ingresso ai garage che si trovano al piano interrato (considerato tale rispetto alla quota di campagna). Complessivamente i garage sono 23, di cui 18, garage singoli (con dimensioni variabili interne da 12,60 mq. a 18 mq.) e 5 doppi (con dimensioni variabili interne da 16,10 mq. a 28 mq.)

Al piano terra, (considerata la quota di primo impalcato, sopra i garage), sono state realizzate n.10 unità abitative, con zona giorno costituita da soggiorno-pranzo ed angolo cottura (attualmente non predisposto con i relativi impianti), una zona notte con camera da letto e servizio igienico. Si accede alle unità tramite scala esterna che conduce alla piazza, piano sovrastante i garage, ove attraverso spazi di pertinenza recintati si entra direttamente nel soggiorno delle unità abitative.

Agli appartamenti situati al piano primo, si accede da vani scala comuni esterni, entrando dalla piazza, ricavata sopra la corsia dei garages. Rispettivamente due vani scala nel corpo più corto dove sono state realizzate tre unità abitative, tre vani scala nel corpo più lungo dove sono in corso di costruzione sei unità abitative per un totale di n.9 unità.

Anche per queste abitazioni il distributivo interno prevede una zona giorno costituita da soggiorno -pranzo ed angolo cottura, una zona notte con camera da letto e servizio igienico. Tramite una scala interna si può accedere al locale praticabile situato nel sottotetto. Il sottotetto non abitabile, adibito a soffitta prende luce ed aria da un abbaino realizzato sul tetto.

Questa sinteticamente è la descrizione generale del complesso edilizio, ma la situazione generale dei due corpi di fabbrica, al momento del sopralluogo si presenta in uno stato di avanzamento lavori non omogenea.

Per meglio definire l'intervento, la sottoscritta nomina **corpo A**, il blocco edilizio quasi completato, composto da n.6 unità abitative (tre al piano terra, tre al piano primo), situate a EST, mentre nomina **corpo B**, il corpo composto da n.13 unità abitative

ancora in fase di costruzione, al grezzo iniziale (sette al piano terra e sei al piano primo).

Per le finiture esterne, il complesso si presenta dipinto e rifinito per il corpo A, da completare parzialmente per il corpo B (infatti la facciata ad Est e a Nord si presenta dipinta, quella a Sud e a Ovest è senza intonaco e incompleta)

Stato di manutenzione generale: appena sufficiente

Condizioni Generali dell'immobile: Le finiture del complesso sono di livello medio-basso. Lo stato di conservazione del complesso edilizio dal punto di vista strutturale è buono, non sono stati riscontrati visibili cedimenti e/o fessurazioni. Diversamente appare lo stato di conservazione delle finiture esterne e interne. Lo stato di conservazione, è da ritenersi appena sufficiente. La sottoscritta ha rilevato all'interno delle unità, appartenenti al **corpo A**, in corrispondenza degli angoli perimetrali, numerose zone con distacco di intonaco per la presenza di umidità provocata da penetrazioni di acqua. Anche all'estradosso delle terrazze, vi sono numerose infiltrazioni di acqua piovana che hanno provocato chiazze di umidità con ammaloramento dell'intonaco con il conseguente distacco della pittura. Tutto il solaio della corsia dei locali garage, è compromesso con visibili infiltrazioni di acqua piovana, infatti si sono formate concrezioni calcaree di una certa entità sul soffitto. Il complesso B, invece si presenta allo stato di grezzo iniziale: mancano gli impianti, i massetti, gli intonaci, e tutte le finiture interne. Le terrazze sono molto compromesse, in alcuni punti vi è il distacco dell'intonaco.

Caratteristiche descrittive per il corpo A (essendo l'unico lotto quasi completato) :

strutture verticali :	materiale : muratura portante in blocchi di gasbeton sp. 25, materiale termicamente isolante, le tramezzature interne sono dello sp. di 8 cm.
Intonaci interni :	materiale : intonaco al civile premiscelato
Infissi esterni :	tipologia : anta singola e doppia a battente materiale: legno con vetrocamera protezione : tapparelle in pvc condizioni: appena sufficiente (le tapparelle si presentano in uno stato di degrado, rotte in più punti)
Infissi interni :	tipologia : anta singola materiale: legno condizioni: normali

Nota :sono presenti solo su una unità tra quelle completate.

Pavimentazione esterna : **tipologia :** piastrelle
materiale: gres porcellanato antigelivo
condizioni: appena sufficienti

Nota : la pavimentazione dello spazio esterno , nella corsia di manovra di accesso all'interrato, si presenta in blocchetti di cemento autobloccanti, mentre sulla piastra della piazza sopra i garage è in piastrelline di clinker. Lo stato di degrado è molto vistoso, per l'incuria e l'abbandono.

Impianto citofonico : **tipologia :** audio

condizioni: normali
conformità : da verificare

Impianto riscaldamento : **tipologia :** caldaia murale autonoma alimentata a gas, tubazioni in rame
corpi radianti : termosifoni in alluminio
condizioni:normali
conformità : da verificare

Nota : i termosifoni non sono presenti

Impianto idrico : **tipologia :** con tubazioni sottotraccia
condizioni:normali
conformità : da verificare

Nota : il quadro generale è situato in ciascun appartamento, completo di interruttore magneto-termico e salvavita, i frutti sono a incasso e le placche non sono presenti.

Impianto condizionamento: solo predisposizione

INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA

Al piano definito "interrato" nel progetto presentato in Comune, appartengono tutti i garage e i locali cantine delle unità abitative.

Le abitazioni che si sviluppano sopra la piastra dei garage, si articolano nel seguente modo : per il "blocco A" composto da 6 unità abitative , tre al piano terra (aventi il medesimo distributivo interno) e tre al piano primo (aventi il medesimo distributivo interno) così articolato, per le prime tre :ingresso dal piano terra, tramite scala esterna si raggiunge il piano rialzato sopra i garage, dove troviamo il locali soggiorno, angolo cottura, un bagno e una camera. Ogni appartamento gode di due terrazze, una posta a Est , e una a Ovest ; per le seconde tre l'ingresso avviene dai vani scala esterni, ai quali si accede dalla piazza sopra i garage, il distributivo si articola nel seguente modo : soggiorno con angolo cottura, un

bagno e una camera, una scala interna conduce al sottotetto praticabile. Ogni appartamento gode di due terrazze, una posta a Est , e una a Ovest. In questo caso si è scelto di applicare, alle superfici calcolate al lordo delle murature interne ed esterne e per la metà di quelle confinanti tra unità immobiliari diverse .Per la superficie ad alloggio Cf. 1,00 (comprensivo della superficie delle terrazze calcolate al 25% per le cantine 50 % per il sottotetto praticabile 50% per il garage 50%, per lo scoperto esclusivo 10%

Consistenze complessive delle unità immobiliari – “ Lotto Unico”

Tabella 1 relativa ai piani “INTERRATI”

In questa tavola vengono conteggiati i mq. totali corrispondenti alla totalità dei garage presenti nell'intero complesso

DESTINAZIONE	PARAMETRO	SUP.REALE	COEFF.DIFF.	SUP.EQUIVALENTE
Garage 18 singoli +5 doppi	sup lorda di pavimento	378 mq	50%	189 mq
Superficie totale				189mq.

Tabella 2 relativa alle unità “ BLOCCO A”

DESTINAZIONE	PARAMETRO	SUP.REALE	COEFF.DIFF.	SUP.EQUIVALENT mq
	Sup. lorda			mq
P. T. rialzato composto da 3 unità abitative	153,70	153,70	1,00	153,70
cantine	120,25	120,25	0,50	60,13
terrazze	23,40	23,40	0,25	5,85
scoperto esclusivo	43,20	43,20	0,10	4,32
P. P. composto da 3 unità abitative	177,17	177,17	1,00	177,17
sottotetto	177,17	177,17	0,50	88,59
terrazze	44,40	44,40	0,25	11,10
Superficie totale	739,29	739,29		500,85

Tabella 3 relativa alle unità “ BLOCCO B”

DESTINAZIONE	PARAMETRO	SUP.REALE	COEFF.DIFF.	SUP.EQUIVALENTE
	Sup. lorda			mq
P.T. rialzato composto da 7 unità abitative	382	382	1,00	382
cantine	292,00	292,00	0,50	146,00
terrazze	52,50	52,50	0,25	13,125
Scoperto esclusivo	165,40	165,40	0,10	16,54
P. P. composto da 6 unità abitative	367	367	1,00	367
sottotetto	392	392	0,50	196
Terrazze piano primo	92,00	92,00	0,25	23
Superficie totale	1742,90	1742,90		1.143,665

5. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILIintero Lotto unico*(Quesito n. 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 di rilascio;

Dalla lettura della documentazione notarile, depositata in cancelleria in data 05.09.2016 e dalla verifica presso la Conservatoria dei RR. II di Venezia dalla sottoscritta effettuata in data 25.08.2017, relativamente agli immobili oggetto di esecuzione è emerso quanto segue :

ante ventennio, la piena proprietà del fg.82 particella 334 , era di proprietà di :
per atto di acquisto a rogito del notaio Zappone in data **20.12.1973**n.di Rep. **5793**, trascritto a Venezia – Conservatoria di Chioggia, reg. Part. **4396** e reg. Gen.**5289** del **21.12.1973**.

A seguito di atto di compravendita a rogito del Notaio Nicolò Noto di Chioggia, in data 14.09.2000, n.di rep.**68934**, trascritto a Venezia, Conservatoria di Chioggia, reg. Part. **3532** e reg. Gen. **5471** del **06.10.2000**, la piena proprietà del fg.82 particella 334 viene trasferita per la quota di 1/4 ciascuno rispettivamente ai signori,

A seguito di variazione del fg.82 la particella 478 (derivante dalla precedente particella 334) viene acquistata dalla , con atto compravendita a rogito del notaio Patricia Rotondo di Chioggia, in data **13.11.2006** rep. 18078/3411, trascritto a Venezia, Conservatoria di Chioggia, reg. Part. **5002** e reg. Gen. **9207** del **13.12.2006**.

NOTA : Si precisa che successivamente la con atto di **compravendita e costituzione di servitù**, Rep. n.18.104 racc. 3.430, a rogito del notaio Patricia Rotondo di Chioggia, in data **11.12.2006 (all.17)**, ha acquistato porzione di terreno confinante appartenente al fg. 82 mapp. 544 ex mapp.334/b della superficie

di circa 109,60, tale acquisizione ha permesso alla [redacted] di ottenere dal Comune di Chioggia un aumento di superficie edificabile nell'area appartenente al lotto attualmente pignorato (mapp.478). Contemporaneamente con lo stesso atto notarile la [redacted] costituisce a carico di parte della striscia di terreno di sua proprietà, individuata in catasto terreni con il mappale 543 (ex mappale 334/a), rg. 82, are 01.10 e precisamente per la lunghezza di metri lineari 5 (cinque) e per la larghezza di metri lineari 4 (quattro), servitù di passaggio pedonale e carroia con ogni mezzo, a favore degli immobili individuati in catasto urbano al fg.82, mapp.334 il tutto meglio descritto nell'atto sopra citato e allegato alla presente perizia.

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI *Lottounico* (Quesito n. 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, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

- a. *Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*
 - I. *domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia ancora in corso e in che stato);*
 - II. *atti di asservimento urbanistici;*
 - III. *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della causa coniugale al coniuge;*
 - IV. *Altri pesi o limitazioni d'uso;*
- b. *Per i vincoli ed oneri giuridici che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:*
 - I. *iscrizioni;*
 - II. *pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli."*

6.1 Vincoli ed oneri giuridici :

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna

6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico :

Nessuna

6.1.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

6.2 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente :

6.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca Volontaria iscritta in data 20.01.2011, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio di Chioggia ai nn.**R.G. 321R.P.64**, per un importo pari a € 640.000 ; a favore di BANCA ANTONVENETA SPA con sede in Padova (PD) C.F. : 04300140248 con domicilio eletto a Saonara (PD), contro :

quale proprietaria dei seguenti beni immobili appresi alla procedura :

BENI IMMOBILI intestati a: [redacted] per la quota di 1/1 (intero)

complessivamente del diritto di piena proprietà di beni immobili siti nel Comune di Chioggia (VE), beni così censiti nel Catasto Terreni :

IMMOBILE 1 : Comune di Chioggia (VE) , catasto terreni , sez. urbana Fg.82 particella 478 natura terreno , consistenza 17 are 70 centiare;

Ipoteca Volontaria iscritta in data 08.02.2007, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio di Chioggia ai nn.**R.G. 859 R.P. 189**, per un importo pari a € 2.240.000,00 a garanzia di mutuo fondiario per un importo di € 1.400.000,00 ; a favore di **BANCA POPOLARE DI RAVENNA SOCIETA' PER AZIONI (RA)** C.F. : 00070300397 con domicilio eletto a Ravenna (RA), contro :

quale proprietaria dei seguenti beni immobili appresi alla procedura :

BENI IMMOBILI intestati a: _____ , per la quota di 1/1 (intero)

complessivamente del diritto di piena proprietà di beni immobili siti nel Comune di Chioggia (VE), beni così censiti nel Catasto Terreni :

IMMOBILE 1 : Comune di Chioggia (VE) , catasto terreni , sez. urbana Fg.82 particella 478 natura terreno , consistenza 17 are 70 centiare;

6.2.2 **Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.**

Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio di Chioggia in data **26/02/2015** ai nn.**R.G 846 R.P.641**, a favore di **BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC.COOP.** C.F. : 01153230360 con sede in Modena (MO), contro :

_____ quale proprietaria dei seguenti beni immobili appresi alla procedura :

BENI IMMOBILI intestati a: _____ per la quota di 1/1 (intero)

complessivamente del diritto di piena proprietà di beni immobili siti nel Comune di Chioggia (VE), beni così censiti nel Catasto Terreni :

IMMOBILE 1 : Comune di Chioggia (VE) , catasto terreni , sez. urbana Fg.82 particella 478 natura terreno , consistenza 17 are 70 centiare;

Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio di Chioggia in data **09/02/2017** ai nn.**R.G 801 R.P.554**, a favore di **BPER BANCA SPA** ; C.F. : 01153230360 con sede in Modena (MO), contro :

_____ quale proprietaria dei seguenti beni immobili appresi alla procedura :

BENI IMMOBILI intestati a: _____ per la quota di 1/1 (intero)

complessivamente del diritto di piena proprietà di beni immobili siti nel Comune di Chioggia (VE), beni così censiti nel Catasto Terreni :

IMMOBILE 1 : Comune di Chioggia (VE) , catasto terreni , sez. urbana Fg.82 particella 478 natura terreno , consistenza 17 are 70 centiare;

Costo complessivo previsto per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli :

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli presumibilmente non supererà la somma complessiva di **€658,00** per la quale il CTU detrae il costo di cancellazione, ma ritiene che la somma effettiva dovrà essere calcolata dall'Agenzia delle Entrate.

Descrizione	a) somma iscritta	b) %	(a x b)	c) spese fisse	d) imposta bollo	e) tassa ipot.	Importo (axb)+c+d+e
Iscrizione ipoteca volontaria nn.321/64 del 20.01.2011							€ 35,00
Iscrizione ipoteca volontaria nn.859/189 del 08.02.2007							€ 35,00
Pignoramento nn.846/641 del 26.02.2015							€ 294,00
Pignoramento nn.801/554 del 09.02.2017							€ 294,00
Totale							€ 658,00

Nb. Il presente calcolo ha carattere informativo e non vincolante e pertanto l'effettiva somma dovuta dovrà essere calcolata dall'Agenzia del Territorio e richiesta dall'aggiudicatario.

7. SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALI *Lotto unico* **(Quesito n. 7)**

Indichi, ove ne ricorra il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o 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, le eventuali cause in corso;

Non presenti.

8. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI E VALUTAZIONE *Lotto unico* **(Quesito n. 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 ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto di tali decurtazioni e correzioni, comprese quelle di cui al punto 6;

8.1.1 Criterio di stima :

METODI DI STIMA ADOTTATI :

“ Procedimento diretto in base alle quotazioni di mercato “

La conformazione del progetto e lo stato di avanzamento lavori non omogeneo, non consentono di prevedere una divisione del bene allo stato attuale.

Per la valutazione di stima inerente al complesso immobiliare sopra descritto, poiché lo stato dei lavori non si presenta omogeneo, come sopra descritto i due blocchi di abitazioni sono per la schiera denominata A, complessivamente ultimate, per la schiera B, ancora allo stato di grezzo.

Alla luce di tali considerazioni, la scrivente ritiene che il criterio di stima da adottare sia di tipo misto, ossia una sintesi tra il sistema di Stima Sintetico comparativo, sulla base di fonti dirette e indirette, (al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene ultimato) per le unità appartenenti alla schiera denominata corpo A e successivamente detraendo i costi delle opere mancanti (sulla base di un computo metrico di massima). Per la schiera denominata corpo B, si considera lo stesso valore di mercato per il bene ipotizzato completo, a cui verranno detrattii costi necessari per ultimarlo.

La valutazione economica avviene determinando quindi tre elementi caratteristici della stima, applicati separatamente alle due schiere individuate con A e B e messi in relazione nella forma :

valore totale corpo A + B = VM lotto A +(VM lotto B – C)

dove si definisce:

VM: il più probabile valore di mercato nello stato ultimato

C: costo delle opere mancanti (si intende tutti i costi che si devono sostenere per completare i lavori dallo stato al grezzo in cui si trova attualmente il bene)

Per la valutazione del corpo A (costituito da 6 unità quasi complete) si è fatto riferimento al metodo estimativo sintetico-comparativo che tiene conto dei valori unitari praticati dal mercato immobiliare a livello locale in recenti contrattazioni riguardanti immobili simili per categoria e ubicazione. Inoltre sono stati considerati per riferimento i valori delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio relativi ad abitazioni ad uso appartamento L'OMI (secondo semestre 2017) indica : - per il territorio Comunale di Chioggia , in zona, periferica, indicati i valori oscillanti tra un max di €/mq. 1300,00 e un min. di €/mq. di 1.100

La sottoscritta ha inoltre confrontato i prezzi di vendita di immobili simili a quello da stimare, che si trovano nella stessa zona di riferimento, attraverso la consultazione di operatori del settore immobiliare di zona. Per case a schiera, aventi medesime caratteristiche, e tipologia costruttiva, con stesso sviluppo dei piani e dimensioni tipo standard, ha rilevato un prezzo di vendita massimo a nuovo pari a € 1.200,00

La quotazione media in questa zona per immobili simili è di € 1200,00 mq.

Al valore normale individuato vengono apportate opportune correzioni, mediante un coefficiente globale di differenziazione, derivante dalla valutazione delle caratteristiche specifiche dell'immobile.

Su questa linea, le correzioni sono state stabilite in funzione di alcuni fattori ritenuti incidenti e di seguito descritti.

La zona di Cavanella d'Adige è periferica rispetto a Chioggia, il fabbricato oggetto di stima è di livello medio basso, sia per le tecniche costruttive che nelle finiture, tenuto conto che l'attuale edificio non è conforme alle nuove normative sul risparmio energetico. A queste considerazioni si deve aggiungere lo stato di degrado in cui versa l'immobile, valutato in sede di sopralluogo.

A seguito di queste indagini di mercato, ha ritenuto congruo applicare come valore di riferimento a nuovo pari a €/mq 1.200,00 e si dovrà applicare un coefficiente correttivo in ragione della qualità, stato di manutenzione sopra descritti.

N	Descrizione coefficienti applicati al compendio corpo A	Cf.
1	Coefficiente di età recente, stato di conservazione scarso	0.75
3	Coefficiente globale	0.75

Valore di mercato X C.g. = € 1.200,00 x 0.75 = € 900,00

Utilizzando questo ultimo valore come riferimento si ottiene il seguente calcolo :

Valore commerciale corpo A (complesso di 6 unità abitative)

La somma totale di **superficie commerciale lorda vendibile** risulta pertanto essere uguale a

: **Mq 500,85 X €900,00/mq. = €450.765,00**

A tale valore si dovranno detrarre i seguenti costi aggiuntivi :

Costi sommaristimati da sostenere per ultimare i lavori ipotizzando finiture e lavorazioni di tipo corrente (livello di finiture medio), costo stimato totale per le sei unità , pari a € 75.000,00 per le seguenti opere mancanti :

- fornitura e posa parapetti scale interne
- fornitura e posa porte interne
- fornitura e posa di caldaie e radiatori
- ripristino e completamento impianto termo- idraulico
- fornitura e collegamento sanitari
- placche prese delle luci
- fornitura e posa porte REI di collegamento con i garage
- dipintura pareti interne
- inoltre come precisato al punto 4.1 (conformità edilizia) dovranno essere effettuati tutti i lavori necessari per portare gli impianti per l'acqua, luce e gas, per il locali cucina, dei tre appartamenti al piano primo, che sostituiscono quelli attuali, non conformi, predisposti nei locali ad uso cantina.

Il valore totale del corpo A composto da sei unità, con la detrazione di cui sopra risulta essere pari a € 375.765,00

Valore di stimato Totale dei garages dell'intero complesso

Considerando come valore di riferimento € 1.200,00 al mq. si avrà :

totale mq. 189 X € 1.200,00 = € 226.800,00

tale valore viene deprezzato del 30 % per lo stato di degrado in cui si trovano le strutture, per umidità e infiltrazioni.

$$\mathbf{€ 226.800,00 \times 0,70 = €158.760,00}$$

Per la valutazione del corpo B (costituito da 13 unità allo stato di grezzo) si considera :

VM (valore di mercato del bene ultimato) – C

Dove C = costo di costruzione opere da ultimare

Il valore del costo di costruzione medio, calcolato sulla base delle tabelle fornite dalla fonte del CRESME corrisponde per l'edilizia residenziale, tipologia case a schiera, nella zona di Venezia terraferma a € 972 ,00 per mq. al lordo delle murature.

Considerando che il corpo B si presenta allo stato di grezzo, l'incidenza in percentuale del costo di costruzione delle opere effettuate corrisponde al 35 % sul totale del costo.

La tabella sottostante illustra i costi principali da considerare :

COSTO DI COSTRUZIONE € 972,00 al mq. di superficie lorda
Superficie edificata totale : mq. 1143,665 x €/mq 972,00 = € 1.111.642,38
Percentuale incidenza costo al grezzo sul costo di costruzione (finito) :
Strutture attuali al grezzo 35 % = € 389.074,83; impianti 25 % = € 277.910,59 ;finiture 40 % = € 444.656,95

Da cui :

$$\mathbf{V \text{ corpo B} = V.M - C}$$

V. M. (valore di mercato del bene ultimato) che avrà le stesse caratteristiche del corpo A (a nuovo) risulta pari a :

$$\mathbf{€ 1.200,00 \times 1143,665 = € 1372.398,00}$$

$V_{\text{corpo B}} = V.M - C$ da cui

$$\mathbf{V_{\text{corpo B}} = €1.372.398,00 - (€ 277.910,59 + €444.656,95) = € 649.830,46}$$

Atale valore, viene detratta una percentuale del 15%, del valore delle opere al grezzo, per riparazioni, sistemazioni opere derivanti da infiltrazioni, degrado, ammaloramento delle terrazze, rotture dei rivestimenti, per il ripristino delle sistemazioni esterne comuni, quali corsie carrabili di accesso, collegamenti pedonali esterni e recinzioni.

$$\mathbf{€ 389.074,83 \times 0,15 = € 58.361,22}$$

$$\mathbf{€ 649.830,46 - € 58.361,22 = € 591.469,24}$$

Sommatoria del valore di Stima Corpo A + Corpo B + valore stima garages :

$$\mathbf{€ 375.765,00 + € 591.469,24 + €158.760,00 = € 1.125.994,24}$$

VALORE DI STIMA LOTTO UNICO €1.125.994,24

Inoltre nella stima, vengono ulteriormente detratti i seguenti importi :

- detrazione per cancellazione formalità € 658,00
- spese per sanatoria € 516,00
- pratica edilizia per completamento opere € 20.000,00 comprensiva dei tutti i costi del professionista.
- Detrazione del 4% sull'importo di stima (€1.125.994,24) per vizi occulti pari a € 45.039,76

8.Bis Verifica classamento energetico (Quesito n. 8)

Non presente , ancora da definire.

9. VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA Lotto unico (Quesito n.9)

L'unico corpo costituente il lotto, risulta quello appreso alla procedura per l'intero e come tale è stato valutato dal CTU.

LOTTO UNICO DI VENDITA	
Valore di stima complesso immobiliare in corso di costruzione Foglio 82 mappale 478	€1.125.994,24
Spese cancellazione formalità pregiudizievoli	-€ 658,00
Detrazione spese per sanatoria	- € 516,00
Detrazione per vizi occulti	- € 45.039,76
Detrazione per spese tecniche e pratiche edilizie	- € 20.000,00
Valore totale di stima immobile	€ 1.059.780,48
Valore totale di stima immobile arrotondato per eccesso	€ 1.060.000,00

Valore venale dato dalla quote di proprietà, quota di 1/1 (intera proprietà) da porre all'asta al netto delle detrazioni = € 1.060.000,00 (unmilionesessantamila euro)

10. ALLEGATI LOTTO UNICO (Quesito n.10)

Alla presente perizia di stima viene allegata la seguente documentazione :

- All.01 Verbale di giuramento del 15.06.2017
- All.02 Visura camerale del 5.02.2018
- All.03 Verbale di sopralluogo del 23.02.2018
- All.04 Visura storica C.T. fg. 82 mapp. 478 del 23.01.2018
- All.05 Estratto mappa catastale intero foglio
- All.06 P.C. n.435 del 23.01.2007, prot.n.4319
- All.07 P.C. n. 86 in variante del 31.03.2010 al P.C.n° 435 del 2007

All.08	Elaborati grafici : piante –sezioni-prospetti
All.09	CDU del 31.01.2018
All.10	Quotazioni immobiliari
All.11	Valori OMI
All.12	Atto di acquisto del 11.12.2006
All.13	Elenco Trascrizioni-Iscrizioni
All.14	Trascrizione del 06.10.2000 (Atto acquisto terreno)
All.15	Trascrizione del 13.12.2006 Atto di acquisto (terreno mapp. 478)
All.16	Trascrizione del 22.12.2006 (costituzione di diritti reali)
All.17	Iscrizione Ipoteca del 08.02.2007
All.18	Iscrizione Ipoteca volontaria del 20.01.2011
All.19	Documentazione fotografica

11.L'IVA E L'IMPOSTA DI REGISTRO**(Quesito n.11)**

Regime fiscale della vendita: l'esecutato risulta essere una società, pertanto la vendita è soggetta a IVA

12.RIEPILOGO DATI PER L'AVVISO D'ASTA Lotto unico**(Quesito n 12)**

Complesso edilizio in corso di costruzione	Corpo A + Corpo B + Garages 1000/1000	LOTTO UNICO : <u>Identificato al catasto terreni:</u> fg.82 mapp.478 di proprietà della	Valore immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: € 1.060.000,00 Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 1.060.000,00
---	---	---	---

La sottoscritta arch. Susanna Tiepolo, ritenendo di aver risposto ai quesiti posti dall'ill.mo G.E. M. Gasparini, attraverso la redazione della presente relazione, che risulta composta da n° 22 pagine dattiloscritte e n°19 allegati, rimane comunque a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione in merito .

Noale, 7 Maggio 2018

il perito