
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Laura Milani**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **342/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03-12-2019 ore 10:00

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotti 001, 002, 003

Esperto alla stima: Arch. Angelo Vianelli

Codice fiscale: VNLNGL55M10C638N

Studio in: viale Vicenza 3 - 30015 Chioggia

Email: rubin.vianelli@libero.it

Pec: angelo.vianelli@archiworldpec.it

Riassunto Perizia

Bene: via Pigafetta, 150 - Sottomarina di Chioggia - Chioggia (VE) - 30015

Descrizione generica: trattasi di parte un fabbricato composta da tre uu.ii: due abitazioni ed un garage.

Identificativo Lotto: 001

Corpo A: frazione: Sottomarina di Chioggia, via Pigafetta, 150

Quota e tipologia del diritto

100/100 d [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca antoniana Popolare Veneta S.p.A. contro [redacted] Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € 1.100.000,00; Importo capitale: € 550.000,00; A rogito di Notaio Alessandro Caputo di Chioggia in data 20/11/2002 ai nn. 122.707; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 26/11/2002 ai nn. [redacted] Note: si precisa che la formalità sopra indicata colpisce i subb.1 (rimasto invariato) e 2 che a seguito di frazionamento ha generato i subb. 3 e 4.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Antonveneta S.p.A. contro [redacted] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 1.300.000,00; Importo capitale: € 650.000,00; A rogito di notaio Alessandro Caputo di Chioggia in data 17/09/2007 ai nn. [redacted] Iscritto/trascritto a Chioggia in data 26/09/2007 ai nn. [redacted] Note: si precisa che la formalità sopra indicata colpisce i subb.1 (rimasto invariato) e 2 che a seguito di frazionamento ha generato i subb. 3 e 4. Quali debitori non datori di ipoteca risultano: [redacted] nata a [redacted]

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Me.Cer. Agroservizi s.r.l. contro [redacted] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 250.000,00; Importo capitale: € 162.977,16; A rogito di Tribunale di Rovigo in data 13/09/2017 ai nn. 2405; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 27/09/2017 ai [redacted]

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. contro [redacted] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 85.000,00; A rogito di Tribunale Ordinario di Venezia in data 11/06/2018 ai nn. 1610; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 15/06/2018 ai [redacted] Note: sono presenti anche altri immobili

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca di Credito Cooperativo di Venezia, Padova e Rovigo-Banca Annia Soc. Coop. contro [redacted] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 47.000,00; Importo capitale: € 38.934,87; A rogito di Tribunale di Padova in data 22/05/2018 ai nn. [redacted] Iscritto/trascritto a Chioggia in data 18/06/2018 ai nn. [redacted] Note: sono presenti anche altri immobili

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca di Credito Cooperativo di Venezia, Padova e Rovigo-Banca Annia Soc. Coop. - contro [redacted] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 94.500,00; Importo capitale: € 64.592,50; A rogito di Tribunale di Padova in data 22/05/2018 ai nn. [redacted] Iscritto/trascritto a Chioggia in data 18/06/2018 ai nn. [redacted] Note: sono presenti

anche altri immobili

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Società Agricola Visentini di Mario Visentini e C. s.s. contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 238.390,72; A rogito di Tribunale di Ferrara sez. Agraria in data 20/05/2018 ai nn. [REDACTED], Iscritto/trascritto a Chioggia in data 23/07/2018 ai nn. [REDACTED] Note: sono presenti anche altri immobili

- Pignoramento a favore di Milani Laura contro [REDACTED] Derivante da: pignoramento immobiliare; A rogito di Corte di Appello di Venezia in data 03/07/2018 a [REDACTED] iscritto/trascritto a Chioggia in data 25/07/2018 ai nn. [REDACTED]

Valore lotto:

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

€ 579.031,00

Identificativo Lotto: 002

Corpo B: frazione: Sottomarina di Chioggia, via Pigafetta, 150

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Milani Laura contro [REDACTED] Derivante da: pignoramento; A rogito di Ufficiale Giudiziario della Corte D'Appello di Venezia in data 03/07/2018 ai nn. 4.763 iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 25/07/2018 ai nn. 4.019/2.848;

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A. contro [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € 1.100.000,00; Importo capitale: € 550.000,00; A rogito di notaio A. Caputo ai nn. 122.707; Iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 26/11/2002 ai nn. 7515/595

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Antonveneta S.p.A.; Importo ipoteca: € 1.300.000,00; Importo capitale: € 650.000,00; A rogito di notaio A. Caputo in data 17/09/2007 ai nn. 145.564/14.120; Iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 26/09/2007 ai nn. 6.680/1.564

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Mer.Cer Agroservizi s.r.l. contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 250.000,00; Importo capitale: € 162.977,16; A rogito di Tribunale Rovigo in data 13/09/2017 ai nn. 2.405; Iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 27/09/2017 ai nn. 5.441/771

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Intesa San Paolo S.p.A. contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 85.000,00; A rogito di Tribunale Ord. Venezia in data 11/06/2018 ai nn. 1.610; Iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 27/09/2017 ai nn. 3.049/486

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca di Cred. Coop. di Venezia Padova e Rovigo-- Banca Annia Soc. Coop. contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 47.000,00; Importo capitale: € 38.934,87; A rogito di Tribunale di Padova in data 22/05/2018 ai nn. 3.969; Iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 18/06/2018 ai nn. 3097/493

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca di Cred. Coop. di Venezia, Padova e Rovigo-Banca Annia

s,p,a. contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 94.500,00; Importo capitale: € 64.592,50; A rogito di tribunale di Padova in data 22/05/2018 ai nn. 3969; Iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 18/06/2018 ai nn. 3098/494

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Soc. Agricola Visentini di Mario Visentini e C. s.s. contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 238.390,72; A rogito di Tribunale Ferrara Sez. Agraria in data 20/05/2018 ai nn. 521; Iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 23/07/2018 ai nn. 3.965/ 657

Valore lotto:

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

€ 330.131,00**Identificativo Lotto: 003**

Corpo c: frazione: Sottomarina di Chioggia, via Pigafetta, 150

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Milani Laura contro [REDACTED]; Derivante da: pignoramento; A rogito di Ufficiale Giudiziario della Corte D'Appello di Venezia in data 03/07/2018 ai nn. 4.763 iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 25/07/2018 ai nn. 4.019/2.848;

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A. contro [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € 1.100.000,00; Importo capitale: € 550.000,00; A rogito di notaio A. Caputo in data 20/11/2002 ai nn. 122.707; Iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 26/11/2002 ai nn. 7515/1595

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Antonveneta S.p.A. contro [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 1.300.000,00; Importo capitale: € 650.000,00; A rogito di notaio A. Caputo in data 17/09/2007 ai nn. 145564/14120; Iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 26/09/2007 ai nn. 6680/1564

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Mer.Cer Agroservizi s.r.l. contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 250.000,00; Importo capitale: € 162.977,16; A rogito di Tribunale Rovigo in data 13/09/2017 ai nn. 2405; Iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 27/09/2017 ai nn. 5441/771

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Intesa San Paolo S.p.A. contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 85.000,00; A rogito di Tribunale Ord. Venezia in data 11/06/2018 ai nn. 1610; Iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 15/06/2018 ai nn. 3.049/486

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca di Cred. Coop. di Venezia Padova e Rovigo-- Banca Annia Soc. Coop. contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 47.000,00; Importo capitale: € 38.934,87; A rogito di Tribunale di Padova in data 22/05/2018 ai nn. 3969; Iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 18/06/2018 ai nn. 3097/493

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca di Cred. Coop. di Venezia, Padova e Rovigo-Banca Annia s,p,a. contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 94.500,00; Importo capitale: € 64.592,50; A rogito di Tribunale di Padova in data 22/05/2018; Iscritto/trascritto a

CHIOGGIA in data 18/06/2018 ai nn. 3098/494

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Soc. Agricola Visentini di Mario Visentini e C. s.s. contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: €
238.390,72; A rogito di Tribunale Ferrara Sez. Agraria in data 20/05/2018 ai nn. 521; Iscritto/trascritto a
CHIOGGIA in data 23/07/2018 ai nn. 3965/ 657

Valore lotto:

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

€ 86.331,00

Sommaro

	LOTTO 1	LOTTO 2	LOTTO 3
Risposta quesito n. 1	Pag. 10	Pag. 19	Pag. 28
Risposta quesito n. 2	Pag. 10	Pag. 19	Pag. 28
Risposta quesito n. 3	Pag. 10	Pag. 21	Pag. 28
Risposta quesito n. 4	Pag. 11	Pag. 28	Pag. 30
Risposta quesito n. 5	Pag. 14	Pag. 24	Pag. 33
Risposta quesito n. 6	Pag. 15	Pag. 24	Pag. 33
Risposta quesito n. 7	Pag. 16	Pag. 25	Pag. 34
Risposta quesito n. 8	Pag. 16	Pag. 25	Pag. 34
Risposta quesito n. 9	Pag. 18	Pag. 27	Pag. 36
Risposta quesito n. 10	Pag. 18	Pag. 27	Pag. 36
Risposta quesito n. 11	Pag. 19	Pag. 27	Pag. 36
Risposta quesito n. 12	Pag. 19	Pag. 28	Pag. 36

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

Preliminarmente l'esperto è invitato a redigere un sommario della propria relazione, da inserire come pagina 1, indicando le pagine corrispondenti alle risposte ai singoli quesiti.

Quesiti

I quesiti a cui rispondere ai fini 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;

8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;

9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;

10. allegghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.

11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;

12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:

1. lotto;

2. diritto reale staggito
3. quota di proprietà
4. identificativo catastale
5. valore attruito.

Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata, termine improrogabile, ai sensi dell'art. 569 del codice a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Qualora l'esperto ricevesse osservazioni sulla perizia, dovrà comparire all'udienza fissata.

L'esperto è autorizzato ad accedere presso tutti gli uffici interessati onde prendere visione e chiedere copia, con diritti d'urgenza degli atti e documenti ivi esistenti, ed **all'uso della forza pubblica ove l'esecutato ostacoli l'accesso all'immobile pignorato** e di ogni altro ausilio ai fini dello svolgimento dell'incarico , compreso l'utilizzo della propria autovettura.

L'esperto, prima dell'inizio delle operazioni peritali, dovrà prestare giuramento presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari attraverso l'apposito modello allegato.

Al momento del deposito della relazione di stima sarà necessario depositare una ulteriore copia cartacea ed informatica integrale per il Professionista Delegato alla Vendita.

Per tutte le procedure iscritte a ruolo a partire dal 01.07.2014 l'esperto nominato provveda a redigere la relazione di stima immobiliare a mezzo del programma informatico EfiSystem.

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

Beni in Chioggia (VE)
Località/Frazione Sottomarina di Chioggia
via Pigafetta, 150

Lotto: 001

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 completa? Si

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato/i:

[REDACTED]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il fabbricato su in cui sono ubicate le uu.ii. colpite da esecuzione si trova in una zona periferica cresciuta dal punto di vista urbanistico in maniera disordinata e in buona parte per far fronte alla domanda di alloggi turistici qui manifestatasi all'inizio degli anni Settanta. La sua posizione è vantaggiosa, in quanto posta nelle immediate vicinanze di viale Mediterraneo, la principale strada che collega il Lido di Sottomarina con i principali assi viari extra urbani. Per quanto concerne i servizi a scala urbana, i collegamenti con il centro di Chioggia e di Sottomarina, garantiti dal frequente passaggio dalla linea di autobus urbani, sono più che sufficienti. Lo stesso può dirsi per il collegamento con Padova e Venezia, effettuato con linee di pullman extraurbani e con fermata a richiesta posta nelle vicinanze. Buona si può considerare la dotazione della zona di punti commerciali per la vendita di beni di prima necessità (alimentari, vestiario, giornali, ecc.).

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Chioggia.

Attrazioni paesaggistiche: Laguna Veneta.

Attrazioni storiche: centro storico di Chioggia.

Principali collegamenti pubblici: /

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Sottomarina di Chioggia, via Pigafetta, 150

I beni di cui al lotto 1 corrispondono a parte di un edificio, composta da un'abitazione distribuita tra i piani rialzato, primo con annessi cantine e garage al piano seminterrato e tre soffitta al piano secondo. In merito ai tre vani soffitta si segnala che questi attualmente sono usati come due camere da letto ed un servizio igienico.

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [redacted]

distinta al N.C.E.U. del Comune censuario di Chioggia, foglio 39, particella 1680, subalterno 3; indirizzo: Comune Chioggia, via Filippo Pigafetta, 150, piano semint.-t-1-2-., categoria A/2, classe 3, consistenza 9 vani, superficie 293 mq. escluse aree scoperte , rendita € Euro 636,66.

Irregolarità e Spese:

dal confronto tra quanto rilevato nel corso del sopralluogo e le planimetrie catastali dell'alloggio (sub.3) sono state riscontrate delle difformità per la descrizione delle quali si rimanda al paragrafo relativo alla regolarità edilizia.

Regolarizzabili catastalmente mediante l'aggiornamento della planimetria catastale.

rifacimento planimetria catastale: € 300,00

Oneri Totali: € 300,00

Note: Si segnala che in merito alla cantine poste a piano seminterrato, considerato che la cantina posta a sud è stata resa accessibile dall'abitazione di cui al lotto 2 con una scala a chiocciola regolarmente autorizzata si ritiene conveniente assegnarla all'abitazione di cui al suddetto Lotto 2.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dall'indagine svolta presso l'archivio e l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Chioggia, in merito al bene di cui si tratta sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie:

Numero pratica: 125/88

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/07/1986 al n. di prot. 45723

Rilascio in data 25/10/1988 al n. di prot. 45723

NOTE: si precisa che nel fascicolo inerente la sopracitata Concessione Edilizia rilasciata per la realizzazione dell'intero fabbricato è stata riscontrata la presentazione, in data 31/01/1991 con prot. 5754/91, della richiesta di agibilità. Il regolare certificato di agibilità che si presume sia stato rilasciato considerato che non esistono atti di diniego, non è presente nel fascicolo.

Numero pratica: 273/2008

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Permesso a Costruire in Sanatoria

Per lavori: aumento uu.ii e modifiche interne con ampliamento piano seminterrato e opere eseguite in difformità alla C.E. n. 125/88.

4.1.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Dal confronto tra quanto rilevato nel corso del sopralluogo, le planimetrie catastali e la documentazione allegata al P.d.C. in Sanatoria del bene colpito da esecuzione, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- 1) a piano seminterrato: riduzione della superficie della cantina posta ad est con accesso dal garage;
- 2) a piano rialzato: chiusura della porta di comunicazione con l'abitazione di cui al lotto 2;
- 3) a piano primo: leggero ampliamento del poggiolo posto in corrispondenza del lato est; modifica della tramezzature interne con riduzione della superficie del sogg.-pranzo a favore dell'u.i. di cui al lotto 2;
- 4) a piano secondo (soffitta): realizzazione di un bagno con altezze non conformi alla normativa.

Sanatoria difformità lotto 1: € 6.048,00

Oneri Totali: € 6.048,00

Note:

Per quanto riguarda la sanabilità edilizia del bene si espone quanto segue:

- punti 1)-2)-3): trattandosi di opere non valutabili in termine di superficie, realizzate in assenza del prescritto titolo abilitativo, ma conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento sia al momento della presentazione della domanda –ai sensi dell'art. 37 comma 4 del T.U.E.– si dovrà provvedere alla presentazione di una richiesta di sanatoria. Ciò comporterà il pagamento di una somma non superiore ad Euro 5.164,00= e non inferiore ad Euro 516,00= che verrà stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dalla competente Agenzia del Territorio. Tale somma, in ragione della modestia delle opere abusivamente realizzate, si presume possa corrispondere alla misura minima e quindi essere pari ad Euro 516,00=(Eurocinquecentosedici/00) ai quali si dovranno aggiungere: Euro 1.000,00=(Euromille/00) per diritti di segreteria a favore del Comune di Chioggia; Euro 16,00x2=32,00= di valori bollati per la richiesta ed il rilascio della Sanatoria. All'importo sopra indicato lo scrivente perito ritiene congruo aggiungere poi ulteriori Euro 2.500,00=(Euroduemilacinquecento/00) per spese e consulenza tecnica finalizzata alla predisposizione della documentazione necessaria al buon esito della pratica. L'importo complessivo da porre in detrazione dal valore finale del bene ammonta quindi a Euro 4.048,00=(Euroquattromilaquarantaotto/00);
- punto 4): considerata la non sanabilità del bagno per la non conformità delle altezze, si prevede la rimozione dei sanitari al costo stimato a corpo pari a circa Euro 2.000,00= (Euroquattromila/00) comprensivi del trasporto a discarica dei materiali di risulta ed il ripristino delle superfici. Il costo complessivo da detrarre dal vole finale del bene ammonta pertanto a complessivi Euro 6.048,00=(Euroseimilaquarantaotto/00).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	DGRV n. 2149 del 14/07/2009, pubblicata sul B.U.R. n. 63 del 04/08/2009
Zona omogenea:	sottozona residenziale di completamento "C"

Norme tecniche di attuazione:	art. 64 N.T.A
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A

trattasi di un'u.i. residenziale , distribuita tra i piani seminterrato, rialzato, primo e secondo del fabbricato sito in Chioggia, località Sottomarina, via Filippo Pigafetta, civ. n. 150.

Detto bene è composto da: a piano rialzato: ingresso e disimpegno d'accesso al piano seminterrato; a piano primo: soggiorno pranzo, cucina, una camera provvista di balcone prospiciente a nord ed un bagno tra loro disimpegnati; a piano secondo: due camere con bagno tra loro disimpegnate e un balcone prospiciente a sud con accesso dal pianerottolo d'arrivo della scala.

Dell'u.i. sopra descritta è la comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui all'art. 1117 e seguenti del C.C. (sedime, fondazioni, strutture portanti, copertura, scoperto, ecc.) nonché la proprietà esclusiva delle cantine e del ripostiglio al piano seminterrato.

In merito alla consistenza del bene si segnala quanto segue:

1) le due camere ed il bagno esistenti a piano secondo, anche se nelle planimetrie catastali queste sono riportate nella loro attuale destinazione d'uso, nel titolo edilizio inerente la conformità del bene sono riportate come soffitte. Pertanto ai fini della stima del bene queste verranno valutate come tali, detraendo dal valore del bene i costi per la demolizione ed il ripristino della soffitta adibita a bagno;

2) per quanto riguarda le cantine a piano seminterrato, considerato che:

- nel garage a piano seminterrato, è presente una scala a chiocciola regolarmente autorizzata che da accesso al bene di cui al lotto 2;

- detta scala è stata divisa dal garage con una parete in cartongesso abusivamente realizzata e quindi resa accessibile a piano seminterrato solo dalla cantina posta a sud;

pertanto si ritiene conveniente assegnare all'u.i. di cui al suddetto lotto 2 la cantina posta a sud che non verrà quindi considerata ai fini della stima del lotto 1.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **255,00**

E' posto al piano: tra i piani interrato, terra, primo e secondo

L'edificio è stato costruito nel: tra la fine degli anni 80 ed inizio anni 90

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 150; ha un'altezza utile interna di circa ml. 2,80 nei piani abitabili; ml. 2,20 nelle cantine, nel ripostiglio e nel garage; variabile da ml. 280 al colmo a ml. 2,00 /1,00. rispettivamente nei lati a sud e nord.

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui seminterrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Stato di manutenzione generale del fabbricato: buono

Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di parte di un fabbricato realizzato tra la fine degli anni ottanta e primi 90 con struttura in elevazione a telaio in c.a e tamponamenti in mattoni laterizi legati con malta. Gli orizzontamenti sono in latero-cemento con soprastanti massetto e pavimentazione. La

copertura è composta da un tetto a falde con manto di copertura in tegole.

Le finiture riscontrate nel bene colpito da esecuzione tutte di buona fattura ed in buono stato di conservazione sono le seguenti:

- pavimenti: in piastrelle di ceramica: di dim. 33x33: nel garage e nelle cantine a piano seminterrato; di dim. 25x33 nel bagno a piano primo; di dim. 10x10 nel bagno a piano secondo; in piastrelle di cress di dim 25x255 nei poggiosi a nord ; in piastrelloni di marmo di dim, 50x85 nell'ingresso e nel disimpegno a piano rialzato; nelle terrazze a sud e nel poggiolo ad est; in parquet: nelle due camere a piano primo, nel disimpegno e nelle soffitte (camere) a piano secondo;
- rivestimenti: in piastrelle di ceramica di dim. 10x10 tra i piani ed i pensili della cucina; di dim 25x33 a tutta altezza in tutte le pareti del bagno a piano primo ; in ceramiuca di dim. 10x10 a tutta altezza in tutte le pareti della soffitta (bagno) a piano secondo;
- serramenti portoncino d'ingresso di tipo blindato; porte interne in legno; finestre e porte finestra in legno di rovere, provviste di vetrocamera, apertura ad anta-ribalta ed esternamente protette da avvolgibili in alluminio coibentate;
- impianti: idrico: collegato alla pubblica fornitura; elettrico : sottotraccia e dotato di interruttori differenziali salva vita; termico: provvisto di caldaia "Vaillant" a gas metano e provvisto di elementi radianti di tipo "Biasi";

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale complessiva del bene colpito da esecuzione, pari a mq 255,22.=, è stata ottenuta applicando alle superfici effettive di ogni singolo piano – calcolata al lordo dei muri interni, perimetrali e metà dei muri di confine con altre uu.ii. – un coefficiente correttivo in funzione della sua destinazione d'uso secondo la seguente tabella:

abitazione:	superf. effettiva	mq. 153,26	* coeff. superf. comm.	1,00=	superf. comm. mq.	153,26=
cantine:	superf. effettiva	mq. 55,29	* coeff. superf. comm.	0,45=	superf. comm. mq.	24,88=
soffitte:	superf. effettiva	mq. 86,62	* coeff. superf. comm.	0,65=	superf. comm. mq.	56,30=
balconi:	superf. effettiva	mq. 53,99	* coeff. superf. comm.	0,30=	superf. comm. mq.	16,20=
loggia:	superf. effettiva	mq. 15,27	* coeff. superf. comm.	0,30=	superf. comm. mq.	4,58=
sommano						superf..comm. mq. 255,22=

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenziale	superf. esterna lorda	0	255,00	1,00	255,00	€ 2.300,00
			255,00		255,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: abitazione

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario:

ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Tullio Forte di Chioggia, in data 04/11/1986, rep. nn. 3599/3626/3508; trascritto a Chioggia, in data 03/12/1986, ai nn. 4173/3222.

Note: si precisa che con il suddetto atto l'esecutato ha acquistato la comproprietà del terreno edificabile su cui successivamente veniva edificato il fabbricato di cui fa parte il bene colpito da esecuzione.

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Chioggia (VE), via Pigafetta, 150
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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:

- Pignoramento a favore di Milani Laura contro [REDACTED], Derivante da: pignoramento ; A rogito di Ufficiale Giudiziario della Corte D'Appello di Venezia in data 03/07/2018 ai nn. 4.763 iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 25/07/2018 ai nn. 4.019/2.848;

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 che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca antoniana Popolare Veneta S.p.A. contro [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € 1.100.000,00; Importo capitale: € 550.000,00 ; A rogito di Notaio Alessandro Caputo di Chioggia in data 20/11/2002 ai nn. 122.707; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 26/11/2002 ai nn. 7515/1595 ; Note: si precisa che la formalità sopra indicata colpisce i subb.1 (rimasto invariato) e 2 che a seguito di frazionamento ha generato i subb. 3 e 4.
- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Antonveneta S.p.A. contro [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 1.300.000,00; Importo capitale: € 650.000,00 ; A rogito di notaio Alessandro Caputo di Chioggia in data 17/09/2007 ai nn. 145.564/14.120; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 26/09/2007 ai nn. 6680/1564 ; Note: si precisa che la formalità sopra indicata colpisce i subb.1 (rimasto invariato) e 2 che a seguito di frazionamento ha generato i subb. 3 e 4. Quali debitori non datori di ipoteca risultano: [REDACTED]
- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Me.Cer. Agroservizi s.r.l. contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo ; Importo ipoteca: € 250.000,00; Importo capitale: € 162.977,16 ; A rogito di Tribunale di Rovigo in data 13/09/2017 ai nn. 2405; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 27/09/2017 ai nn. 5441/771
- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo ; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 85.000,00 ; A rogito di Tribunale Ordinario di Venezia in data 11/06/2018 ai nn. 1610; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 15/06/2018 ai nn. 3049/486 ; Note: sono presenti anche altri immobili;
- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca di Credito Cooperativo di Venezia, Padova e Rovigo- Banca Annia Soc. Coop. contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo ; Importo ipoteca: € 47.000,00; Importo capitale: € 38.934,87 ; A rogito di Tribunale di Padova in data 22/05/2018 ai nn. 3969; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 18/06/2018 ai nn. 3097/493 ; Note: sono presenti anche altri immobili;
- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca di Credito Cooperativo di Venezia, Padova e Rovigo- Banca Annia Soc. Coop. - contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo ; Importo ipoteca: € 94.500,00; Importo

capitale: € 64.592,50 ; A rogito di Tribunale di Padova in data 22/05/2018 ai nn. 3969; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 18/06/2018 ai nn. 3098/494 ; Note: sono presenti anche altri immobili;

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Società Agricola Visentini di Mario Visentini e C. s.s. contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo ; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 238.390,72 ; A rogito di Tribunale di Ferrara sez. Agraria in data 20/05/2018 ai nn. 521; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 23/07/2018 ai nn. 3965/657 ; Note: sono presenti anche altri immobili

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Milani Laura contro [REDACTED] Derivante da: pignoramento immobiliare ; A rogito di Corte di Appello di Venezia in data 03/07/2018 ai nn. 4763 iscritto/trascritto a Chioggia in data 25/07/2018 ai nn. 4019/2848.

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: l'immobile non è dotato di caratura millesimale e non è gestito da un amministratore.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: /

Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1 Criterio di stima:

Per la determinazione del valore dei beni colpiti da esecuzione si è stabilito di far riferimento agli accertamenti eseguiti sui valori unitari praticati nel mercato immobiliare a livello locale in recenti compravendite riguardanti immobili di analoga categoria per ubicazione, disposizione e stato d'uso, impiegando cioè il metodo estimativo cosiddetto sintetico-comparativo. Per ottenere i valori unitari di riferimento ponderati sono state recentemente visionate le inserzioni immobiliari inerenti immobili paragonabili al bene di cui si tratta, pubblicizzate da alcune agenzie immobiliari presenti in Chioggia. Sono state inoltre consultate e considerate le quotazioni immobiliari emanate dall'Agenzia del Territorio di Venezia e riferite al 2° semestre dell'anno 2020.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Chioggia.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 586.500,00.

Per la determinazione del valore dei beni colpiti da esecuzione si è stabilito di far riferimento agli accertamenti eseguiti sui valori unitari praticati nel mercato immobiliare a livello locale in recenti compravendite riguardanti immobili di analoga categoria per ubicazione, disposizione e stato d'uso, impiegando cioè il metodo estimativo cosiddetto sintetico-comparativo. Per ottenere i valori unitari di riferimento ponderati sono state recentemente visionate le inserzioni immobiliari inerenti immobili paragonabili al bene di cui si tratta, pubblicizzate da alcune agenzie immobiliari presenti in Chioggia. Sono state inoltre consultate e considerate le quotazioni immobiliari emanate dall'Agenzia del Territorio di Venezia e riferite al 2° semestre dell'anno 2020.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	255,00	€ 2.300,00	€ 586.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 586.500,00

Valore Corpo € 586.500,00

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 586.500,00

Valore complessivo diritto e quota € 586.500,00

Valore di stima € 0,00

Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	255,00	€ 586.500,00	€ 586.500,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 6.448,00

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

A

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 814,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 425,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 194,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 327,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 1.191,00
Trascrizione Pignoramento	pregiudizievole € 294,00

Totale costi di cancellazione: € 3021,00**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 579.031,00**

8bis Classamento energetico dell'immobile:**Identificativo corpo: A**

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note indice di prestazione energetica /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritto e quota

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Gestione Allegati

1. planimetria rilevata in scala 1:100 dell'u.i. colpita da esecuzione con indicazione dei coni visuali di cui alla documentazione fotografica;
2. Documentazione fotografica di cui ai coni visuali della planimetria rilevata;

3. Documentazione catastale composta da: Estratto di mappa; visura per soggetto e planimetria catastale;
4. Copia titolo di compravendita;
5. copia pratiche edilizie ;
6. documentazione anagrafica

Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se immobile soggetto ad IVA

Regime fiscale della vendita: imposta di registro

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A: 100/100 di [REDACTED] Piena proprietà
Identificativo catastale	<p>Corpo A:</p> <p>Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] lio</p> <p>39, particella 1680, subalterno 3, indirizzo Filippo Pigafetta, 150, piano t-1-2, Comune Chioggia, categoria A/2, classe 3, consistenza 9 vani, superficie 293 mq. escluse aree scoperte , rendita € Euro 636,66</p>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 579.031,00 €

Lotto: 002

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 completa? Si

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato/i:

[REDACTED]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il fabbricato in cui è ubicata l'u.i. colpita da esecuzione si trova in una zona periferica cresciuta dal punto di vista urbanistico in maniera disordinata e in buona parte per far fronte alla domanda di alloggi turistici qui manifestatasi all'inizio degli anni Settanta. La sua posizione è vantaggiosa, in quanto posta nelle immediate vicinanze di viale Mediterraneo, la principale strada che collega il Lido di Sottomarina con i principali assi viari extra urbani. Per quanto concerne i servizi a scala urbana, i collegamenti con il centro di Chioggia e di Sottomarina, garantiti dal frequente passaggio dalla linea di autobus urbani, sono più che sufficienti. Lo stesso può dirsi per il collegamento con Padova e Venezia, effettuato con linee di pullman extraurbani e con fermata a richiesta posta nelle vicinanze. Buona si può considerare la dotazione della zona di punti commerciali per la vendita di beni di prima necessità (alimentari, vestiario, giornali, ecc.).

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Chioggia.

Attrazioni paesaggistiche: Laguna Veneta.

Attrazioni storiche: centro storico di Chioggia.

Principali collegamenti pubblici: /

Identificativo corpo: B.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Sottomarina di Chioggia, via Pigafetta, 150

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [redacted]
foglio 39, particella 1680, subalterno 4, indirizzo via Filippo Pigafetta, 150, piano seminterrato-trialzato - primo, comune Chioggia (VE), categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5, superficie 112,00, rendita € 511,29

Irregolarità e Spese:

Dal confronto tra le planimetrie catastali delle uu.ii. colpite da esecuzione in merito all'alloggio di cui si tratta sono state riscontrate delle difformità (vedi paragrafo relativo alla regolarità edilizia) per la regolarizzazione delle quali si dovrà provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale.

rifacimento planimetria catastale: € 300,00

Oneri Totali: € 300,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dall'indagine svolta presso l'archivio e l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Chioggia, in merito al bene di cui si tratta sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie:

Numero pratica: 125/1988

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/07/1986 al n. di prot. 45723

Rilascio in data 25/10/1988 al n. di prot. 45723

NOTE: si precisa che nel fascicolo inerente la sopracitata Concessione Edilizia rilasciata per la realizzazione del fabbricato è stata riscontrata la presentazione, in data 31-01-1991 con prot. 5754/91, della regolare richiesta di agibilità. Il regolare certificato di agibilità che si presume sia stato rilasciato considerato che non esistono atti di diniego, non è presente nel fascicolo.

Numero pratica: 273/2008

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: aumento uu.ii e modifiche interne ampliamento piano rialzato con modifica prospetti e modifiche interne e sanatoria per opere realizzate in difformità alla C.E. n. 125/88

Oggetto: aumento uu.ii con modifica della distribuzione interne e della forometria esternamodifica

Presentazione in data 17/01/2008 al n. di prot. 2887

Rilascio in data 08/10/2009 al n. di prot. 2887

4.1.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Dal confronto tra quanto rilevato nel corso del sopralluogo, le planimetrie catastali e la documentazione allegata al P.d.C. in Sanatoria del sono state riscontrate le seguenti difformità:

- 1) a piano seminterrato: realizzazione di una parete in cartongesso a chiusura della scala a chiocciola regolarmente autorizzata che collega l'abitazione con il seminterrato;
- 2) a piano rialzato: realizzazione in assenza di titolo abilitativo del prolungamento della scala a chiocciola per accesso al piano primo dove con una parete in cartongesso è stata ridotta la superficie del soggiorno del lotto 1 ricavando un locale pluriuso in uso al lotto 2;

In considerazione delle opere eseguite per rendere accessibile l'abitazione di cui si tratta con la cantina sud, si ritiene opportuno che questa le venga assegnata. Pertanto si dovrà inoltre provvedere alla chiusura della porta che attualmente mette in comunicazione detta cantina con il resto delle cantine di pertinenza esclusiva del lotto 1.

sanatoria difformità lotto 2: € 4.548,00

Oneri Totali: € 4.548,00

Note: Per quanto riguarda la sanabilità edilizia del bene si prevede quanto segue:

- punti 1)-2)-3): trattandosi di opere non valutabili in termine di superficie, realizzate in assenza del prescritto titolo abilitativo, ma conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento sia al momento della presentazione –ai sensi dell'art. 37 comma 4 del T.U.E.– si dovrà provvedere alla presentazione di una richiesta di sanatoria. Ciò comporterà il pagamento di una somma non superiore ad Euro 5.164,00= e non inferiore ad Euro 516,00= che verrà stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dalla competente Agenzia del Territorio. Tale somma, in ragione della modestia delle opere abusivamente realizzate, si presume possa corrispondere alla misura minima e quindi essere pari ad Euro 516,00=(Eurocinquecentosedici/00) ai quali si dovranno aggiungere: Euro 1000,00=(Euromille/00) per diritti di segreteria a favore del Comune di Chioggia; Euro 16,00x2=32,00= di valori bollati per la richiesta ed il

rilascio della Sanatoria. All'importo sopra indicato lo scrivente perito ritiene congruo aggiungere: ulteriori Euro 2.500,00=(Euroduecilacinquecento/00) per spese e consulenza tecnica finalizzata alla predisposizione della documentazione necessaria al buon esito della pratica; Euro 500,00=(Eurocinquecento/00)per il tamponamento della porta di comunicazione tra la cantina sud con il resto del seminterrato di pertinenza del lotto1. L'importo complessivo da porre in detrazione dal valore finale del bene ammonta quindi a complessivi Euro 4.548,00=(Euroquattromilacinquecentoquarantaotto/00); I

Note sulla conformità edilizia: si precisa che nel fascicolo inerente la sopracitata Concessione Edilizia rilasciata per la realizzazione del fabbricato è stata riscontrata la presentazione, in data 31/01/1991 con prot. 5754/91, della richiesta di agibilità.
Il regolare certificato di agibilità che si presume sia stato rilasciato considerato che non esistono atti di diniego, non è presente nel fascicolo.

4.1.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DGRV n. 2149 del 14/07/2009 pubblicata nel BUR n. 63 del 04/08/2009
Zona omogenea:	sottozona residenziale "C"
Norme tecniche di attuazione:	art, 64 N.T.A

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto B

trattasi di un'u.i. residenziale distribuita tra i piani seminterrato e rialzato del fabbricato sito in Chioggia, località Sottomarina, via Filippo Pigafetta, civ. n. 150.

Detto bene è composto da: a piano rialzato: ingresso soggiorno pranzo, cucina, due camera e due bagni tra loro disimpegnati;

Dell'u.i. sopra descritta è la comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui all'art. 1117 e seguenti del C.C. (sedime, fondazioni, strutture portanti, copertura, scoperto, ecc.) nonché la proprietà esclusiva della terrazza e del cortile posti ad est. e della cantina posta a sud a piano seminterrato.

In merito alla cantina posta a sud del piano seminterrato, premesso che:

- l'accessibilità dall'u.i. di cui si tratta con il piano seminterrato è possibile da una scala a chiocciola regolarmente autorizzata;
 - detta scala è stata divisa dal garage con una parete in cartongesso abusivamente realizzata rendendo quindi, con la chiusura della porta di collegamento con il resto delle cantine una porta detta cantina accessibile solo dall'abitazione di cui al lotto 2;
- pertanto, si ritiene conveniente assegnare all'u.i. di cui si tratta la cantina posta a sud che verrà quindi considerata di pertinenza del lotto 2.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **147,00**

E' posto al piano: seminterrato e rialzato

L'edificio è stato costruito nel: tra la fine degli anni 80 ed inizio anni 90

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 150; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Stato di manutenzione generale del fabbricato: buono

Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di parte di un fabbricato, realizzato degli anni ottanta con struttura in elevazione a telaio in c.a e tamponamenti in mattoni laterizi legati con malta. Gli orizzontamenti sono in latero-cemento con soprastanti massetto e pavimentazione. La copertura è composta da un tetto a falde con manto di copertura in tegole.

Le finiture riscontrate nel bene colpito da esecuzione, tutte di buona fattura ed in buono stato di conservazione, sono le seguenti:

- pavimenti: in piastrelle di ceramica: di dim. 66x45: in soggiorno, in cucina, nel disimpegno e nella camera est e nel bagno 2; di dim. 30x59 nel bagno 1; di dim. 33x33 nella cantina a piano seminterrato; in parquet nella camera ovest; in piastrelloni di marmo di dim. 50x85 nel van pluriuso a piano primo frazionato dal sogg. dell'abitazione di cui al lotto 1;

- rivestimenti: in piastrelle di ceramica: di dim. 10x10 tra i piani ed i pensili della cucina; di dim. 30x59 a tutta altezza in tutte le pareti del bagno 1; di dim. 30x59 in tutte le pareti del bagno 2;

- serramenti portoncino d'ingresso di tipo blindato; porte interne in legno; finestre e porte finestra in legno di rovere, provviste di vetrocamera, apertura ad anta-ribalta ed esternamente protette da avvolgibili in alluminio coibentate;

- impianti: idrico: collegato alla pubblica fornitura; elettrico: sottotraccia e dotato di interruttori differenziali salva vita; termico: privo di caldaia ma provvisto di elementi radianti di tipo "Biasi";

In merito agli impianti si segnala che attualmente anche se predisposti per un uso indipendente sono tutti collegati alle forniture del lotto 1.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale complessiva dei beni colpiti da esecuzione, pari a mq. 147,27.=, è stata ottenuta applicando alle superfici effettive di ogni singola uu.ii – calcolate al lordo dei muri interni, perimetrali e metà dei muri di confine con altre uu.ii. – un coefficiente correttivo in funzione della sua destinazione d'uso secondo la seguente tabella:

abitazione : superf. effettiva mq. 119,64 * coeff. superf. comm. 1,00= superf. comm. mq. 119,64=
cantine: superf. effettiva mq. 31,03 * coeff. superf. comm. 0,45= superf. comm. mq. 13,96=
terrazza escl.: superf. effettiva mq. 38,91 * coeff. superf. comm. 0,30= superf. comm. mq. 11,67=
cortile escl.: superf. effettiva mq. 20,00 * coeff. superf. comm. 0,10= superf. comm. mq. 2,00=
sommanosuperf. comm. mq. 147,27=

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenza	superf. esterna lorda	0	147,00	1,00	147,00	€ 2.300,00
			147,00		147,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 semestre 2020

Zona: Chioggia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 2.050,00

Valore di mercato max (€/mq): 2.500,00

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Tullio Forte di Chioggia, in data 04/11/1986, rep. nn. 3599/3626/3508; trascritto a Chioggia, in data 03/12/1986, ai nn. 4173/3222.

Note: si precisa che con il suddetto atto l'esecutato ha acquistato la comproprietà del terreno edificabile su cui successivamente veniva edificato il fabbricato di cui fa parte il bene colpito da esecuzione.

Identificativo corpo: A

Identificativo corpo: B

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Chioggia (VE), via Pigafetta, 150
Libero**

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:**

- Pignoramento a favore di Milani Laura contro [REDACTED] Derivante da: pignoramento ; A rogito di Ufficiale Giudiziario della Corte D'Appello di Venezia in data 03/07/2018 ai nn. 4.763 iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 25/07/2018 ai nn. 4.019/2.848;

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 che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**6.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A. contro [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € 1.100.000,00; Importo capitale: € 550.000,00 ; A rogito di notaio A. Caputo ai nn. 122.707; Iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 26/11/2002 ai nn. 7515/595;
- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Antonveneta S.p.A.; Importo ipoteca: € 1.300.000,00; Importo capitale: € 650.000,00 ; A rogito di notaio A. Caputo in data 17/09/2007 ai nn. 145.564/14.120; Iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 26/09/2007 ai nn. 6.680/1.564;
- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Mer.Cer Agroservizi s.r.l. contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 250.000,00; Importo capitale: € 162.977,16 ; A rogito di Tribunale Rovigo in data 13/09/2017 ai nn. 2.405; Iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 27/09/2017 ai nn. 5.441/771;
- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Intesa San Paolo S.p.A. contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 85.000,00 ; A rogito di TribunaleOrd.Venezia in data 11/06/2018 ai nn. 1.610; Iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 27/09/2017 ai nn. 3.049/486;

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca di Cred. Coop. di Venezia Padova e Rovigo-- Banca Annia Soc. Coop. contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo ; Importo ipoteca: € 47.000,00; Importo capitale: € 38.934,87 ; A rogito di Tribunale di Padova in data 22/05/2018 ai nn. 3.969; Iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 18/06/2018 ai nn. 3097/493;
- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca di Cred. Coop. di Venezia, Padova e Rovigo-Banca Annia s.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo ; Importo ipoteca: € 94.500,00; Importo capitale: € 64.592,50 ; A rogito di tribunale di Padova in data 22/05/2018 ai nn. 3969; Iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 18/06/2018 ai nn. 3098/494;
- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Soc. Agricola Visentini di Mario Visentini e C. s.s. contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo ; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 238.390,72 ; A rogito di Tribunale Ferrara Sez. Agraria in data 20/05/2018 ai nn. 521; Iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 23/07/2018 ai nn. 3.965/ 657.

6.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di Milani Laura contro [REDACTED] Derivante da: pignoramento ; A rogito di Ufficiale Giudiziario della Corte D'Appello di Venezia in data 03/07/2018 ai nn. 4.763 iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 25/07/2018 ai nn. 4.019/2.848;

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: l'immobile non è dotato di caratura millesimale e non è gestito da un amministratore.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: /

Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1 Criterio di stima:

Per la determinazione del valore dei beni colpiti da esecuzione si è stabilito di far riferimento agli accertamenti eseguiti sui valori unitari praticati nel mercato immobiliare a livello locale in recenti compravendite riguardanti immobili di analoga categoria per ubicazione, disposizione e stato d'uso, impiegando cioè il metodo estimativo cosiddetto sintetico-comparativo. Per ottenere i valori unitari di riferimento ponderati sono state recentemente visionate le inserzioni immobiliari inerenti immobili paragonabili al bene di cui si tratta, pubblicizzate da alcune agenzie immobiliari presenti in Chioggia. Sono state inoltre consultate e considerate

le quotazioni immobiliari emanate dall'Agenzia del Territorio di Venezia e riferite al 2° semestre dell'anno 2019

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Chioggia.

8.3 Valutazione corpi:

B. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 338.100,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenza	147,00	€ 2.300,00	€ 338.100,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 338.100,00
Valore Corpo	€ 338.100,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 338.100,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 338.100,00
Valore di stima	€ 0,00

Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B	Abitazione di tipo civile [A2]	147,00	€ 338.100,00	€ 338.100,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.948,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

B

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 814,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 814,00

Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 194,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 327,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 327,00
Trascrizione pregiudizievole Pignoramento	- € 294,00

Totale costi di cancellazione: €3.021,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 330.131,00**

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: B

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note indice di prestazione energetica /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritto e quota

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Gestione Allegati

1. planimetria rilevata in scala 1:100 dell'u.i. colpita da esecuzione con indicazione dei coni visuali di cui alla documentazione fotografica;
2. documentazione fotografica di cui ai coni visuali della planimetria rilevata;
3. Documentazione catastale composta da: Estratto di mappa; visura per soggetto e planimetria catastale;
4. Copia titolo di compravendita;
5. copia pratiche edilizia;
6. documentazione anagrafica.

Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se immobile soggetto ad IVA

Regime fiscale della vendita: imposta di registro

Risposta al dodicesimo punto del quesito Schema identificativo dei beni da porre all'asta	
Lotto	002
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo B: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo B: Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED], foglio 39, particella 1680, subalterno 4, indirizzo via Filippo Pigafetta, 150, piano semint.-terra- primo, comune Chioggia (VE), categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5, superficie 112,00, rendita € 511,29
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 330.131,00€

Lotto: 003

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 completa? Si

Risposta al secondo punto del quesito Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale
--

Esecutato/i:

[REDACTED]

Risposta al terzo punto del quesito Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari
--

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il fabbricato su in cui sono ubicate le uu.ii. colpite da esecuzione si trova in una zona periferica

cresciuta dal punto di vista urbanistico in maniera disordinata e in buona parte per far fronte alla domanda di alloggi turistici qui manifestatasi all'inizio degli anni Settanta. La sua posizione è vantaggiosa, in quanto posta nelle immediate vicinanze di viale Mediterraneo, la principale strada che collega il Lido di Sottomarina con i principali assi viari extra urbani. Per quanto concerne i servizi a scala urbana, i collegamenti con il centro di Chioggia e di Sottomarina, garantiti dal frequente passaggio dalla linea di autobus urbani, sono più che sufficienti. Lo stesso può dirsi per il collegamento con Padova e Venezia, effettuato con linee di pullman extraurbani e con fermata a richiesta posta nelle vicinanze. Buona si può considerare la dotazione della zona di punti commerciali per la vendita di beni di prima necessità (alimentari, vestiario, giornali, ecc.).

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Chioggia.

Attrazioni paesaggistiche: Laguna Veneta.

Attrazioni storiche: centro storico di Chioggia.

Principali collegamenti pubblici: /

Identificativo corpo: c.

Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Sottomarina di Chioggia, via Pigafetta, 150

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [redacted]

u.i. distinta al N.C.E.U. del Comune censuario di Chioggia, foglio 39, particella 1680, subalterno 1, indirizzo via Filippo Pigafetta, 150, piano seminterrato, comune Chioggia (VE), categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 70, superficie mq. 74, rendita € 209,68

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: dal confronto tra le planimetrie catastali delle uu.ii. colpite da esecuzione in merito al garage sono state riscontrate delle difformità (vedi paragrafo relativo alla regolarità edilizia) per la regolarizzazione delle quali si dovrà provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale.
rifacimento planimetria catastale: € 300,00

Oneri Totali: € 300,00

Irregolarità e Spese:

Nessuna.

Irregolarità e Spese:

Nessuna.

Irregolarità e Spese:

Nessuna.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: dal confronto tra la planimetria catastale del bene di cui si tratta e quanto rilevato nel corso del sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità: 1) riduzione della superficie del garage per la chiusura della scala a chiocciola che da accesso al bene di cui al lotto 2; 2) riduzione della cantina posta ad est con accesso esclusivo dal garage.

aggiornamento planimetria catastale: € 300,00

Oneri Totali: € 300,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dall'indagine svolta presso l'archivio e l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Chioggia, in merito al bene di cui si tratta sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie:

Numero pratica: 125/1988

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/07/1986 al n. di prot. 45723

Rilascio in data 25/10/1988 al n. di prot. 45723

NOTE: si precisa che nel fascicolo inerente la sopracitata Concessione Edilizia rilasciata per la realizzazione del fabbricato è stata riscontrata la presentazione, in data 31/01/1991 con prot. 5754/91, della regolare richiesta di agibilità. Il regolare certificato di agibilità che si presume sia stato rilasciato considerato che non esistono atti di diniego, non è presente nel fascicolo.

Numero pratica: 273/2008

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: aumento uu.ii e modifiche interne ampliamento piano rialzato con modifica prospetti e modifiche interne e sanatoria per opere realizzate in difformità alla C.E. n. 125/88

Oggetto: aumento uu.ii con modifica della distribuzione interne e della formetria esternamodifica

Presentazione in data 17/01/2008 al n. di prot. 2887

Rilascio in data 08/10/2009 al n. di prot. 2887

4.1.1 Conformità edilizia:

Garage o autorimessa [G]

Dal confronto tra quanto rilevato nel corso del sopralluogo, la planimetria catastale e la documentazione allegata al P.d.C. in Sanatoria del bene colpito da esecuzione, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- 1) a piano seminterrato: realizzazione di una parete in cartongesso a chiusura della scala a chiocciola regolarmente autorizzata che collega l'abitazione di cui al lotto 2 con il seminterrato;
- 2) 2) accorpamento della cantina posta in corrispondenza dell'angolo sud est con il garage; 3) riduzione della superficie della cantina.

sanatoria difformità lotto 2: € 4.548,00

Oneri Totali: € 4.548,00

Note: Per quanto riguarda la sanabilità edilizia del bene si dovrà quindi provvedere:

- punto 1)): trattandosi di una riduzione della superficie del garage a favore del lotto 2, la sanatoria per tale frazionamento sarà calcolata nelle spese di regolarizzazione di detto lotto 2;

- punti 2) e 3) trattandosi di opere non valutabili in termine di superficie realizzate in assenza del prescritto titolo abilitativo, ma conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento sia al momento della presentazione –ai sensi dell'art. 37 comma 4 del T.U.E.– si dovrà provvedere alla presentazione di una richiesta di sanatoria. Ciò comporterà il pagamento di una somma non superiore ad Euro 5.164,00= e non inferiore ad Euro 516,00= che verrà stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dalla competente Agenzia del Territorio. Tale somma, in ragione della modestia delle opere abusivamente realizzate, si presume possa corrispondere alla misura minima e quindi essere pari ad Euro 516,00=(Eurocinquecentosedici/00) ai quali si dovranno aggiungere: Euro 1000,00=(Euromille/00) per diritti di segreteria a favore del Comune di Chioggia; Euro 16,00x2=32,00= di valori bollati per la richiesta ed il rilascio della Sanatoria. All'importo sopra indicato lo scrivente perito ritiene congruo aggiungere: ulteriori Euro 2.500,00=(Euroduemilacinquecento/00) per spese e consulenza tecnica finalizzata alla predisposizione della documentazione necessaria al buon esito della pratica; Euro 500,00=(Eurocinquecento/00) per il tamponamento della porta di comunicazione con la cantina di pertinenza del lotto 1; Euro 100,00=(Eurocento/00) per la predisposizione del Certificato di Prestazione Energetica.. L'importo complessivo da porre in detrazione dal valore finale del bene ammonta quindi a complessivi Euro 4.648,00=(Euroquattromilacinquecentoquarantaotto/00).

Note sulla conformità edilizia: si precisa che nel fascicolo inerente la sopracitata Concessione Edilizia rilasciata per la realizzazione del fabbricato è stata riscontrata la presentazione, in data 31/01/991 con prot. 5754/91, della regolare richiesta di agibilità.

Il regolare certificato di agibilità che si presume sia stato rilasciato considerato che non esistono atti di diniego, non è presente nel fascicolo.

4.1.2 Conformità urbanistica:

Garage o autorimessa [G]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	DGRV n. 2149 del 14/07/2009 pubblicata nel BUR n. 63 del 04/08/2009
Zona omogenea:	sottozona residenziale "C"
Norme tecniche di attuazione:	Art. 64 N.T.A

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Garage o autorimessa [G] di cui al punto c

trattasi di un'u.i. ad uso garage ubicata a piano seminterrato del fabbricato sito in Chioggia, località Sottomarina, via Filippo Pigafetta, civ. n. 150.

Detto bene è composto da un unico vano di ampie dimensioni dal quale, a causa delle modifiche apportate alla distribuzione interna rilevate nel corso del sopralluogo, ha accesso ad una cantina posta in corrispondenza dell'angolo sud-est: .

In merito alla cantina sopra descritta, considerato che:

- in origine, trattandosi di un'unica proprietà detta cantina era catastalmente compresa tra i locali accessori dell'abitazione di cui al lotto 1;
- attualmente, a causa dei frazionamenti, fusioni, e modifiche alla distribuzione interne apportate all'intera proprietà, per la corretta suddivisione in lotti, detta cantina è raggiungibile solo attraverso il garage.

Pertanto, per quanto sopra considerato, per evitare la creazione di fastidiose servitù di passaggio attraverso il garage si ritiene opportuno che la cantina sia accorparla con quest'ultimo e diventi parte del lotto di cui si tratta (lotto3).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **41,00**

E' posto al piano: seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: tra la fine degli anni 80 ed inizio anni 90

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 150; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,20

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Stato di manutenzione generale del fabbricato: buono

Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di un unico vano di ampie dimensioni ad uso garage, ubicato a piano seminterrato di parte di un fabbricato, realizzato degli anni ottanta con struttura in elevazione a telaio in c.a e tamponamenti in mattoni laterizi legati con malta. Gli orizzontamenti sono in latero-cemento con soprastanti massetto e pavimentazione. La copertura è composta da un tetto a falde con manto di copertura in tegole.

Le finiture riscontrate nel bene colpito da esecuzione, tutte di buona fattura ed in buono stato di conservazione, sono le seguenti:

- pavimenti: in piastrelle di ceramica: di dim. 40x40;
- serramenti: porta basculante
- impianto elettrico: sottotraccia e dotato di interruttori differenziali salva vita;

In merito agli impianti si segnala che attualmente anche se predisposti per un uso indipendente sono tutti collegati alle forniture del lotto 1.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale complessiva del bene colpito da esecuzione, pari a mq.41,09=, è stata ottenuta applicando alla superficie effettive del garage e della cantina – calcolate al lordo dei muri interni, perimetrali e metà dei muri di confine con altre uu.ii. – un coefficiente correttivo in funzione della loro destinazione d'uso secondo la seguente tabella:

garage p. semint.: superf. effettiva mq. 62,25 * coeff. superf. comm. 0,50= superf. comm. mq. 31,12=

cantine p. semint.: superf. effettiva mq. 22,16 * coeff. superf. comm. 0,45= superf. comm. mq. 9,97=

sommanosuperf..comm. mq. 41,09=

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario

garage con cantina	superf. esterna lorda	0	41,00	1,00	41,00	€ 2.300,00
			41,00		41,00	

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Identificativo corpo: c

Garage o autorimessa [G] sito in Chioggia (VE), via Pigafetta, 150

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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:**

- Pignoramento a favore di Milani Laura contro [REDACTED] Derivante da: pignoramento ; A rogito di Ufficiale Giudiziario della Corte D'Appello di Venezia in data 03/07/2018 ai nn. 4.763 iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 25/07/2018 ai nn. 4.019/2.848;

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 che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**6.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A. contro [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € 1.100.000,00; Importo capitale: € 550.000,00 ; A rogito di notaio A. Caputo in data 20/11/2002 ai nn. 122.707; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 26/11/2002 ai nn. 7515/1595;
- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Antonveneta S.p.A. contro [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 1.300.000,00; Importo capitale: € 650.000,00 ; A rogito di notaio A. Caputo in data 17/09/2007 ai nn. 145564/14120; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 26/09/2007 ai nn. 6680/1564;
- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Mer.Cer Agroservizi s.r.l. contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 250.000,00; Importo capitale: € 162.977,16 ; A rogito di Tribunale Rovigo in data 13/09/2017 ai nn. 2405; Iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 27/09/2017 ai nn. 5441/77;
- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Intesa San Paolo S.p.A. contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 85.000,00 ; A rogito di Tribunale Ord. Venezia in data 11/06/2018 ai nn. 1610; Iscritto/trascritto a Chioggia, in data 15/06/2018 ai nn. 3.049/486;
- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca di Cred. Coop. di Venezia Padova e Rovigo-- Banca Annia Soc. Coop. contro [REDACTED] Derivante da:

decreto ingiuntivo ; Importo ipoteca: € 47.000,00; Importo capitale: € 38.934,87 ; A rogito di Tribunale di Padova in data 22/05/2018 ai nn. 3969; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 18/06/2018 ai nn. 3097/493;

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca di Cred. Coop. di Venezia, Padova e Rovigo-Banca Annia s.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo ; Importo ipoteca: € 94.500,00; Importo capitale: € 64.592,50 ; A rogito di Tribunale di Padova in data 22/05/2018; Iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 18/06/2018 ai nn. 3098/494;
- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Soc. Agricola Visentini di Mario Visentini e C. s.s. contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo ; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 238.390,72 ; A rogito di Tribunale Ferrara Sez. Agraria in data 20/05/2018 ai nn. 521; Iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 23/07/2018 ai nn. 3965/ 657.

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Milani Laura contro [REDACTED] Derivante da: pignoramento ; A rogito di Ufficiale Giudiziario della Corte D'Appello di Venezia in data 03/07/2018 ai nn. 4.763 iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 25/07/2018 ai nn. 4.019/2.848;

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
 Millesimi di proprietà: /
 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
 Note sull'accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /
 Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /
 Avvertenze ulteriori: /

Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1 Criterio di stima:

Per la determinazione del valore dei beni colpiti da esecuzione si è stabilito di far riferimento agli accertamenti eseguiti sui valori unitari praticati nel mercato immobiliare a livello locale in recenti compravendite riguardanti immobili di analoga categoria per ubicazione, disposizione e stato d'uso, impiegando cioè il metodo estimativo cosiddetto sintetico-comparativo. Per ottenere i valori unitari di riferimento ponderati sono state recentemente visionate le inserzioni immobiliari inerenti immobili paragonabili al bene di cui si tratta, pubblicizzate da alcune agenzie immobiliari presenti in Chioggia. Sono state inoltre consultate e considerate le quotazioni immobiliari emanate dall'Agenzia del Territorio di Venezia e riferite al 2° semestre dell'anno 2019

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Chioggia.

8.3 Valutazione corpi:

c. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 94.300,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
garage con cantina	41,00	€ 2.300,00	€ 94.300,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 94.300,00
Valore Corpo	€ 94.300,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 94.300,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 94.300,00
Valore di stima	€ 0,00

Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
c	Garage o autorimessa [G]	41,00	€ 94.300,00	€ 94.300,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.948,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

c

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 814,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 425,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 194,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 327,00

Iscrizione di ipoteca - Giudiziale		€ 1,19
Trascrizione Pignoramento	pregiudizievole -	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 3.021

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 86.331,00**

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: c

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note indice di prestazione energetica /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritto e quota

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Gestione Allegati

1. planimetria rilevata in scala 1:100 dell'u.i. colpita da esecuzione con indicazione dei coni visuali di cui alla documentazione fotografica;
2. documentazione fotografica di cui ai coni visuali della planimetria rilevata;
3. Documentazione catastale composta da: Estratto di mappa; visura per soggetto e planimetria catastale;
4. Copia titolo di compravendita;
5. copia pratiche edilizia;
6. documentazione anagrafica.

Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se immobile soggetto ad IVA

Regime fiscale della vendita: imposta di registro

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto

003

Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo c: 1/1 di [REDACTED] Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo c: Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED], foglio 39, particella 1680, subalterno 1, indirizzo via Filippo Pigafetta, 150, piano seminterrato, comune Chioggia (VE), categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 70, superficie mq. 74, rendita € 209,68
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 86.331,00€

Data generazione:
26-05-2021 17:05

L'Esperto alla stima
Arch. Angelo Vianelli