

---

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

promossa da: **Banca Monte dei Paschi di Siena Spa**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **291/2019**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-05-2020 ore 10:00

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

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

**Lotto 001 - Porzione di bifamigliare**

**Esperto alla stima:** Arch. Alessandra Zanessi  
**Codice fiscale:** ZNLSN68P67L736X  
**Studio in:** Via Zanotto 8 - 30172 Mestre  
**Telefono:** **3334863564**  
**Email:** zanessi.alessandra@gmail.com  
**Pec:** alessandra.zanessi@archiworldpec.it



## Riassunto Perizia

**Bene:** Via Pigafetta, 150/a - Sottomarina - Chioggia (VE) - 30015

**Descrizione generica:** Porzione di bifamigliare

**Identificativo Lotto:** 001 - Porzione di bifamigliare

**Corpo Porzione di bifamigliare:** frazione: Sottomarina, Via Pigafetta, 150/a

### Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

### Eventuali comproprietari:

Nessuno

### Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. contro [REDACTED] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UNEP PRESSO LA CORTE D'APPELLO DI VENEZIA in data 23/07/2019 ai nn. 4533/2019 iscritto/trascritto a Chioggia in data 06/09/2019 ai nn. 4811/3448; Dati estesi del soggetto "a favore": Denominazione o ragione sociale BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. - Sede SIENA (SI) - Codice fiscale 00884060526 Colpisce solo i beni oggetto della presente esecuzione..

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA ANTONVENETA SOCIETA' PER AZIONI contro [REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 1000000; Importo capitale: € 500000; A rogito di NOTO NICOLO' in data 26/05/2010 ai nn. 104960/28220; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 28/05/2010 ai nn. 3264/652; Note: Dati estesi del soggetto "a favore": CREDITORE IPOTECARIO - Denominazione o ragione sociale BANCA ANTONVENETA SOCIETA' PER AZIONI - Sede PADOVA (PD) - Codice fiscale 04300140284 - Domicilio ipotecario eletto FILIALE DI CHIOGGIA Presenza di debitore non datore. Colpisce solo i beni oggetto della presente esecuzione.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 35000; Importo capitale: € 18568,96; A rogito di TRIBUNALE DI ROVIGO in data 06/11/2017 ai nn. 1118; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 09/03/2018 ai nn. 1224/187; Note: Dati estesi del soggetto "a favore": Denominazione o ragione sociale [REDACTED] - Codice fiscale [REDACTED] Colpisce solo gli immobili oggetto della presente esecuzione.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. contro [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 100000; Importo capitale: € 85000; A rogito di TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA in data 11/06/2018 ai nn. 1610/2018; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 15/06/2018 ai nn. 3049/486; Note: Dati estesi del soggetto "a favore": Denominazione o ragione sociale INTESA SANPAOLO S.P.A. - Sede TORINO (TO) - Codice fiscale 00799960158 Presenza di altro debitore Colpisce altri immobili oltre a quelli oggetto della presente esecuzione



- 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: € 47000; Importo capitale: € 38934,87; A rogito di TRIBUNALE PADOVA in data 22/05/2018 ai nn. 3969/2018; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 18/06/2018 ai nn. 3097/493; Note: Dati estesi del soggetto "a favore": Denominazione o ragione sociale BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI VENEZIA, PADOVA E ROVIGO - BANCA ANNIA SOC. COOP. - Sede CARTURA (PD) - Codice fiscale 00285800280 Domicilio ipotecario eletto VIA ROMA, 15 Presenza di altro debitore. Colpisce altri immobili oltre a quelli oggetto della presente esecuzione.

- 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: € 94500; Importo capitale: € 64592,50; A rogito di TRIBUNALE PADOVA (PD) in data 22/05/2018 ai nn. 3969/2018; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 18/06/2018 ai nn. 3098/494; Note: Dati estesi del soggetto "a favore": Denominazione o ragione sociale BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI VENEZIA, PADOVA E ROVIGO - BANCA ANNIA SOC. COOP. - Sede CARTURA (PD) - Codice fiscale 00285800280 Domicilio ipotecario eletto VIA ROMA, 15 Presenza di altro debitore. Colpisce altri immobili oltre a quelli oggetto della presente esecuzione.

**Valore lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€751.379,21**  
cui si trova:



## Sommario

**PAG 8 Risposta al primo punto del quesito** Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

**PAG 8 Risposta al secondo punto del quesito** Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

**PAG 8 Risposta al terzo punto del quesito** Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

**PAG 10 Risposta al quarto punto del quesito** Regolarità urbanistica

**PAG 16 Risposta al quinto punto del quesito** Stato di possesso e atto di provenienza

**PAG 16 Risposta al sesto punto del quesito**  
Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

**PAG 18 Risposta al punto settimo del quesito** Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione

**PAG 19 Risposta all'ottavo punto del quesito** Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

**PAG 21 Risposta al nono punto del quesito** Valutazione della sola quota indivisa

**PAG 21 Risposta al decimo punto del quesito** Elenco Allegati

**PAG 21 Risposta all'undicesimo punto del quesito** Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro

**PAG 22 Risposta al dodicesimo punto del quesito** Schema identificativo dei beni da porre all'asta

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 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 precedente 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 esplicitando 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 insolite, 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. alleggi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
  1. lotto;
  2. diritto reale staggito
  3. quota di proprietà
  4. identificativo catastale
  5. valore attribuito.

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

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

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

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

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

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

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.



## Premessa

In ossequio all'incarico ricevuto dall'Ill.mo Sig. G.E., esperito il sopralluogo presso il bene oggetto di esecuzione, svolte tutte le indagini ritenute necessarie anche presso gli Uffici della P.A., lo scrivente tecnico Arch. Alessandra Zanessi si pregia esporre la seguente perizia di stima dei beni oggetto di esecuzione.



Beni in **Chioggia (VE)**  
Località/Frazione **Sottomarina**  
Via Pigafetta, 150/a

### **Lotto: 001 - Porzione di bifamigliare**

#### **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:**



#### **Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

### **3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Abitazione di generose dimensioni, costituente porzione di bifamigliare, sviluppata ai piani interrato, terra, primo e sottotetto, ubicata in Sottomarina - Chioggia (VE), Via Pigafetta civ.150/a realizzata nei primi anni '90. Area residenziale semicentrale caratterizzata da media densità edilizia con sufficienti spazi scoperti a verde, collocata in vicinanza del litorale di Sottomarina. Buon collegamento urbano ed extraurbano. Quartiere sufficientemente servito da negozi.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** /

**Caratteristiche zone limitrofe:** /

**Importanti centri limitrofi:** /

**Attrazioni paesaggistiche:** Litorale di Sottomarina.

**Attrazioni storiche:** /

**Principali collegamenti pubblici:** /

**Identificativo corpo:** Porzione di bifamigliare.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Sottomarina, Via Pigafetta, 150/a



Fa parte del compendio oggetto di stima anche un garage C/6

### Quota e tipologia del diritto



### Eventuali comproprietari:

Nessuno

### Identificato al catasto Fabbricati :

#### Intestazione:

Proprietà per 1000/1000, foglio 39, particella 1681, subalterno 1, scheda catastale 000066805 del 29/03/2002, indirizzo VIALE FILIPPO PIGAFETTA n. 150, piano S1, comune CHIOGGIA (Codice: C638), categoria C/6, classe 5, consistenza 70 m<sup>2</sup>, superficie Totale: 74 m<sup>2</sup>, rendita € Euro 209,68

Derivante da: COSTITUZIONE del 29/03/2002 protocollo n. 66805 in atti dal 29/03/2002

Registrazione: COSTITUZIONE (n. 599.1/2002)

Confini: La particella 1681 confina da sud ed in senso orario con particella 1217 (Via Pigafetta), 1616, 1615, 1276, 1680 (altra porzione della medesima bivilla)

### Identificato al catasto Fabbricati :

#### Intestazione:

Proprietà per 1000/1000, foglio 39, particella 1681, subalterno 2, scheda catastale VE0060920 del 07/03/2005, indirizzo VIALE FILIPPO PIGAFETTA n. 150, piano S1-T-1-2, comune CHIOGGIA (Codice: C638), categoria A/2, classe 3, consistenza 15,5 vani, superficie Totale: 321 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte\*\*: 318 m<sup>2</sup>, rendita € Euro 1.440,91

Derivante da: COSTITUZIONE del 29/03/2002 protocollo n. 66805 in atti dal 29/03/2002

Registrazione: COSTITUZIONE (n. 599.1/2002)

Confini: La particella 1681 confina da sud ed in senso orario con particella 1217 (Via Pigafetta), 1616, 1615, 1276, 1680 (altra porzione della medesima bivilla)

### Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Le planimetrie catastali attualmente in atti risultano parzialmente difformi dallo stato reale del bene. Il dettaglio di dette difformità ed i presumibili costi di regolarizzazione sono stati considerati nell'unico capitolo riguardante la regolarità amministrativa dell'immobile oggetto di stima.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetrie catastali con pratica Docfa

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1. Concessione edilizia

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di edificio civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

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

Rilascio in data 25/10/1988 al n. di prot. 125/88

Abitabilità/agibilità in data 15/02/1991 al n. di prot. 5754

Numero pratica: 2. Denuncia inizio attività

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Opere interne nell'appartamento al piano terra

Oggetto: lievi modifiche interne

Presentazione in data 27/09/2000 al n. di prot. 63963

NOTE:

Nella relazione tecnica si legge la natura dell'intervento edilizio in questione: modifica impianti elettrico, termico ed idrico sanitario, demolizione e costruzione di alcune tramezze interne per ricavare un ripostiglio ed un locale cucina.

Numero pratica: 3. Sanatoria edilizia

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: CONDONO EDILIZIO

Per lavori: Realizzazione poggiolo a nord del piano rialzato

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 09/12/2004 al n. di prot. 81938

Rilascio in data 20/01/2007 al n. di prot. 60/07

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Trattavasi della realizzazione di poggiolo sul lato nord dell'edificio e della apertura di una porta sul lato opposto.

#### 4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si vedano le note seguenti

Regolarizzabili mediante: Si vedano le note seguenti

Si vedano le note seguenti.: € 60.000,00

Oneri Totali: **€ 60.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: La porzione di bivilla oggetto di perizia, presenta oggettivamente più di un abuso edilizio, sia in relazione agli spazi interni che, più gravemente, sulla conformazione e volumetria dell'edificio.

Pag. 10

Ver 3.2.1

Edicom Finance srl



Premettendo che tale situazione è stata ampiamente verificata e approfondita presso l'Edilizia Privata di Chioggia, con l'arch. Riccardo Bruni, si espongono di seguito le criticità riscontrate. Dall'accesso agli atti effettuato, la costruzione dell'edificio risulta autorizzata con Concessione edilizia n.125/88, che prevedeva la realizzazione di tre unità abitative, delle quali una al solo piano terra e due pressoché speculari ai piani cantina, terra, primo e sottotetto, collegati tra loro da una scala centrale a sviluppo circolare. Vedasi allegato 5.1.

Si vuole specificare che nonostante reiterate richieste all'Archivio Comunale, l'Ufficio non ha individuato alcuna ulteriore pratica edilizia al di fuori di quelle citate ed allegate alla presente relazione.

Tanto si specifica in quanto, sia nella DIA del 2000 sia nel condono rilasciato nel 2007, lo stato raffigurato dell'abitazione risulta sostanzialmente conforme allo stato attuale dei luoghi per come visionato in sede di sopralluogo. Parimenti anche le planimetrie catastali del 2005, pur presentando alcune difformità interne, raffigurano un ingombro complessivamente coerente con lo stato di fatto.

Ciò, lascerebbe supporre l'esistenza di una pratica edilizia, collocata tra il 1988 ed il 2000, che abbia autorizzato le modifiche effettuate probabilmente in corso di costruzione dell'edificio e quindi legittimante lo stato attuale dei luoghi. Pur tuttavia, come anzidetto, l'Archivio comunale non ha reperito alcuna altra pratica edilizia.

Il fatto che nelle più recenti pratiche edilizie l'edificio sia rappresentato pressoché conforme allo stato attuale NON E' LEGITTIMANTE.

Dal confronto tra la concessione originaria del 1988 e lo stato attuale si evidenzia che:

- il sedime dell'immobile risulta sostanzialmente conforme al progetto approvato.
- la distribuzione interna risulta difforme dal progetto: soprattutto, risultano realizzate due unità abitative e non tre, con conseguente difformità di distribuzione dei singoli locali contenuti nei vari piani;
- la conformazione prospettica esterna risulta difforme dal progetto approvato, in particolare relativamente a copertura e fori finestra;
- per quanto riguarda il piano sottotetto, dal confronto tra lo stato di progetto e lo stato attuale, la scrivente rileva una diversa inclinazione e morfologia delle falde.

Si vuole evidenziare che il progetto originario presentava non poche incongruenze tra planimetrie e sezioni, nonché la mancanza di dati oggettivi, rendendo complicata la verifica della regolarità edilizia stessa.

Alla luce delle sopradescritte osservazioni, è stata quindi intrapresa una fase interlocutoria con l'Amministrazione comunale, che da subito ha recepito l'abuso del sottotetto come eccedenza di volume costruito rispetto a quello autorizzato, valutandolo sanabile non tramite pratica edilizia ma solo tramite ripristino dei luoghi. Sul punto si specifica che nel corso dei diversi colloqui con l'Amministrazione locale, si erano proposte, anche alla luce di precedenti casi, alcune soluzioni alternative quali:

- la chiusura del foro di accesso al piano soffitta, al fine di renderlo inaccessibile e quindi non conteggiabile;
- la realizzazione di tramezze e controsoffitti tali da ripristinare il volume autorizzato;
- la fiscalizzazione dell'abuso edilizio riscontrato, ovvero la quantificazione di una sanzione pecuniaria, come la legislatura stessa consente in determinati casi.

Le suddette proposte sono state considerate non risolutive dall'Amministrazione locale, che ha ribadito come corretta ed unica soluzione, ad oggi percorribile, il ripristino del piano sottotetto secondo il progetto approvato nel 1988.

Come si può evincere dagli elaborati grafici e fotografie allegate, il ripristino comporterebbe demolizione e ricostruzione di una copertura con conformazione geometrica e struttura portante totalmente dissimile da quella attuale (vedi All. 5.bis-confronto tra prospetti). Tale circostanza necessiterebbe di una analisi di dettaglio delle strutture esistenti, riguardante anche i piani sottostanti (nonché l'adiacente proprietà di terzi) ed in seguito, l'elaborazione di un progetto esecutivo con analisi statica e relativo computo metrico, al fine di stabilire una corretta stima dei



costi che un eventuale aggiudicatario dovrebbe trovarsi ad affrontare.

Si ritiene che tali operazioni esulino dall'incarico ricevuto, pur rimanendo la sottoscritta a disposizione del GE laddove tale indagine di dettaglio si ritenesse indispensabile.

E' sottinteso che la risoluzione dell'abuso, data la complessità della situazione e anche l'approssimazione del progetto redatto nell'88, sarà in futura ed eventuale sede, il risultato di una approfondita fase istruttoria, non contemplata nell'ambito del presente procedimento esecutivo.

Pertanto, basandosi su un'analisi interlocutoria del contesto, la scrivente non può ad oggi che attenersi alle indicazioni fornite dall'Amministrazione Comunale, procedendo con la stima sommaria degli eventuali costi necessari alla regolarizzazione edilizio-urbanistica del bene tramite il ripristino del sottotetto e della copertura, nonché le opere interne.

In questa fase di stima del valore del bene, si ipotizza pertanto, sulla base di una stima economica sommaria dei lavori necessari al ripristino, nonché sulla base di precedenti esperienze professionali, un costo onnicomprensivo (opere, professionista, sanzioni) pari a €.60.000,00.

Nel costo si considera compreso:

- opere edili per demolizione e ricostruzione del piano sottotetto e relativa copertura;
- pratiche edilizie necessarie ai fini della regolarizzazione della distribuzione interna del piano terra e piano primo;
- prestazione professionale per la redazione della pratica edilizia;
- oneri dovuti al Comune per la pratica edilizia;
- prestazione professionale per la progettazione architettonica e statica della nuova copertura;
- prestazione professionale per la direzione lavori ed il collaudo finale;
- sicurezza.

#### 4.1.2 Conformità urbanistica:

##### Abitazione di tipo civile [A2]

<b>Strumento urbanistico Adottato:</b>	Piano regolatore generale
<b>In forza della delibera:</b>	Variante NTA con delibera C.C. n.151 del 22.10.2009 art.64
<b>Zona omogenea:</b>	B3 - zone residenziali con strumento urbanistico attuativo vigente
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	Art. 64 – Sottozone residenziali di completamento B3 (con strumento urbanistico attuativo vigente) Commi principali: Le sottozone B3 sono le aree residenziali di completamento assoggettate a Strumento Urbanistico Attuativo approvato e vigente. In tali ambiti devono essere rispettati le norme e il dimensionamento dello Strumento vigente. Alla scadenza di tale Piano Attuativo, qualora le opere di urbanizzazioni siano già ultimate e



	<p>collaudate, rimane inalterata la capacità edificatoria prevista dal Piano stesso ed è consentita la manutenzione ordinaria, straordinaria, il restauro e la ristrutturazione anche con cambio d'uso e aumento delle unità immobiliari purchè sia garantito lo standard a parcheggio. Qualora le opere di urbanizzazione non siano ultimate e collaudate lo Strumento Attuativo può essere prorogato nelle forme di legge per non oltre cinque anni o essere ripresentato. In caso di ripresentazione o di ulteriore scadenza della proroga concessa all'ambito vengono assegnati i seguenti indici e parametri inderogabili: - modalità di attuazione: SUA - indice territoriale: 0,25 mq./mq.; - distanza minima dai confini ml. 5, con possibilità di costruzioni in aderenza nei casi e modi di cui all'art. 62 delle presenti Norme. - superficie massima coperta 35% della superficie del lotto; - altezza massima dell'edificio 11,00 ml.; - numero massimo dei piani fuori terra: 3 etc...</p>
--	--

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Porzione di bifamiliare**

Unità immobiliare a destinazione abitativa unifamiliare, costituente porzione di bivilla realizzata nei primi anni '90, inserita in contesto urbano residenziale, semicentrale, comodo ai servizi, ben collegato alla viabilità urbana ed extraurbana in prossimità del litorale di Sotomarina. Edificio di generose dimensioni, distribuito su un piano interrato e tre piani fuoriterra collegati da scalinata centrale.

Al piano seminterrato trovano posto il garage, una cantina, ed ulteriori vani che sono stati arredati a soggiorno con angolo cottura e servizio igienico. Al piano rialzato si colloca il portico di accesso, un ampio vano soggiorno cottura, tre camere e un servizio igienico.

Al piano primo un ulteriore soggiorno con angolo cottura, due camere e poggiali/terrazze. Infine, al piano mansarde, due locali arredati a camere ed un servizio igienico. L'edificio è dotato di giardino privato a verde sui lati sud ed ovest. Sebbene l'unità sia catastalmente identificata da un unico subalterno è evidente come la stessa sia stata materialmente suddivisa in due porzioni potenzialmente autonome (a tale suddivisione può far riferimento il contratto di locazione parziale richiamato nel capitolo apposito): l'una costituita dai vani al piano interrato arredati a soggiorno/bagno con zona giorno e camera al piano rialzato; l'altra con zona giorno e camere al piano primo ed utilizzo degli spazi al piano mansarde. Secondo quanto riferito dall'esecutato presente al sopralluogo sono presenti due contatori dell'impianto



elettrico, sebbene la suddivisione delle aree alimentate non sia così netto come la divisione degli spazi interni, riscaldamento unico ad aria con termoconvettori e presenza di pochi radiatori tradizionali. Raffrescamento attualmente asseritamente non completamente funzionante. Unico contatore del gas. Non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti descritti che tuttavia si assume regolare posto che l'edificio risultava abitato al momento della visita operata. Unità in buone condizioni di conservazione, abitabile da subito, costituita da finitura di grado superiore, soprattutto per quanto riguarda pavimentazioni in genere e rivestimenti dei servizi e degli angoli cottura: in piastrelle di gres per il piano interrato e in piastre di marmo e granito di diverse varietà nelle altre stanze dell'unità residenziale, comprese le scale, salvo che nel sottotetto pavimentato in parquet. Si rimanda alla documentazione fotografica prodotta per un dettaglio delle condizioni dell'immobile al momento del sopralluogo.

### 1. Quota e tipologia del diritto

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **736,95**

E' posto al piano: S-T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: 1991

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 150; ha un'altezza utile interna variabile piano per piano.

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

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie commerciale dell'appartamento determinata a seguito del rilievo metrico effettuato in sopralluogo. Parametro di calcolo Superficie Esterna Lorda (SEL) come definita dalle linee guida degli Standard Internazionali di Valutazione.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Piano interrato. Superficie da destinarsi a garage e cantine.	superf. esterna lorda	0	152,11	0,50	76,06	€ 2.100,00
Piano rialzato	superf. esterna lorda	0	136,02	1,00	136,02	€ 2.100,00



Poggiolo	superf. esterna lorda	0	7,27	0,20	1,45	€ 2.100,00
Portico	superf. esterna lorda	0	16,10	0,20	3,22	€ 2.100,00
Piano primo	superf. esterna lorda	0	136,46	1,00	136,46	€ 2.100,00
Poggiolo	superf. esterna lorda	0	6,47	0,20	1,29	€ 2.100,00
Poggiolo	superf. esterna lorda	0	12,67	0,20	2,53	€ 2.100,00
Poggiolo	superf. esterna lorda	0	22,19	0,20	4,44	€ 2.100,00
Sottotetto - parte legittima come raffigurata nel progetto originario. Superficie da destinarsi a soffitta.	superf. esterna lorda	0	63,26	0,30	18,98	€ 2.100,00
Poggiolo - parte legittima come raffigurata nel progetto originario	superf. esterna lorda	0	4,40	0,20	0,88	€ 2.100,00
Area scoperta	superf. esterna lorda	0	180,00	0,10	18,00	€ 2.100,00
			<b>736,95</b>		<b>399,33</b>	



**Risposta al quinto punto del quesito**

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. Tullio Forte, in data 04/11/1986, ai nn. 3599/508; registrato a Chioggia, in data 26/11/1986, ai nn. 961/2; trascritto a Chioggia, in data 03/12/1986, ai nn. 4173/3222. Note: Con tale atto [REDACTED] acquistò l'appezzamento di terreno edificabile della estensione di circa are 4.00 come identificato dal tipo di frazionamento dimesso a corredo dell'atto qui allegato.

**Identificativo corpo: Porzione di bifamigliare**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Chioggia (VE), Via Pigafetta, 150/a **Altro** parzialmente occupato, con contratto di locazione stipulato in data 01/02/2018 per l'importo di euro 100,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Registrato a Chioggia il 07/02/2018 ai nn.131 serie 3T  
Tipologia contratto: 4 + 4 con tacito rinnovo, scadenza 31/01/2022

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento. Note: Trattasi di locazione tra l'esecutato e la [REDACTED] riguardante sia l'appartamento (affitto parziale di vani 7 non meglio specificati) ed il garage, con durata quadriennale tacitamente rinnovabile. Il canone mensile di €.100,00 si considera vile ai sensi dell'art.2923 c.c.

**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 BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di UNEP PRESSO LA CORTE D'APPELLO DI VENEZIA in data 23/07/2019 ai nn. 4533/2019 iscritto/trascritto a Chioggia in data 06/09/2019 ai nn. 4811/3448; Dati estesi del soggetto "a favore": Denominazione o ragione sociale BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. - Sede SIENA (SI) - Codice fiscale 00884060526 Colpisce solo i beni oggetto della presente esecuzione..

**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 ANTONVENETA SOCIETA' PER AZIONI contro [REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 1000000; Importo capitale: € 500000 ; A rogito di NOTO NICOLO' in data 26/05/2010 ai nn. 104960/28220; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 28/05/2010 ai nn. 3264/652 ; Note: Dati estesi del soggetto "a favore": CREDITORE IPOTECARIO - Denominazione o ragione sociale BANCA ANTONVENETA SOCIETA' PER AZIONI - Sede PADOVA (PD) - Codice fiscale 04300140284 - Domicilio ipotecario eletto FILIALE DI CHIOGGIA Presenza di debitore non datore. Colpisce solo i beni oggetto della presente esecuzione.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 35000; Importo capitale: € 18568,96 ; A rogito di TRIBUNALE DI ROVIGO in data 06/11/2017 ai nn. 1118; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 09/03/2018 ai nn. 1224/187 ; Note: Dati estesi del soggetto "a favore": Denominazione o ragione sociale [REDACTED] - Codice [REDACTED] Colpisce solo gli immobili oggetto della presente esecuzione.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. contro [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 100000; Importo capitale: € 85000 ; A rogito di TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA in data 11/06/2018 ai nn. 1610/2018; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 15/06/2018 ai nn. 3049/486 ; Note: Dati estesi del soggetto "a favore": Denominazione o ragione sociale INTESA SANPAOLO S.P.A. - Sede TORINO (TO) - Codice fiscale 00799960158 Presenza di altro debitore Colpisce altri immobili oltre a quelli oggetto della presente esecuzione

- 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: € 47000; Importo capitale: € 38934,87 ; A rogito di TRIBUNALE PADOVA in data 22/05/2018 ai nn. 3969/2018; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 18/06/2018 ai nn. 3097/493 ; Note: Dati estesi del soggetto "a favore": Denominazione o ragione sociale BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI VENEZIA, PADOVA E ROVIGO - BANCA ANNIA SOC. COOP. - Sede CARTURA (PD) - Codice fiscale 00285800280 Domicilio ipotecario eletto VIA ROMA, 15 Presenza di altro debitore. Colpisce altri immobili oltre a quelli oggetto della presente esecuzione.

- 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: € 94500; Importo capitale: € 64592,50 ; A rogito di TRIBUNALE PADOVA (PD) in data 22/05/2018 ai nn.



3969/2018; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 18/06/2018 ai nn. 3098/494 ; Note: Dati estesi del soggetto "a favore": Denominazione o ragione sociale BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI VENEZIA, PADOVA E ROVIGO - BANCA ANNIA SOC. COOP. - Sede CARTURA (PD) - Codice fiscale 00285800280 Domicilio ipotecario eletto VIA ROMA, 15 Presenza di altro debitore. Colpisce altri immobili oltre a quelli oggetto della presente esecuzione.

**6.2.2 Pignoramenti:**

Nessuna.

**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:** Trattasi di abitazione singola non costituita in condominio.

**Millesimi di proprietà:** /

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** NO - L'edificio, sviluppato su più piani collegati tra loro da scala centrale, non risulta accessibile da persona con disabilità motoria. Dati gli spazi generosi, anche con riferimento ai servizi igienici, è possibile realizzare opere di adeguamento tali da rendere fruibile gli spazi di vivibilità principali anche a persone con disabilità.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** /

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

**Avvertenze ulteriori:** /



## Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

### 8.1.1 Criterio di stima:

Si è ottenuto il più verosimile valore al mq. del bene, dalla media dei valori estrapolati ed analizzati dal mercato di vendita.

Pertanto è stato ritenuto congruo considerare, tra i valori rilevati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare, quello relativo a "Ville e villini" in stato OTTIMO avente quotazioni comprese tra €/m<sup>2</sup> 2.100 e €/m<sup>2</sup> 2.700, da cui risulta un **valore medio pari a €/m<sup>2</sup> 2.400.**

In secondo luogo, l' Asking prices ha portato alla rilevazione di valori compresi tra €/m<sup>2</sup> 2.000,00 e €/m<sup>2</sup> 2.800,00, da cui risulta un **valore medio pari a €/m<sup>2</sup> 2.400.**

Alla luce delle suddette analisi, ne risulta un valore medio pari quindi a €/m<sup>2</sup> 2.400.

Tuttavia, considerando che :

- la quotazione delle tipologia Ville e villini si riferisce ad uno stato OTTIMO, mentre l' immobile oggetto di esecuzione presenta comunque una vetustà superiore ai 30 anni;
- la situazione di irregolarità edilizia del bene, descritta al quarto quesito, può costituire un concreto ostacolo alla vendibilità e appetibilità dell'immobile, e può influire sul valore stesso del bene;

Tenuto conto delle suddette considerazioni, si ritiene corretto applicare al valore medio di €/m<sup>2</sup> 2.400, un coefficiente di riduzione che porta ad una valutazione finale

**di €/m<sup>2</sup> 2.100**, che si ritiene congruo allo stato dei luoghi.

### 8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chioggia;

Uffici del registro di Chioggia;

Ufficio tecnico di Chioggia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: VENEZIA

Comune: CHIOGGIA

Fascia/zona: Centrale/SOTTOMARINA

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Abitazioni civili Normale da €/m<sup>2</sup> 1.600 a €/m<sup>2</sup> 1.900

Abitazioni civili OTTIMO da €/m<sup>2</sup> 1.900 a €/m<sup>2</sup> 2.400

Abitazioni di tipo economico OTTIMO da €/m<sup>2</sup> 1.800 a €/m<sup>2</sup> 2.300

Ville e Villini OTTIMO da €/m<sup>2</sup> 2.100 a €/m<sup>2</sup> 2.700

Altre fonti di informazione: Asking prices nel raggio di km.1 dal subject. Tipologia edilizia villa, casa singola o schiera:



Immobili esaminati 25 con superficie tra m<sup>2</sup> 50,00 e m<sup>2</sup> 340,00 - prezzo richiesto tra € 140.000,00 ed € 600.000,00

Prezzo medio unitario richiesto (si considerano i due quartili intermedi ovvero il 50% centrale degli immobili esaminati) da €/m<sup>2</sup> 2.000,00 ad €/m<sup>2</sup> 2.800,00.

### 8.3.3 Valutazione corpi:

#### Porzione di bifamigliare. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 838.593,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano interrato. Superficie da destinarsi a garage e cantine.	76,06	€ 2.100,00	€ 159.726,00
Piano rialzato	136,02	€ 2.100,00	€ 285.642,00
Poggiolo	1,45	€ 2.100,00	€ 3.045,00
Portico	3,22	€ 2.100,00	€ 6.762,00
Piano primo	136,46	€ 2.100,00	€ 286.566,00
Poggiolo	1,29	€ 2.100,00	€ 2.709,00
Poggiolo	2,53	€ 2.100,00	€ 5.313,00
Poggiolo	4,44	€ 2.100,00	€ 9.324,00
Sottotetto - parte legittima come raffigurata nel progetto originario. Superficie da destinarsi a soffitta.	18,98	€ 2.100,00	€ 39.858,00
Poggiolo - parte legittima come raffigurata nel progetto originario	0,88	€ 2.100,00	€ 1.848,00
Area scoperta	18,00	€ 2.100,00	€ 37.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 838.593,00
Valore corpo			€ 838.593,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 838.593,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 838.593,00
Valore di stima			€ 822.393,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Porzione di bifamigliare	Abitazione di tipo civile [A2]	399,33	€ 838.593,00	€ 838.593,00



**8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 3%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 25.157,79

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 60.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile, anche in relazione alla condizione di irregolarità amministrativa, non si presta ad oggi ad alcuna divisione in natura.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

**Porzione di bifamigliare**

<b>Tipologia</b>	<b>Costo</b>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 269,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 594,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 567,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 329,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 262,00

**Totale costi di cancellazione: € 2.056,00**

**8.5.5Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **751.379,21**

**8bis Classamento energetico dell'immobile:**

**Identificativo corpo: Porzione di bifamigliare**

**Attestazione Prestazione Energetica: Presente**

Indice di prestazione energetica: Classe F - E<sub>pgl,nren</sub> 93,99 kWh/m<sup>2</sup>anno

Note Indice di prestazione energetica: /



### Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile, anche in relazione alla condizione di irregolarità amministrativa, non si presta ad oggi ad alcuna divisione in natura.

### Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

#### Allegati

- 1) Copia del titolo di acquisto;
- 2) Copia dei certificati anagrafici dell'esecutato;
- 3) Schema generale dell'appartamento oggetto di stima;
- 4) Documentazione catastale;
- 5) Estratto dai titoli edilizi riguardanti il bene oggetto di stima;
- 6) Esito delle verifiche ipotecarie;
- 7) Copia del contratto di locazione;
- 8) Copia dell'APE;
- 9) Documentazione fotografica.

### Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro

**Regime fiscale della vendita:** L'immobile è in proprietà di soggetti privati, quindi non costituisce bene strumentale e la vendita non è soggetta ad IVA.



**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Porzione di bifamigliare
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<b>Corpo Porzione di bifamigliare:</b> 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	<p><b>Corpo Porzione di bifamigliare:</b>  <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> [REDACTED]  [REDACTED] Proprieta` per 1000/1000, foglio 39, particella 1681, subalterno 1, scheda catastale 000066805 del 29/03/2002, indirizzo VIALE FILIPPO PIGAFETTA n. 150, piano S1, comune CHIOGGIA ( Codice: C638), categoria C/6, classe 5, consistenza 70 m<sup>2</sup>, superficie Totale: 74 m<sup>2</sup>, rendita € Euro 209,68</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> [REDACTED]  [REDACTED] Proprieta` per 1000/1000, foglio 39, particella 1681, subalterno 2, scheda catastale VE0060920 del 07/03/2005, indirizzo VIALE FILIPPO PIGAFETTA n. 150, piano S1-T-1-2, comune CHIOGGIA ( Codice: C638), categoria A/2, classe 3, consistenza 15,5 vani, superficie Totale: 321 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 318 m<sup>2</sup>, rendita € Euro 1.440,91</p>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>751.379,21€</b>

Data generazione:  
20-03-2022

L'Esperto alla stima  
**Arch. Alessandra Zanessi**

