

Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 58/2020
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13.04.2021

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa SILVIA BIANCHI

Custode Giudiziario: Dott.ssa MAURA CADAMURO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

[REDACTED]

Lotto 7 - FG 37 mapp. 31 – Terreno

Lotto 8 - FG 37 mapp. 172, 173, 176, 341, 432, 433 – Terreni

Esperto alla stima: Anna Pizziolo
Codice fiscale: PZZNNA64R69L736C
Studio in: Via Mestrina 62 - 30172 Mestre
Tel/Fax: 041980838
Email: anna.pizziolo@tiscali.it
Pec: anna.pizziolo@archiworldpec.it

Riassunto Perizia

LOTTO 1 – OMISSIS

LOTTO 2 – OMISSIS

LOTTO 3 - OMISSIS

LOTTO 4 - OMISSIS

LOTTO 5 - OMISSIS

LOTTO 6 - OMISSIS

LOTTO 7 - FG 37 mapp. 31

Terreno

Sottomarina – Chioggia

pagg. 101-107

Descrizione generica: Terreno edificabile di mq. 1550 catastali, compreso in piano urbanistico attuativo area di intervento n. C2/1 località Ghezzi.

Identificativo Lotto 7:

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED]

Derivante da: mutuo fondiario;

Importo ipoteca: [REDACTED] Importo capitale: [REDACTED];

A rogito notaio Caputo Alessandro del 15.12.2010 ai nn. 149559/17053;

Iscritta a Chioggia il 21.12.2010 ai nn. 7242/1509;

Note: [REDACTED] per i beni identificati al catasto terreni del Comune di Chioggia al Fg 37 mapp. 31, 172, 173, 176, 341, 432, 433; per gli altri soggetti a carico beni omissis;

- Costituzione di servitù coattiva – servitù di fognatura a favore di V.E.R.I.T.A.S. contro [REDACTED]

[REDACTED]

Atto di Veritas Spa rep. 1/2016 del 29.06.2016;

Trascritto il 10.03.2017 ai nn. 1387/981;

Note: per i beni identificati al catasto terreni del Comune di Chioggia al Fg 37 mapp. 31, 172, 173, 341, 432;

In sintesi (si veda nota completa alla relazione notarile)

Realizzazione di condotto scolmatore lungo la nuova viabilità dei ghezzi - sub lotto 4c" e che stata disposta a favore di Veritas spa la servitù coattiva di fognatura su porzione dell'immobile di cui al quadro b pari a mt. 125 (mappale 31), mt. 80 (mappale 172), mt. 81 (mappale 432), mt. 73 (mappale 173) e mt. 58 (mappale 341) e l'occupazione temporanea pari a mt. 316 (mappale 31), mt. 201 (mappale 172), mt.199 (mappale 432), mt. 183 (mappale 173) e mt. 146 (mappale 341) necessarie per la realizzazione di condotto scolmatore lungo la nuova viabilità dei ghezzi - sub lotto 4c. rif. Progetto id 359 lotto 4c - cod. progr. cfp 14080102.

Veritas spa ha accertato che:

- *mappale 31 - la superficie asservita è di mq. 125 area di servitù costituita da una fascia che attraversa l'intero mappale, dal confine nord al confine sud, avente larghezza costante pari a m 6,00.*
- *mappale 172 la superficie asservita è di mq. 80. area di servitù costituita da una fascia che attraversa l'intero mappale, dal confine nord al confine sud, avente larghezza costante pari a m 6,00.*
- *mappale 173 la superficie asservita è di mq. 73. area di servitù costituita da una fascia che attraversa l'intero mappale, dal confine nord al confine sud, avente larghezza costante pari a m 6,00.*

- *mappale 341 la superficie asservita è di mq. 58. area di servitù costituita da una fascia che attraversa l'intero mappale, dal confine nord al confine sud, avente larghezza costante pari a m 6,00.*
mappale 432 la superficie asservita è di mq. 81. area di servitù costituita da una fascia che attraversa l'intero mappale, dal confine nord al confine sud, avente larghezza costante pari a m 6,00.

- Ipoteca giudiziale a favore della Banca Monte Paschi di Siena Spa contro [REDACTED]

Derivante da: decreto ingiuntivo; Somma totale: [REDACTED]

Atto del Tribunale di Venezia rep. 11809 del 22.11.2019;

Iscritta a Chioggia (Ve) il 19.12.2019 ai nn. 6815/1072;

Note: [REDACTED] *per i beni identificati al catasto terreni del Comune di Chioggia al Fg 37 mapp. 31, 172, 173, 176, 341, 432, 433 per; per gli altri soggetti a carico beni omissis.*

- Pignoramento rep. 891 del 07.02.2020 a favore della [REDACTED] contro [REDACTED]

Derivante da: Verbale di pignoramento dell'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Venezia;

Trascritto a Chioggia (Ve) il 03.03.2020 ai nn. 1100/780;

Note [REDACTED] *per i beni identificati al catasto terreni del Comune di Chioggia al Fg 37 mapp. 31, 172, 173, 176, 341, 432, 433 per; per gli altri soggetti a carico beni omissis.*

Valore LOTTO 7:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 184.757,00

LOTTO 8 - FG 37 mapp. 172, 173, 176, 341, 432, 433

Terreni

Sottomarina – Chioggia

pagg. 108-115

Descrizione generica: Terreni edificabili di complessivi mq. 8230 catastali, compresi in piano urbanistico attuativo area di intervento n. C2/1 località Ghezzi.

Identificativo Lotto 8:

1

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria a favore di [redacted] contro [redacted]

Derivante da: mutuo fondiario;

Importo ipoteca: € [redacted]; Importo capitale: € [redacted];

A rogito notaio Caputo Alessandro del 15.12.2010 ai nn. 149559/17053;

Iscritta a Chioggia il 21.12.2010 ai nn. 7242/1509;

Note: [redacted] per i beni identificati al catasto terreni del Comune di Chioggia al Fg 37 mapp. 31, 172, 173, 176, 341, 432, 433; per gli altri soggetti a carico beni omissis;

- Costituzione di servitù coattiva – servitù di fognatura a favore di V.E.R.I.T.A.S. contro [redacted]

Atto di Veritas Spa rep. 1/2016 del 29.06.2016;

Trascritto il 10.03.2017 ai nn. 1387/981;

Note: per i beni identificati al catasto terreni del Comune di Chioggia al Fg 37 mapp. 31, 172, 173, 341, 432;

In sintesi (si veda nota completa alla relazione notarile)

Realizzazione di condotto scolmatore lungo la nuova viabilità dei ghezzi - sub lotto 4c" e che stata disposta a favore di Veritas spa la servitù coattiva di fognatura su porzione dell'immobile di cui al quadro b pari a mt. 125 (mappale 31), mt. 80 (mappale 172), mt. 81 (mappale 432), mt. 73 (mappale 173) e mt. 58 (mappale 341) e l'occupazione temporanea pari a mt. 316 (mappale 31), mt. 201 (mappale 172), mt.199 (mappale 432), mt. 183 (mappale 173) e mt. 146 (mappale 341) necessarie per la realizzazione di condotto scolmatore lungo la nuova viabilità dei ghezzi - sub lotto 4c. rif. Progetto id 359 lotto 4c - cod. progr. cfp 14080102.

Veritas spa ha accertato che:

- *mappale 31 - la superficie asservita è di mq. 125 area di servitù costituita da una fascia che attraversa l'intero mappale, dal confine nord al confine sud, avente larghezza costante pari a m 6,00.*
- *mappale 172 la superficie asservita è di mq. 80. area di servitù costituita da una fascia che attraversa l'intero mappale, dal confine nord al confine sud, avente larghezza costante pari a m 6,00.*
- *mappale 173 la superficie asservita è di mq. 73. area di servitù costituita da una fascia che attraversa l'intero mappale, dal confine nord al confine sud, avente larghezza costante pari a m 6,00.*

- *mappale 341 la superficie asservita è di mq. 58. area di servitù costituita da una fascia che attraversa l'intero mappale, dal confine nord al confine sud, avente larghezza costante pari a m 6,00.*
mappale 432 la superficie asservita è di mq. 81. area di servitù costituita da una fascia che attraversa l'intero mappale, dal confine nord al confine sud, avente larghezza costante pari a m 6,00.

- Ipoteca giudiziale a favore della [REDACTED] contro [REDACTED]

Derivante da: decreto ingiuntivo; Somma totale: € [REDACTED]

Atto del Tribunale di Venezia rep. 11809 del 22.11.2019;

Iscritta a Chioggia (Ve) il 19.12.2019 ai nn. 6815/1072;

Note: [REDACTED] per i beni identificati al catasto terreni del Comune di Chioggia al Fg 37 mapp. 31, 172, 173, 176, 341, 432, 433 per; per gli altri soggetti a carico beni omissis.

- Pignoramento rep. 891 del 07.02.2020 a favore [REDACTED] contro [REDACTED]

Derivante da: Verbale di pignoramento dell'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Venezia;

Trascritto a Chioggia (Ve) il 03.03.2020 ai nn. 1100/780;

Note: [REDACTED] per i beni identificati al catasto terreni del Comune di Chioggia al Fg 37 mapp. 31, 172, 173, 176, 341, 432, 433 per; per gli altri soggetti a carico beni omissis.

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 983.685,00

Sommario

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 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. 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 precedenti 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.

INDICE

Lotto 1 - omissis

Lotto 2 - omissis

Lotto 3 - omissis

Lotto 4 - omissis

Lotto 5 - omissis

Lotto 6 - omissis

Lotto 7

1) Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni	pag. 101
2) Generalità degli esecutati	pag. 101
3) Individuazione dei beni pignorati	pag. 101
4) Regolarità urbanistica	pag. 102
Conformità urbanistica	pag. 103
5) Stato di possesso e atti di provenienza	pag. 103
6) Vincoli e oneri giuridici	pag. 104
7) Spese di gestione, condominiali	pag. /
8) Valutazione economica complessiva dei beni	pag. 105
9) (Valutazione sola quota indivisa)	pag. /
10) Elenco allegati e formula giuramento	pag. 105
11) Regime fiscale vendita	pag. 106
12) Schema identificativo beni da porre all'asta	pag. 107

Lotto 8

1) Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni	pag. 108
2) Generalità degli esecutati	pag. 108
3) Individuazione dei beni pignorati	pag. 108
4) Regolarità urbanistica	pag. 109
Conformità urbanistica	pag. 109
5) Stato di possesso e atti di provenienza	pag. 111
6) Vincoli e oneri giuridici	pag. 112
7) Spese di gestione, condominiali	pag. /
8) Valutazione economica complessiva dei beni	pag. 113
9) (Valutazione sola quota indivisa)	pag. /
10) Elenco allegati e formula giuramento	pag. 115
11) Regime fiscale vendita	pag. 115
12) Schema identificativo beni da porre all'asta	pag. 115

LOTTO 1 – OMISSIS
LOTTO 2 - OMISSIS
LOTTO 3 - OMISSIS
LOTTO 4 - OMISSIS
LOTTO 5 – OMISSIS
LOTTO 6 - OMISSIS

LOTTO 7
FG 37 mapp. 31 – Terreno edificabile
Beni in Chioggia - Sottomarina (VE) – via Sottomarina

LOTTO 7
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.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa.

LOTTO 7
Risposta al secondo punto del quesito
Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

Esecutato:



LOTTO 7
Risposta al terzo punto del quesito
Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di terreno edificabile di circa mq. 1550 catastali, ricompreso nel Piano Urbanistico Attuativo adottato con DGC n.76 del 12.05.2020, area di intervento n. C2/1 località Ghezzi, Sottomarina. Il mappale è ubicato tra la zona delimitata da via Altea a nord, Strada Madonna Marina ad est, via Amaranto a sud e via Sottomarina ad ovest.

Caratteristiche zona: residenziale

Area urbanistica: sottozona residenziale di completamento C2

Servizi presenti nella zona: -

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Chioggia

Attrazioni paesaggistiche: Laguna del Lusenzo

Attrazioni storiche: centro storico

Principali collegamenti pubblici: -

Identificativo corpo:

Via Sottomarina – Chioggia

1. Quota e tipologia del diritto

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Foglio 37, particella 31

Qualità orto, classe 1, superficie mq 1550, reddito dom. € 27,22 reddito agr. € 10,01

Confini: a nord con mapp. 30 di proprietà di terzi, ad est con mapp. 635 di proprietà di terzi, a sud con mapp. 32 di proprietà di terzi e a ovest con strada dei Ghezzi (con laguna nell'atto di divisione).

Note sulla conformità catastale: per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

LOTTO 7

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1.2 Conformità urbanistica:

- Nel Certificato di destinazione Urbanistica del 06.07.2020 rilasciato dal Comune di Chioggia al n. 55-2020, il mapp. 31 del fg. 37 ricade parte in zona C2 “Residenziale di espansione” (con i.t. indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,25 mc/mq) e parte in “tracciati viari di nuova formazione” all’interno della A.I.U. n. C2 N.1 ricompreso all’interno del P.S. n. 5 sottoprogetto n. 2 “Ghezzi”.
 - Trattasi di mappale situato all’interno della perimetrazione dei centri abitati, all’interno delle aree sottoposte a vincolo ambientale ex D. Lgs. n. 42 del 22.01.2004 e D.M. 01.08.1985 (300 m. dalle coste).
 - Il mappale è ricompreso anche in Zona 2 ex delibera C.C. 151 del 22.10.2009.
 - In particolare, come si evince dagli elaborati tav. 3 planivolumetrico, tav. 3B progetto nord e tav. 4 stato progetto nord e sud (allegate al P.U.A. dell’A.I.U. sottozona C2/1 Ghezzi) per il lotto allo stato attuale è previsto fronte laguna un edificio ad uso attività cantieristica a servizio dei posti barca, inserito in un’area verde, separato mediante un attraversamento viario di futura realizzazione dalle aree con edificazione ad uso residenza.
- Si vedano tra gli allegati:
- l’estratto del PRG allegato e NTA.
 - Schede tecniche di attuazione zone C2 e scheda tecnica di attuazione A.I.U. n. 1 e progetti speciali n. 5 Parco del Lusenzo – Sottoprogetto n. 2 denominato località “Ghezzi” e progetti norma.
 - La tav. n. 3, n. 3B, n. 4, n. 4A.

Tutti gli interventi sono subordinati all’approvazione dello Strumento Urbanistico Attuativo sulla base dei criteri e modalità previste nella scheda tecnica di riferimento allegata alle N.T.A. della Variante Generale al P.R.G.

Descrizione

Trattasi di terreno edificabile di forma pressoché rettangolare che si estende longitudinalmente a partire

dalla laguna del Lusenzo verso l'interno, nella zona denominata Ghezzi.

I confini del terreno non risultano esattamente materializzati.

Si precisa che non è stata rilevata la superficie reale del lotto, che potrà essere determinata solo a mezzo rilievo strumentale-topografico in loco, attività non prevista nel quesito posto dal G.E.

Superficie catastale di circa mq 1.550

Stato di manutenzione generale: terreno incolto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Superficie catastale mq	Prezzo unitario €/mq	
Terreno edificabile - mapp. 31	1.550	130,00	

LOTTO 7

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Proprietario: [REDACTED] dal 12.06.1991 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di atto di divisione - a rogito notaio Bandieramonte Stefano, in data 12.06.1991, al n.

[REDACTED];

trascritto a Chioggia, in data 25.06.1991, ai nn. 2968/2206.

Note: [REDACTED] proprietari esclusivi per ½ ciascuno dei beni siti a Chioggia individuati al Catasto Terreni al Fg 36, con tale atto, procedono alla divisione dei beni in n. 2 lotti:

Lotto 1: beni descritti alle lettere a), b), c), d), e), f), g), h) dell'atto di divisione sono assegnati a [REDACTED]

[REDACTED]

Lotto 2: beni descritti nell'atto di divisione alle lettere di seguito riportate sono assegnati a [REDACTED]

[REDACTED]

i) mappale 341 - mq 1450;

l) mappale 173 - mq 1600;

m) mappali 432-433 - mq 2100 e 450;

n) mappale 172 - mq 2120;

o) mappale 176 - mq 510;

p) mappale 31 - mq 1550

Identificativo corpo: terreno edificabile sito in Chioggia (VE) - Sottomarina

Nella disponibilità dell'esecutato, in qualità di proprietario dell'immobile.

LOTTO 7

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: Nessuna nota alla scrivente.
6.1.2	Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna nota alla scrivente.
6.1.3	Atti di asservimento urbanistico: Nessuna nota alla scrivente.
6.1.4	Altre limitazioni d'uso: Nessuna nota alla scrivente.
6.2	Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:
6.2.1	Iscrizioni:

	<p>- Ipoteca volontaria a favore di Banca Antonveneta Spa contro [REDACTED]</p> <p>Derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: [REDACTED] A rogito notaio Caputo Alessandro del 15.12.2010 ai nn. 149559/17053; Iscritta a Chioggia il 21.12.2010 ai nn. 7242/1509; Note: [REDACTED] i beni identificati al catasto terreni del Comune di Chioggia al Fg 37 mapp. 31, 172, 173, 176, 341, 432, 433; per gli altri soggetti a carico beni omissis;</p> <p>- Costituzione di servitù coattiva – servitù di fognatura a favore di V.E.R.I.T.A.S. contro [REDACTED]</p> <p>Atto di Veritas Spa rep. 1/2016 del 29.06.2016; Trascritto il 10.03.2017 ai nn. 1387/981; Note: per i beni identificati al catasto terreni del Comune di Chioggia al Fg 37 mapp. 31, 172, 173, 341, 432; <i>In sintesi (si veda nota completa alla relazione notarile)</i> <i>Realizzazione di condotto scolmatore lungo la nuova viabilità dei ghezzi - sub lotto 4c" e che stata disposta a favore di Veritas spa la servitù coattiva di fognatura su porzione dell'immobile di cui al quadro b pari a mt. 125 (mappale 31), mt. 80 (mappale 172), mt. 81 (mappale 432), mt. 73 (mappale 173) e mt. 58 (mappale 341) e l'occupazione temporanea pari a mt. 316 (mappale 31), mt. 201 (mappale 172), mt.199 (mappale 432), mt. 183 (mappale 173) e mt. 146 (mappale 341) necessarie per la realizzazione di condotto scolmatore lungo la nuova viabilità dei ghezzi - sub lotto 4c. rif. Progetto id 359 lotto 4c - cod. progr. cfp 14080102.</i> <i>Veritas spa ha accertato che:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • mappale 31 - la superficie asservita è di mq. 125 area di servitù costituita da una fascia che attraversa l'intero mappale, dal confine nord al confine sud, avente larghezza costante pari a m 6,00. • mappale 172 la superficie asservita è di mq. 80. area di servitù costituita da una fascia che attraversa l'intero mappale, dal confine nord al confine sud, avente larghezza costante pari a m 6,00.
	<ul style="list-style-type: none"> • mappale 173 la superficie asservita è di mq. 73. area di servitù costituita da una fascia che attraversa l'intero mappale, dal confine nord al confine sud, avente larghezza costante pari a m 6,00. • mappale 341 la superficie asservita è di mq. 58. area di servitù costituita da una fascia che attraversa l'intero mappale, dal confine nord al confine sud, avente larghezza costante pari a m 6,00. • mappale 432 la superficie asservita è di mq. 81. area di servitù costituita da una fascia che attraversa l'intero mappale, dal confine nord al confine sud, avente larghezza costante pari a m 6,00.
	<p>- Ipoteca giudiziale a favore della [REDACTED] contro [REDACTED]</p> <p>Derivante da: decreto ingiuntivo; Somma totale: [REDACTED] Atto del Tribunale di Venezia rep. 11809 del 22.11.2019; Iscritta a Chioggia (Ve) il 19.12.2019 ai nn. 6815/1072; Note: [REDACTED] per i beni identificati al catasto terreni del Comune di Chioggia al Fg 37 mapp. 31, 172, 173, 176, 341, 432, 433 per; per gli altri soggetti a carico beni omissis.</p>
6.2.2	Pignoramenti:

	- Pignoramento rep. 891 del 07.02.2020 a favore della [redacted] contro [redacted]								
	Derivante da: Verbale di pignoramento dell'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Venezia; Trascritto a Chioggia (Ve) il 03.03.2020 ai nn. 1100/780; Note: [redacted] per i beni identificati al catasto terreni del Comune di Chioggia al Fg 37 mapp. 31, 172, 173, 176, 341, 432, 433 per; per gli altri soggetti a carico beni omissis.								
6.2.3	Altre trascrizioni: Nessuna nota alla scrivente.								
6.2.4	Altre limitazioni d'uso: Nessuna nota alla scrivente.								
6.3	Misure Penali: Nessuna nota alla scrivente.								
LOTTO 7									
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: - Avvertenze ulteriori: -									
LOTTO 7									
Risposta all'ottavo punto del quesito									
Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati									
8.1.1	Criterio di stima: Viene adottato il criterio di stima comparativo, prendendo in considerazione il terreno in oggetto e raffrontandolo con altri posti in vendita aventi similare previsione edificatoria ad residenziale ed analoghi indici edificatori, ubicati nel Comune di Chioggia. La sottoscritta ha attinto le quotazioni interpellando alcuni operatori immobiliari della zona (Age Soluzione Casa, Commerciale Immobiliare S.a.s., Immobiliare Euro Casa) e professionisti del settore che hanno espresso valutazioni diverse per la stessa area, motivate principalmente dall'incertezza dei tempi di approvazione del P.U.A., la media delle quali è risultata pari ad € 130,00/mq.								
8.2.2	Fonti di informazione: Catasto del Comune di Chioggia; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chioggia; Uffici del registro di Chioggia; Ufficio tecnico di Chioggia; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare. Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 140/mq;								
8.3.3	Valutazione corpi: Terreno edificabile Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).								
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Destinazione</th> <th style="text-align: center;">Superficie catastale</th> <th style="text-align: center;">Valore Unitario</th> <th style="text-align: center;">Valore Complessivo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Terreno edificabile - mapp. 31</td> <td style="text-align: center;">1.550</td> <td style="text-align: center;">€ 130,00</td> <td style="text-align: center;">€ 201.500,00</td> </tr> </tbody> </table>	Destinazione	Superficie catastale	Valore Unitario	Valore Complessivo	Terreno edificabile - mapp. 31	1.550	€ 130,00	€ 201.500,00
Destinazione	Superficie catastale	Valore Unitario	Valore Complessivo						
Terreno edificabile - mapp. 31	1.550	€ 130,00	€ 201.500,00						

Valore di stima	€ 201.500,00		
Riepilogo:			
<i>ID Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Terreno – mapp. 31	1.550	€ 130,00	€ 201.500,00
8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:			
Riduzione del valore del 8%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.			€ 16.120,00-
Costi di cancellazione presunti oneri e formalità, che potranno essere determinati con esattezza solo dopo l'aggiudicazione del bene:			
<i>Tipologia</i>		<i>Costo</i>	
Cancellazione di ipoteca - Volontaria		€ 35,00	
Cancellazione di ipoteca - Giudiziale		€ 294,00	
Cancellazione di trascrizione - pignoramento		€ 294,00	
Totale costi presunti di cancellazione: € 623,00			
8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:			
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in trova:			€ 184.757,00
8bis Classamento energetico dell'immobile: -			
LOTTO 7			
Risposta al nono punto del quesito			
Valutazione della sola quota indivisa			
ID		Valore diritti e quota	

Giudizio di comoda divisibilità: colpita la quota dell'intero.

LOTTO 7
Risposta al decimo punto del quesito
Elenco Allegati

1. Verbale giuramento



4. Estratto mappa Comune di Chioggia Fg 37 mapp. 31
5. Visura storica per immobile
6. Visura attuale per immobile
7. Atto di divisione rep. 10851 Notaio S. Bandieramonte del 12.06.1991
8. C.D.U. prot. n. 55-2020
9. Estratto PRG all. 1A – 1B ed estratto NTA

10. Atto costitutivo consorzio rep. 155015 Notaio A. Caputo del 09.09.2016
11. Delibera G.C. Adozione P.U.A. del 12.05.2020
12. Estratto planivolumetrico tav. 3 (nord)
13. Estratto progetto tav. 3B (nord)
14. Estratto tav. 4 Stato progetto
15. Tabella 4 A
16. Ispezione ipotecaria
17. Documentazione fotografica

LOTTO 7

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: imposta di registro

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto 7	Fg 37 mapp. 31 – Terreno edificabile
Diritto reale staggito e Quota proprietà	1/1 di ██████████ - Piena proprietà Cod. Fiscale: ██████████
Identificativo catastale	Foglio 37, particella 31 Qualità orto, classe 1, superficie mq 1550, reddito dom. € 27,22 reddito agr. € 10,01
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 184.757,00

LOTTO 8
FG 37 mapp. 172, 173, 176, 341, 432 433 – Terreni edificabili
Beni in Chioggia (VE) – Sottomarina

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa

LOTTO 8
Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato:



LOTTO 8
Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di n. 6 lotti di terreno edificabili e tra loro adiacenti per complessivi mq. 8.230 catastali, ricompresi nel Piano Urbanistico Attuativo adottato con DGC n.76 del 12.05.2020, area di intervento n. C2/1 località Ghezzi compresi nella zona delimitata da via Fenix a nord, Strada Madonna Marina a est, via Laguna a sud e via Sottomarina a ovest.

Caratteristiche zona:

Area urbanistica:

Per i mapp. 172-173-341-432: Parte in C2 “zona residenziale di espansione” e parte in “tracciati viari di nuova formazione” all’interno dell’A.I.U. n° C2 n° 1 ricompreso all’interno del P.S. n° 5 sottoprogetto n° 2 “Ghezzi”;

Per i mapp. 176-433: in C2 “zona residenziale di espansione” all’interno dell’A.I.U. n° C2 n° 1 ricompreso all’interno del P.S. n° 5 sottoprogetto n° 2 “ghezzi”

Caratteristiche zona: residenziale

Area urbanistica: sottozona residenziale di completamento C2

Servizi presenti nella zona: -

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Chioggia
Attrazioni paesaggistiche: Laguna del Lusenzo
Attrazioni storiche: centro storico
Principali collegamenti pubblici: -

Identificativo corpo: Chioggia - Sottomarina

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

Identificati al Catasto Fabbricati:

Intestazione:
[REDACTED]

Foglio 37, particella 172

Qualità orto, classe 1, superficie mq 2120, reddito dom. € 37,23 reddito agr. € 13,69

Confini: a nord con mapp. 2726, a est con mapp. 176 della stessa proprietà, a sud con mapp. 432 della stessa proprietà e a ovest con via pubblica;

Foglio 37, particella 173

Qualità orto, classe 1, superficie mq 1600, reddito dom. € 28,10, reddito agr. € 10,33

Confini: a nord con mapp. 432 della stessa proprietà, a est con mapp. 177, a sud con mapp. 341 della stessa proprietà e a ovest con via pubblica;

Foglio 37, particella 176

Qualità orto, classe 2, superficie mq 510, reddito dom. € 8,56 reddito agr. € 3,16

Confini: a nord con mappali 175, 184, 1646, a est con mapp. 185, a sud con mappali 1104 e 433 della stessa proprietà e a ovest con mapp. 172 della stessa proprietà;

Foglio 37, particella 341

Qualità orto, classe 1, superficie mq 1450, reddito dom. € 25,46, reddito agr. € 9,36

Confini: a nord con mapp- 173 della stessa proprietà, a est con mapp. 177, a sud con mapp. 342 e a ovest con via pubblica;

Foglio 37, particella 432

Qualità orto, classe 1, superficie mq 2100, reddito dom. € 36,88, reddito agr. € 13,56

Confini: a nord con mapp. 172 della stessa proprietà, a est con mapp. 433 della stessa proprietà, a sud con mapp. 173 della stessa proprietà e a ovest con via pubblica;

Foglio 37, particella 433

Qualità orto, classe 2, superficie mq 450, reddito dom. € 7,55, reddito agr. € 2,79

Confini: a nord con mapp. 176 della stessa proprietà, a est con mapp. 1104, a sud con mappali 1103 e 177 e a ovest con mapp. 432 della stessa proprietà.

LOTTO 8

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1.2 Conformità urbanistica:

- Nel Certificato di destinazione Urbanistica del 06.07.2020 rilasciato dal Comune di Chioggia al n. 55-2020, i mapp. 172, 173, 341, 432 del fg. 37 ricadono parte in zona C2 "Residenziale di espansione" (con i.t. indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,25 mc/mq) e parte in "tracciati viari di nuova formazione" all'interno della A.I.U. n. C2 N.1 ricompreso all'interno del P.S. n. 5 sottoprogetto n. 2 "Ghezzi".

- I mappali 176 e 433 ricadono in zona C2 "Residenziale di espansione".
- Trattasi di mappali tutti situati all'interno della perimetrazione dei centri abitati, all'interno delle aree sottoposte a vincolo ambientale ex D. Lgs. n. 42 del 22.01.2004 e D.M. 01.08.1985 (300 m. dalle coste)
- Inoltre, sono anche ricompresi in Zona 2 ex delibera C.C. 151 del 22.10.2009.
- In particolare, come si evince dagli elaborati tav. 3 planivolumetrico, tav. 3C progetto sud e tav. 4 stato progetto nord e sud (allegate al P.U.A. dell'A.I.U. sottozona C2/1 Ghezzi) per i lotti allo stato attuale sono previsti fronte laguna una zona di sosta all'ombra, un chiosco e percorsi pergolati, separati mediante un attraversamento viario di futura realizzazione dall'edificazione ad uso residenza (lotti n. 30-31-32).
Quest'ultima prevede n. 3 edifici a tre e quattro piani f. terra ed un interrato con altezza max 10 m e 13 m, una superficie complessiva mq. 3692,34 come da scheda all. 4a.

Si vedano tra gli allegati:

- l'estratto del PRG allegato e NTA.
- Schede tecniche di attuazione zone C2 e scheda tecnica di attuazione A.I.U. n. 1 e progetti speciali n. 5 Parco del Lusenzo – Sottoprogetto n.2 denominato località "Ghezzi" e progetti norma.
- Le tav. n. 3, n. 3C, n. 4, n. 4a.

Si vedano gli allegati:

- Certificato di destinazione Urbanistica del 01.07.2020 rilasciato dal Comune di Chioggia
- l'estratto Piano Regolatore Generale
- NTA.
- Schede tecniche di attuazione zone C2 (Allegato 1A) e schede tecniche di attuazione progetti speciali e progetti norma (Allegato 1B)

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G.
In forza della delibera:	C.C. 151 del 22.10.2009 in Zona 2
Zona omogenea:	<p>Per terreni Fg 37 mapp. 31, 172, 173, 341, 432 Parte in C2 "zona residenziale di espansione" e parte in "tracciati vari di nuova formazione" all'interno dell'A.I.U. n. C2 n° 1 ricompreso all'interno dei P.S. n° 5 sottoprogetto n° 2 "Ghezzi"</p> <p>Vincoli: All'interno della perimetrazione dei centri abitati, all'interno delle aree sottoposte al vincolo ambientale disciplinato dal D. Lgs n. 42 del 22.01.2004 – D.M. 01.08.1985(300ml dalle coste)</p> <p>Per terreni Fg 37 mapp. 176, 433 Parte in C2 "zona residenziale di espansione" all'interno dell'A.I.U. n. C2 n° 1 ricompreso all'interno dei P.S. n° 5 sottoprogetto n° 2 "Ghezzi"</p> <p>Vincoli: All'interno della perimetrazione dei centri abitati, all'interno delle aree sottoposte al</p>

	vincolo ambientale disciplinato dal D. Lgs n. 42 del 22.01.2004 – D.M. 01.08.1985 (300 ml dalle coste)
Altro:	modalità di attuazione: Piano Particolareggiato con individuazione di più comparti indipendenti

Gli interventi sono subordinati all'approvazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo sulla base dei criteri e modalità previste nella scheda tecnica di riferimento allegata alle N.T.A. della Variante Generale al P.R.G.

Descrizione

Trattasi di n. 6 lotti di terreno edificabili prospicienti la Laguna del Lusenzo compresi nella zona delimitata da via Fenix a nord, Strada Madonna Marina a est, via Laguna a sud e via Sottomarina a ovest. I confini dei terreni non risultano esattamente materializzati.

Si precisa che non è stata rilevata la superficie reale dei lotti, che potrà essere determinata solo a mezzo rilievo strumentale-topografico in loco, attività non prevista nel quesito posto dal G.E.

Superficie complessiva di circa mq 8.230
Stato di manutenzione generale: terreni incolti.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Superficie catastale mq	Prezzo unitario €/mq	
Terreno - mapp. 172	2.120	130,00	
Terreno - mapp. 173	1.600	130,00	
Terreno - mapp. 176	510	130,00	
Terreno - mapp. 341	1.450	130,00	
Terreno - mapp. 432	2.100	130,00	
Terreno - mapp. 433	450	130,00	
Totale	8.230	130,00	

LOTTO 8

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Proprietario: ██████████ dal 12.06.1991 ad oggi (attuale proprietario).
In forza di atto di divisione - a rogito notaio Bandieramonte Stefano, in data 12.06.1991, al n. ██████████
trascritto a Chioggia, in data 25.06.1991, ai nn. 2968/2206.
Note: ██████████ *proprietari esclusivi per ½ ciascuno dei beni siti a Chioggia individuati al Catasto Terreni al Fg 36, con tale atto, procedono alla divisione dei terreni in n. 2 lotti:*

<p>Lotto 1: terreni descritti alle lettere a), b), c), d), e), f), g), h) dell'atto di divisione assegnati a [REDACTED]</p> <p>Lotto 2: terreni descritti nell'atto di divisione alle lettere i) mappale 341 - mq 1450, l) mappale 173 - mq 1600, m) mappali 432-433 - mq 2100 e 450, n) mappale 172 - mq 2120, o) mappale 176 - mq 510, p) mappale 31 - mq 1550 assegnato a [REDACTED]</p> <p>Identificativo corpo: Terreni siti in Chioggia (VE) - Sottomarina.</p> <p>Nella disponibilità di [REDACTED], in qualità di proprietario degli immobili.</p>
--

LOTTO 8

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	<i>Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:</i> Nessuna nota alla scrivente.
6.1.2	<i>Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:</i> Nessuna nota.
6.1.3	<i>Atti di asservimento urbanistico:</i> Nessuna nota alla scrivente.
6.1.4	<i>Altre limitazioni d'uso:</i> Nessuna nota alla scrivente.
6.2	Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:
6.2.1	<i>Iscrizioni:</i>
	<p>- Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED]</p> <p>Derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: [REDACTED] A rogito notaio Caputo Alessandro del 15.12.2010 ai nn. 149559/17053; Iscritto a Chioggia il 21.12.2010 ai nn. 7242/1509; Note: [REDACTED] per i beni identificati al catasto terreni del Comune di Chioggia al Fg 37 mapp. 31, 172, 173, 176, 341, 432, 433; per gli altri soggetti a carico beni omissis;</p> <p>- Costituzione di servitù coattiva – servitù di fognatura a favore di V.E.R.I.T.A.S. contro [REDACTED]</p> <p>Atto di Veritas Spa rep. 1/2016 del 29.06.2016; Trascritto il 10.03.2017 ai nn. 1387/981; Note: per i beni identificati al catasto terreni del Comune di Chioggia al Fg 37 mapp. 31, 172, 173, 341, 432; <i>In sintesi (si veda nota completa alla relazione notarile)</i> Realizzazione di condotto scolmatore lungo la nuova viabilità dei ghezzi - sub lotto 4c" e che stata disposta a favore di Veritas spa la servitù coattiva di fognatura su porzione dell'immobile di cui al quadro b pari a mt. 125 (mappale 31), mt. 80 (mappale 172), mt. 81 (mappale 432), mt. 73 (mappale 173) e mt.58 (mappale 341) e l'occupazione temporanea pari a mt. 316 (mappale 31), mt. 201 (mappale 172), mt.199 (mappale 432), mt. 183 (mappale 173) e mt. 146 (mappale 341) necessarie per la realizzazione di condotto scolmatore lungo la nuova viabilità dei ghezzi - sub lotto 4c. rif. Progetto id 359 lotto 4c - cod. progr. cfp14080102. Veritas spa ha accertato che:</p> <ul style="list-style-type: none"> • mappale 31 - la superficie asservita è di mq. 125 area di servitù costituita da una fascia che attraversa l'intero mappale, dal confine nord al confine sud, avente larghezza

	<ul style="list-style-type: none"> • mappale 172 la superficie asservita è di mq. 80. area di servitù costituita da una fascia che attraversa l'intero mappale, dal confine nord al confine sud, avente larghezza costante pari a m 6,00. • mappale 173 la superficie asservita è di mq. 73. area di servitù costituita da una fascia che attraversa l'intero mappale, dal confine nord al confine sud, avente larghezza costante pari a m 6,00. • mappale 341 la superficie asservita è di mq. 58. area di servitù costituita da una fascia che attraversa l'intero mappale, dal confine nord al confine sud, avente larghezza costante pari a m 6,00. • mappale 432 la superficie asservita è di mq. 81. area di servitù costituita da una fascia che attraversa l'intero mappale, dal confine nord al confine sud, avente larghezza costante pari a m 6,00. <p>- Ipoteca giudiziale a favore della Banca [REDACTED] contro [REDACTED]</p> <p>Derivante da: decreto ingiuntivo; Somma totale: [REDACTED] Atto del Tribunale di Venezia rep. 11809 del 22.11.2019; Iscritto a Chioggia (Ve) il 19.12.2019 ai nn. 6815/1072;</p> <p>Note: [REDACTED] per i beni identificati al catasto terreni del Comune di Chioggia al Fg 37 mapp. 31, 172, 173, 176, 341, 432, 433 per; per gli altri soggetti a carico in omissis</p>
6.2.2	Pignoramenti:
	<p>- Pignoramento rep. 891 del 07.02.2020 a favore della [REDACTED] contro [REDACTED]</p> <p>Derivante da: Verbale di pignoramento dell'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Venezia; Trascritto a Chioggia (Ve) il 03.03.2020 ai nn. 1100/780; Note: [REDACTED] per i beni identificati al catasto terreni del Comune di Chioggia al Fg 37 mapp. 31, 172, 173, 176, 341, 432, 433 per; per gli altri soggetti a carico beni omissis.</p>
6.2.3	Altre trascrizioni: Nessuna nota alla scrivente.
6.2.4	Altre limitazioni d'uso: Nessuna nota alla scrivente.
6.3	Misure Penali: Nessuna nota alla scrivente.
LOTTO 8 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: -
LOTTO 8 Risposta all'ottavo punto del quesito	

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Viene adottato il criterio di stima comparativo, prendendo in considerazione i terreni in oggetto e raffrontandoli con altri offerti in vendita aventi la stessa previsione edificatoria ad uso residenziale ed analoghi indici edificatori, ubicati nel Comune di Chioggia.

I valori vengono desunti interpellando alcuni operatori immobiliari della zona (Agenzia Soluzione Casa, Commerciale Immobiliare S.a.s., Immobiliare Euro Casa) e professionisti del settore, che hanno espresso valutazioni diverse per la stessa area, motivate principalmente dall'incertezza sui tempi di approvazione del P.U.A., la media delle quali è risultata pari ad €/mq. 130,00

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Chioggia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Chioggia;

Ufficio tecnico del Comune di Chioggia – Settore Urbanistica;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): 130,00

8.3.3 Valutazione terreni:

<i>Comune di Chioggia - Fg 37</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Valore complessivo</i>
Terreno - mapp. 172	2120	€ 130,00	275.600,00
Terreno - mapp. 173	1600	€ 130,00	208.000,00
Terreno - mapp. 176	510	€ 130,00	66.300,00
Terreno - mapp. 341	1450	€ 130,00	188.500,00
Terreno - mapp. 432	2100	€ 130,00	273.000,00
Terreno - mapp. 433	450	€ 130,00	58.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.069.900,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 8%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 85.592,00

Costi presunti di cancellazione oneri e formalità, determinabili con esattezza solo ad avvenuta aggiudicazione dei beni:

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Cancellazione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Cancellazione di ipoteca - Giudiziale	€ 294,00
Cancellazione di pignoramento	€ 294,00

Totale costi presunti di cancellazione: € 623,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 983.685,00

	8bis Classamento energetico dell'immobile: -
LOTTO 8	
Risposta al nono punto del quesito	
Valutazione della sola quota indivisa	
ID	Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: colpita la quota dell'intero.

LOTTO 8
Risposta al decimo punto del quesito
Elenco Allegati

1. Verbale giuramento



4. Estratto mappa Comune di Chioggia Fg 37 mapp.li 172-173-341-432
5. Estratto mappa Comune di Chioggia Fg 37 mapp.li 176-433
6. Visure storiche per immobili
7. Visure attuali per immobili
8. Atto di divisione rep. 10851 Notaio S. Bandieramonte del 12.06.1991
9. C.D.U. prot. n. 55-2020
10. Estratto PRG all. 1A – 1B ed estratto NTA
11. Atto costitutivo consorzio rep. 155015 Notaio A. Caputo del 09.09.2016
12. Delibera G.C. Adozione P.U.A. del 12.05.2020
13. Estratto planivolumetrico tav. 3 (sud)
14. Estratto progetto tav. 3C (sud)
15. Estratto tav. 4 Stato progetto
16. Tabella 4 A
17. Ispezione ipotecaria
18. Documentazione fotografica

LOTTO 8
Risposta all'undicesimo punto del quesito
Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro

Regime fiscale della vendita: Imposta di Registro

Risposta al dodicesimo punto del quesito	
Schema identificativo dei beni da porre all'asta	
Lotto 8	Fg 37 mapp. 172, 173, 176, 341, 432, 433 – Terreni
Diritto reale staggito e Quota proprietà	1/1 di [redacted] - Piena proprietà Cod. Fiscale: [redacted]
Identificativo catastale	<ul style="list-style-type: none"> • Foglio 37, particella 172 Qualità orto, classe 1, superficie mq 2120 reddito dom. € 37,23 reddito agr. € 13,69;

	<ul style="list-style-type: none"> • Foglio 37, particella 173 Qualità orto, classe 1, superficie mq 1600 reddito dom. € 28,10, reddito agr. € 10,33; • Foglio 37, particella 176 Qualità orto, classe 2, superficie mq 510 reddito dom. € 8,56 reddito agr. € 3,16; • Foglio 37, particella 341 Qualità orto, classe 1, superficie mq 1450 reddito dom. € 25,46, reddito agr. € 9,36; • Foglio 37, particella 432 Qualità orto, classe 1, superficie mq 2100 reddito dom. € 36,88, reddito agr. € 13,56; • Foglio 37, particella 433 Qualità orto, classe 2, superficie mq 450 reddito dom. € 7,55, reddito agr. € 2,79.
Valore	Valore terreni al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: <div style="text-align: right;">€ 983.685,00</div>

Mestre, Venezia, 14.03.2021

L'esperto nominato
Arch. Anna Pizziolo