
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCO BPM SPA - BETON VENETA SRL - BPER BANCA SPA con sede in Modena (MO) - BPER CREDIT MANAGEMENT SOCIETA' CONSORTILE PER AZIONI - SPRING SPV S.R.L.**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **99/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-12-2021

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

**Lotti 001 - Edifici unifamiliari in costruzione, 002 -
Appartamento, 003 - Garage, 004 - Garage**

Esperto alla stima: Dott. Geom. Alessandro Penzo
Codice fiscale: PNZLSN76C27C638F
Studio in: Via Cavallotti 374 - 30015 chioggia
Telefono: 3337988499
Fax: 0415500298
Email: geometrapenzo@gmail.com
Pec: alessandro.penzo@geopec.it



Riassunto Perizia

Bene: - Chioggia - Chioggia (VE) - 30015

Descrizione generica: Trattasi di n. 4 Lotti

Identificativo Lotto: 001 - Edifici unifamiliari in costruzione

Corpo UNICO: Chioggia (VE) CAP: 30015 frazione: Canal di Valle, Via Canal di Valle

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: Celibe

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di SPRING SPV S.R.L. contro [REDACTED]; Derivante da: Pignoaremtno immobili; A rogito di Tribunale di Venezia in data 22/03/2021 ai nn. 842 iscritto/trascritto a in data 16/04/2021 ai nn. 1564/2164;

- A favore del fondo identificato al foglio 69 mappale 183 superficie (mq) . A rogito di [REDACTED] in data 08/02/1996 ai nn. 37636 iscritto/trascritto a in data 27/03/1996 ai nn. 1010/1443; Servitù di metanodotto.

- A favore del fondo identificato al foglio 69 mappale 1551 superficie (mq) . A rogito di Alessandro Caputo in data 27/10/2003 ai nn. 128920/10153 iscritto/trascritto a Chioggia in data 04/11/2003 ai nn. 4371/7081; allo scopo di consentire l'accesso i signori [REDACTED] e [REDACTED] hanno costituito una servitù di passaggio pedonale e carrabile, a carico dell'appezzamento di terreno (mappale 1550 foglio 69) ed a favore dell'appezzamento di terreno distinto con il mappale 1551 del foglio 69 di proprietà degli attuali venditori, che hanno accettato. La servitù dovrà essere esercitata su una striscia di terreno della larghezza di ml. 4 (quattro) e lungo tutto il confine (ciglio del fosso) nord-est, in maniera tale da non arrecare pregiudizio ai proprietari del fondo servente i quali restano obbligati a non compiere cose od opere che ne rendano più gravoso l'esercizio. a migliore identificazione della servitù in oggetto si è allegata all'atto sotto la lettera "B" una planimetria dove la servitù viene identificata con colorazione "rossa"..

- Descrizione onere: Vincolo; A rogito di Roberto Iacobone in data 18/06/2003 ai nn. 13732; Iscritto/trascritto a in data 01/07/2003 ai nn. 2601/4129; [REDACTED] ha presentato al comune di Chioggia con prot. n. 2002/36086 richiesta di concessione edilizia per costruzione edificio residenziale, annessi e recinzione; che l'intervento richiesto è ammissibile a condizione che siano costituiti vincoli ai sensi degli articoli 3, 6 e 8 della legge regione Veneto n. 24/85. Hanno costituito un vincolo di destinazione d'uso a residenza agricola, ai sensi dell'art. 3 comma I punto 2) della legge regione Veneto 5 marzo 1985 n. 24, sino a variazione dello strumento urbanistico, nonché un vincolo di non edificazione ai sensi dell'art. 8 della legge regione Veneto 5 marzo 1985 n. 24 ed un vincolo di destinazione d'uso avente per oggetto la destinazione esclusiva ad annesso rustico da costruirsi sul terreno sito nel comune di Chioggia ai sensi dell'art. 6 della legge regione Veneto 5 marzo 1985 n. 24, sino a variazione dello strumento urbanistico, tutti a favore del comune di Chioggia, codice fiscale 00621100270..

- Descrizione onere: Atto di vincolo a rettificata; A rogito di Roberto Iacobone in data 21/03/2013 ai nn. 21744/9833; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 02/04/2013 ai nn. 1150/1684;

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BPER CREDIT MANAGEMENT SOCIETA' CONSORTILE PER AZIONI



contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo Modena; A rogito di Tribunale di Modena in data 13/02/2018 ai nn. 882 in data 16/02/2018 ai nn. 136/857

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BPER BANCA SPA con sede in Modena (MO) contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo Modena; A rogito di Tribunale di Modena in data 13/02/2018 ai nn. 882 in data 19/03/2018 ai nn. 213/1363; Note: poteca giudiziale in rettifica all'iscrizione n. 136 del 16 febbraio 2018

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BETON VENETA SRL contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo Rovigo; A rogito di Tribunale di Rovigo in data 07/05/2018 ai nn. 387/2018 in data 17/05/2018 ai nn. 397/2498

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCO BPM SPA contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo Venezia; A rogito di Tribunale di Venezia in data 01/08/2018 ai nn. 3634/2018 in data 02/08/2018 ai nn. 691/4205

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€135.805,00** cui si trova:

Identificativo Lotto: 002 - Appartamento

Corpo A: Chioggia (VE) CAP: 30015 frazione: Chioggia, Località Orti Est civ. 183/B

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: Celibe

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di SPRING SPV S.R.L. contro [REDACTED]; Derivante da: Pignoaremtno immobili; A rogito di Tribunale di Venezia in data 22/03/2021 ai nn. 842 iscritto/trascritto a in data 16/04/2021 ai nn. 1564/2164;

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BPER CREDIT MANAGEMENT SOCIETA' CONSORTILE PER AZIONI contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo Modena; A rogito di Tribunale di Modena in data 13/02/2018 ai nn. 882 in data 16/02/2018 ai nn. 136/857

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BPER BANCA SPA con sede in Modena (MO) contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo Modena; A rogito di Tribunale di Modena in data 13/02/2018 ai nn. 882 in data 19/03/2018 ai nn. 213/1363; Note: poteca giudiziale in rettifica all'iscrizione n. 136 del 16 febbraio 2018

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BETON VENETA SRL contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo Rovigo; A rogito di Tribunale di Rovigo in data 07/05/2018 ai nn. 387/2018 in data 17/05/2018 ai nn. 397/2498

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCO BPM SPA contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo Venezia; A rogito di Tribunale di Venezia in data 01/08/2018 ai nn. 3634/2018 in data 02/08/2018 ai nn. 691/4205



Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€123.156,94**
cui si trova:

Identificativo Lotto: 003 - Garage

Corpo A: Chioggia (VE) CAP: 30015 frazione: Chioggia, Viale Mediterraneo

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: Celibe

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di SPRING SPV S.R.L. contro [REDACTED]; Derivante da: Pignoaremtno immobili; A rogito di Tribunale di Venezia in data 22/03/2021 ai nn. 842 iscritto/trascritto a in data 16/04/2021 ai nn. 1564/2164;

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BPER CREDIT MANAGEMENT SOCIETA' CONSORTILE PER AZIONI contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo Modena; A rogito di Tribunale di Modena in data 13/02/2018 ai nn. 882 in data 16/02/2018 ai nn. 136/857

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BPER BANCA SPA con sede in Modena (MO) contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo Modena; A rogito di Tribunale di Modena in data 13/02/2018 ai nn. 882 in data 19/03/2018 ai nn. 213/1363; Note: poteca giudiziale in rettifica all'iscrizione n. 136 del 16 febbraio 2018

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BETON VENETA SRL contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo Rovigo; A rogito di Tribunale di Rovigo in data 07/05/2018 ai nn. 387/2018 in data 17/05/2018 ai nn. 397/2498

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCO BPM SPA contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo Venezia; A rogito di Tribunale di Venezia in data 01/08/2018 ai nn. 3634/2018 in data 02/08/2018 ai nn. 691/4205

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€13.492,50**
cui si trova:

Identificativo Lotto: 004 - Garage

Corpo A: Chioggia (VE) CAP: 30015 frazione: Chioggia, Viale Mediterraneo

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: Celibe

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di SPRING SPV S.R.L. contro [REDACTED]; Derivante da: Pignoremtno immobili; A rogito di Tribunale di Venezia in data 22/03/2021 ai nn. 842 iscritto/trascritto a in data 16/04/2021 ai nn. 1564/2164;
- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BPER CREDIT MANAGEMENT SOCIETA' CONSORTILE PER AZIONI contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo Modena; A rogito di Tribunale di Modena in data 13/02/2018 ai nn. 882 in data 16/02/2018 ai nn. 136/857
- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BPER BANCA SPA con sede in Modena (MO) contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo Modena; A rogito di Tribunale di Modena in data 13/02/2018 ai nn. 882 in data 19/03/2018 ai nn. 213/1363; Note: poteca giudiziale in rettifica all'iscrizione n. 136 del 16 febbraio 2018
- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BETON VENETA SRL contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo Rovigo; A rogito di Tribunale di Rovigo in data 07/05/2018 ai nn. 387/2018 in data 17/05/2018 ai nn. 397/2498
- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCO BPM SPA contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo Venezia; A rogito di Tribunale di Venezia in data 01/08/2018 ai nn. 3634/2018 in data 02/08/2018 ai nn. 691/4205

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€11.098,50**
cui si trova:



Sommario

Riassunto di perizia	2-5
Quesiti.....	8-9
Premessa	10
Lotto 1	10
Risposta al quesito 1	10
Risposta al quesito 2	10
Risposta al quesito 3	10-14
Risposta al quesito 4	14-16
Risposta al quesito 5	16-17
Risposta al quesito 6	17-18
Risposta al quesito 7	18
Risposta al quesito 8	19-22
Risposta al quesito 9	22
Risposta al quesito 10	22
Risposta al quesito 11	22
Risposta al quesito 12	22-24
Lotto 2	25
Risposta al quesito 1	25
Risposta al quesito 2	25
Risposta al quesito 3	25
Risposta al quesito 4	25-27
Risposta al quesito 5	27-28
Risposta al quesito 6	28-29
Risposta al quesito 7	29
Risposta al quesito 8	29-31
Risposta al quesito 9	31
Risposta al quesito 10	31
Risposta al quesito 11	31
Risposta al quesito 12	31
Lotto 3	32
Risposta al quesito 1	32
Risposta al quesito 2	32
Risposta al quesito 3	32
Risposta al quesito 4	32-34
Risposta al quesito 5	34-35
Risposta al quesito 6	35-36
Risposta al quesito 7	36
Risposta al quesito 8	36-37
Risposta al quesito 9	37



Risposta al quesito 10	38
Risposta al quesito 11	38
Risposta al quesito 12	38
Lotto 4	39
Risposta al quesito 1	39
Risposta al quesito 2	39
Risposta al quesito 3	39
Risposta al quesito 4	39-41
Risposta al quesito 5	41-42
Risposta al quesito 6	42-43
Risposta al quesito 7	43
Risposta al quesito 8	43-45
Risposta al quesito 9	45
Risposta al quesito 10	45
Risposta al quesito 11	45
Risposta al quesito 12	45-46



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 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

Trattasi di N.4 lotti

Lotto 1 Unità unifamiliari in corso di costruzione e area collegata

Lotto 2 Appartamento di civile abitazione

Lotto 3 Garage

Lotto 4 Garage

Beni in **Chioggia (VE)** Località/Frazione **Chioggia**

Lotto: 001 - Edifici unifamiliari in costruzione

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:

██████████ ██████████ Codice fiscale: ████████████████████ Residenza: ████████████████████

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

I beni ricadono nell'area rurale nelle limitrofe al Canal di Valle.

Identificativo corpo: UNICO.

sito in Chioggia (VE) CAP: 30015 frazione: Canal di Valle, Via Canal di Valle

Trattasi dei corpi di fabbrica in fase di costruzione delle 6 villette unifamiliari e del terreno ad essi vincolato.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ████████████████████ - Residenza: ████████████████████ - Stato Civile: Celibe

Eventuali comproprietari:



Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]
Proprietà per 1/1, foglio 69, particella 2324, subalterno 1, indirizzo Via Canal di Valle, piano T, comune C638, categoria F/3

Ulteriori informazioni: Trattasi di unità in costruzione. Nell'elaborato planimetrico è adibita a strada di accesso

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]
Proprietà per 1/1, foglio 69, particella 2324, subalterno 2, indirizzo Via Canal di Valle, piano T, comune C638, categoria F/3

Ulteriori informazioni: Trattasi di unità in costruzione. Nell'elaborato planimetrico è adibita corte dei sub. 3,4,5.

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]
Proprietà per 1/1, foglio 69, particella 2324, subalterno 3, indirizzo Via Canal di Valle, piano T, comune C638, categoria F/3

Ulteriori informazioni: Trattasi di unità in costruzione. Nell'elaborato planimetrico è adibita a posto auto

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED] nato a VENEZIA (VE) il [REDACTED]
Proprietà per 1/1, foglio 69, particella 2324, subalterno 4, indirizzo Via Canal di Valle, piano T, comune C638, categoria F/3

Ulteriori informazioni: Trattasi di unità in costruzione. Nell'elaborato planimetrico è adibita a garage

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]
Proprietà per 1/1, foglio 69, particella 2324, subalterno 5, indirizzo Via Canal di Valle, piano T1, comune C638, categoria F/3

Ulteriori informazioni: Trattasi di unità in costruzione. Nell'elaborato planimetrico è adibita alla residenza

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]
Proprietà per 1/1, foglio 69, particella 2324, subalterno 6, indirizzo Via Canal di Valle, piano T, comune C638, categoria F/3

Ulteriori informazioni: Trattasi di unità in costruzione. Nell'elaborato planimetrico è adibita corte dei sub. 7,8,9

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]
Proprietà per 1/1, foglio 69, particella 2324, subalterno 7, indirizzo Via Canal di Valle, piano T-1, comune C638, categoria F/3

Ulteriori informazioni: Trattasi di unità in costruzione. Nell'elaborato planimetrico è adibita a posto auto

Identificato al catasto Fabbricati :



Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]
Proprietà per 1/1, foglio 69, particella 2324, subalterno 8, indirizzo Via Canal di Valle, piano T, comune C638, categoria F/3
Ulteriori informazioni: Trattasi di unità in costruzione. Nell'elaborato planimetrico è adibita a garage

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED]
Proprietà per 1/1, foglio 69, particella 2324, subalterno 9, indirizzo Via Canal di Valle, piano T1, comune C638, categoria F/3
Ulteriori informazioni: Trattasi di unità in costruzione. Nell'elaborato planimetrico è adibita alla residenza

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED]
Proprietà per 1/1, foglio 69, particella 2324, subalterno 10, indirizzo Via Canal di Valle, piano T, comune C638, categoria F/3
Ulteriori informazioni: Trattasi di unità in costruzione. Nell'elaborato planimetrico è adibita corte dei sub. 11,12,13

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED]
Proprietà per 1/1, foglio 69, particella 2324, subalterno 11, indirizzo Via Canal di Valle, piano T, comune C638, categoria F/3
Ulteriori informazioni: Trattasi di unità in costruzione. Nell'elaborato planimetrico è adibita a posto auto

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED]
Proprietà per 1/1, foglio 69, particella 2324, subalterno 12, indirizzo Via Canal di Valle, piano T, comune C638, categoria F/3
Ulteriori informazioni: Trattasi di unità in costruzione. Nell'elaborato planimetrico è adibita a garage

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED]
Proprietà per 1/1, foglio 69, particella 2324, subalterno 13, indirizzo Via Canal di Valle, piano T1, comune C638, categoria F/3
Ulteriori informazioni: Trattasi di unità in costruzione. Nell'elaborato planimetrico è adibita alla residenza

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED]
Proprietà per 1/1, foglio 69, particella 2324, subalterno 14, indirizzo Via Canal di Valle, piano T, comune C638, categoria F/3
Ulteriori informazioni: Trattasi di unità in costruzione. Nell'elaborato planimetrico è adibita corte dei sub. 15,16,17

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]
Proprietà per 1/1, foglio 69, particella 2324, subalterno 15, indirizzo Via Canal di Valle, piano T, comune C638, categoria F/3



Ulteriori informazioni: Trattasi di unità in costruzione. Nell'elaborato planimetrico è adibita a posto auto

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [redacted] nato a [redacted]
Proprietà per 1/1, foglio 69, particella 2324, subalterno 16, indirizzo Via Canal di Valle, piano T, comune C638, categoria F/3

Ulteriori informazioni: Trattasi di unità in costruzione. Nell'elaborato planimetrico è adibita a garage

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [redacted] nato a [redacted]
Proprietà per 1/1, foglio 69, particella 2324, subalterno 17, indirizzo Via Canal di Valle, piano T1, comune C638, categoria F/3

Ulteriori informazioni: Trattasi di unità in costruzione. Nell'elaborato planimetrico è adibita alla residenza

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [redacted] nato a [redacted]
Proprietà per 1/1, foglio 69, particella 2324, subalterno 18, indirizzo Via Canal di Valle, piano T, comune C638, categoria F/3

Ulteriori informazioni: Trattasi di unità in costruzione. Nell'elaborato planimetrico è adibita corte dei sub. 19,20,21.

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [redacted] nato a [redacted]
Proprietà per 1/1, foglio 69, particella 2324, subalterno 19, indirizzo Via Canal di Valle, piano T, comune C638, categoria F/3

Ulteriori informazioni: Trattasi di unità in costruzione. Nell'elaborato planimetrico è adibita a posto auto

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [redacted] nato a [redacted]
Proprietà per 1/1, foglio 69, particella 2324, subalterno 20, indirizzo Via Canal di Valle, piano T, comune C638, categoria F/3

Ulteriori informazioni: Trattasi di unità in costruzione. Nell'elaborato planimetrico è adibita a garage

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [redacted] nato a [redacted]
Proprietà per 1/1, foglio 69, particella 2324, subalterno 21, indirizzo Via Canal di Valle, piano T1, comune C638, categoria F/3

Ulteriori informazioni: Trattasi di unità in costruzione. Nell'elaborato planimetrico è adibita alla residenza

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [redacted] nato a [redacted]
Proprietà per 1/1, foglio 69, particella 2324, subalterno 22, indirizzo Via Canal di Valle, piano T, comune C638, categoria F/3

Ulteriori informazioni: Trattasi di unità in costruzione. Nell'elaborato planimetrico è adibita corte dei sub. 23,24,25



Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED]
Proprietà per 1/1, foglio 69, particella 2324, subalterno 23, indirizzo Via Canal di Valle, piano T, comune C638, categoria F/3
Ulteriori informazioni: Trattasi di unità in costruzione. Nell'elaborato planimetrico è adibita a posto auto

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED]
Proprietà per 1/1, foglio 69, particella 2324, subalterno 24, indirizzo Via Canal di Valle, piano T, comune C638, categoria F/3
Ulteriori informazioni: Trattasi di unità in costruzione. Nell'elaborato planimetrico è adibita a garage

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED]
Proprietà per 1/1, foglio 69, particella 2324, subalterno 25, indirizzo Via Canal di Valle, piano T1, comune C638, categoria F/3
Ulteriori informazioni: Trattasi di unità in costruzione. Nell'elaborato planimetrico è adibita alla residenza

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: ENTE URBANO , sezione censuaria C638, foglio 69, particella 2324, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 5861
Ulteriori informazioni: Trattasi del lotto pertinenziale delle costruzioni.
Derivante da: Tipo Mappale del 12/12/2016 Pratica n. VE0162125 in atti dal 12/12/2016 presentato il 12/12/2016 (n. 162125.1/2016)
Note: Nel pignoramento è erroneamente indicata la superficie di mq 2442.

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED]
Proprietà per 1/1 , sezione censuaria C638, foglio 69, particella 1551, qualità ORTO, superficie catastale 2442
Ulteriori informazioni: Trattasi del terreno limitrofo alla particella 2324

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 240
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Costruzione sei casette unifamiliari
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 02/01/2012 al n. di prot. 116
Rilascio in data 19/11/2013 al n. di prot.

Conformità edilizia:



4.1.1 Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Il PDC risulta scaudato e si dovrà

Conformità urbanistica:

4.1.2 Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

Descrizione

Si tratta della costruzione iniziata di n. 6 villette unifamiliari attualmente in fase di abbandono. Alla data della presente lo stato di costruzione dei corpi di fabbrica risulta all'elevazione del piano terra e dello scheletro dei pilastri del piano primo con scale di collegamento. La tipologia costruttiva è in scheletro di calcestruzzo armato con tamponamento in murature di laterizio. Nel lotto è compreso tutto il terreno di pertinenza, costituito dalle particelle 2324 e 1551.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile: Celibe

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: terra

ha un'altezza utile interna di circa m. 270

Condizioni generali dell'immobile: Le 6 costruzioni come anche il terreno incolto su cui si erigono sono in fase di abbandono.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo delle superfici è stato effettuato secondo i criteri derivanti dalla seguente normativa: - Norma ISO "9836" "Norme prestazionali in edilizia" – Definizione e calcolo degli indicatori di Superficie e di volume"; - D.p.r. marzo 1998, n. 138 "regolamento recante norme della revisione generale delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo"; - Norma UNI 10750 "Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio". Trattandosi di edifici in costruzione ci si è riferiti agli elaborati progettuali presentati all'ufficio tecnico del comune.

Tabella delle superfici del corpo tipo.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Superficie piano terra	sup lorda di pavimento	0	33,00	1,00	33,00
Superficie piano primo	sup lorda di pavimento	0	33,00	1,00	33,00



Garage	sup lorda di pavimento	0	15,00	0,35	5,25
Riovero attrezzi	sup lorda di pavimento	0	12,00	0,35	4,20
Portico	sup lorda di pavimento	0	11,00	0,35	3,85
Pergolato	sup lorda di pavimento	0	25,00	0,35	8,75
Soffitta	sup lorda di pavimento	0	41,00	0,35	14,35
Corittle	sup lorda di pavimento	0	566,00	0,02	11,32

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] E [REDACTED] dal 03/07/1973 al 28/06/2001 . In forza di atto di compravendita - a rogito di ANTONIO MARIA ZAPPONE, in data 03/07/1973, ai nn. 8070; trascritto a CHIOGGIA, in data 05/07/1976, ai nn. 2068/2391.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 28/06/2001 al 10/01/2002 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a CHIOGGIA, in data 28/06/2001, ai nn. 88/273; trascritto a Chioggia, in data 21/03/2002, ai nn. .

Titolare/Proprietario: [REDACTED] E [REDACTED] dal 10/01/2002 al 29/12/2015 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Roberto Iacobone, in data 10/01/2002, ai nn. 11975; trascritto a Chioggia, in data 16/01/2002, ai nn. 217/314.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 29/12/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di divisione - a rogito di Tribunale Di Venezia, in data 29/12/2015, ai nn. 6900/2015; trascritto a Venezia, in data 19/04/2016, ai nn. 1262/1817.

Note: verbale di separazione consensuale con assegnazione beni del tribunale di Venezia in data 29 dicembre 2015 numero 6900/2015 di repertorio, trascritto a Venezia il 19 aprile 2016 ai numeri 1262/1817, con il quale riceveva dalla signora [REDACTED] nata a V [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà sugli immobili in



comune di CHIOGGIA (VE) censiti al NCT fg. 69 part. 1551 nat. T, NCT fg. 69 part. 2306 nat. T e NCT fg. 69 part. 2307 nat. T

Identificativo corpo: UNICO

sito in Chioggia (VE), Via Canal di Valle Libero

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- A favore del fondo identificato al foglio 69 mappale 183 superficie (mq) . A rogito di [REDACTED] in data 08/02/1996 ai nn. 37636 iscritto/trascritto a [REDACTED] in data 27/03/1996 ai nn. 1010/1443 ; Servitù di metanodotto.

- A favore del fondo identificato al foglio 69 mappale 1551 superficie (mq) . A rogito di Alessandro Caputo in data 27/10/2003 ai nn. 128920/10153 iscritto/trascritto a Chioggia in data 04/11/2003 ai nn. 4371/7081 ; allo scopo di consentire l'accesso i signori [REDACTED] e [REDACTED] hanno costituito una servitù di passaggio pedonale e carrabile, a carico dell'appezzamento di terreno (mappale 1550 foglio 69) ed a favore dell'appezzamento di terreno distinto con il mappale 1551 del foglio 69 di proprietà degli attuali venditori, che hanno accettato. La servitù dovrà essere esercitata su una striscia di terreno della larghezza di ml. 4 (quattro) e lungo tutto il confine (ciglio del fosso) nord-est, in maniera tale da non arrecare pregiudizio ai proprietari del fondo servente i quali restano obbligati a non compiere cose od opere che ne rendano più gravoso l'esercizio. a migliore identificazione della servitù in oggetto si è allegata all'atto sotto la lettera "B" una planimetria dove la servitù viene identificata con colorazione "rossa"..

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: Vincolo ; A rogito di Roberto Iacobone in data 18/06/2003 ai nn. 13732; Iscritto/trascritto a [REDACTED] in data 01/07/2003 ai nn. 2601/4129; [REDACTED] ha presentato al comune di Chioggia con prot. n. 2002/36086 richiesta di concessione edilizia per costruzione edificio residenziale, annessi e recinzione; che l'intervento richiesto è ammissibile a condizione che siano costituiti vincoli ai sensi degli articoli 3, 6 e 8 della legge regione Veneto n. 24/85. Hanno costituito un vincolo di destinazione d'uso a residenza agricola, ai sensi dell'art. 3 comma I punto 2) della legge regione Veneto 5 marzo 1985 n. 24, sino a variazione dello strumento urbanistico, nonché un vincolo di non edificazione ai sensi dell'art. 8 della legge regione Veneto 5 marzo 1985 n. 24 ed un vincolo di destinazione d'uso avente per oggetto la destinazione esclusiva ad annesso rustico da costruirsi sul terreno sito nel comune di Chioggia ai sensi dell'art. 6 della legge regione Veneto 5 marzo 1985 n. 24, sino a variazione dello strumento urbanistico, tutti a favore del comune di Chioggia, codice fiscale 00621100270..

- Descrizione onere: Atto di vincolo a rettificata; A rogito di Roberto Iacobone in data 21/03/2013 ai nn. 21744/9833; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 02/04/2013 ai nn.



1150/1684;

6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**6.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BPER CREDIT MANAGEMENT SOCIETA' CONSORTILE PER AZIONI contro [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo Modena ; A rogito di Tribunale di Modena in data 13/02/2018 ai nn. 882 in data 16/02/2018 ai nn. 136/857

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BPER BANCA SPA con sede in Modena (MO) contro [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo Modena ; A rogito di Tribunale di Modena in data 13/02/2018 ai nn. 882 in data 19/03/2018 ai nn. 213/1363 ; Note: poteca giudiziale in rettifica all'iscrizione n. 136 del 16 febbraio 2018

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BETON VENETA SRL contro [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo Rovigo ; A rogito di Tribunale di Rovigo in data 07/05/2018 ai nn. 387/2018 in data 17/05/2018 ai nn. 397/2498

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCO BPM SPA contro [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo Venezia ; A rogito di Tribunale di Venezia in data 01/08/2018 ai nn. 3634/2018 in data 02/08/2018 ai nn. 691/4205

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di SPRING SPV S.R.L. contro [REDACTED]; Derivante da: Pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Venezia in data 22/03/2021 ai nn. 842 iscritto/trascritto a in data 16/04/2021 ai nn. 1564/2164;

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

In fase di sopralluogo si è appurato che l'area è stata sottoposta a sequestro penale preventivo ai sensi dell'articolo 321 del c.p.p. con data 09/02/2021 prot. veev 08.2021.10 per effetto dello sversamento da parte di terzi di materiale di risulta provenienti da lavorazioni edili.

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: Nessuna in quanto non costituito in condominio.

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8. Criterio di stima:

Il criterio di stima adottato riconduce al metodo indiretto del valore di riproduzione deprezzato. La scelta di tale metodo è stata determinata in considerazione dello stato di consistenza degli immobili facenti parte del lotto e non trovando sul mercato locale termini di raffronto oggetto di recenti compravendite e quindi il mercato di riferimento è di tipo non dinamico.

Nello specifico si prenderanno in considerazione i seguenti elementi costitutivi la valutazione:

- valore dell'area, cui corrisponde il costo dell'area, che in assenza di riferimenti attendibili, viene calcolato con l'individuazione di un rapporto di complementarietà fra il valore del suolo e quello del manufatto edificato;
- costo di costruzione di un immobile di parti utilità realizzato con tecnologie attuali e successivamente deprezzato per tenere conto della sua vetustà ed obsolescenza e stato di costruzione.

In pratica il criterio del valore di costo si basa sull'aspetto della riproducibilità del bene, in funzionale della quantità dei fattori che concorrono alla sua produzione ed in pratica può essere così riassunto: "nessun imprenditore razionale è disposto a pagare per un bene immobiliare una somma superiore al costo di acquisto di un'area edificabile ed ai costi necessari per realizzare un immobile che presenta la stessa utilità funzionale di quello esistente, considerato ne suo stato d'uso".

8. Fonti di informazione:**8. Valutazione corpi:****UNICO.**

VALORE DI MERCATO STIMATO CON IL METODO DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO						
LOTTO 1 GRUPPO VILLETTE						
COSTI DIRETTI E INDIRETTI DELL'AREA		Tasso o aliquota (%)	Valore unitario €/m2	unità di misura	quantità	Costo (€)
COSTI	Costo acquisto area Cac (Ctf+Off+Upf)	15%	€		151.794	26.773
ONERI	Oneri acquisto area Oac	9%	€		26.773	1.874
costo area e relativi oneri indiretti [Ca = Cac + Coi + Oac]						28.647
- valore dell'area, cui corrisponde il costo dell'area, che in assenza di riferimenti attendibili,						
COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO		Tasso o aliquota %	Prezzo unitario €/m2	unità di misura	quantità	Costo (€)
COSTI	Costi di idoneizzazione (demolizioni, consolidamenti, oneri ecc) Coi	15%	€		488,396	74.039,96
	Costo di costruzione di un immobile di parti utilità realizzato con tecnologie attuali e successivamente deprezzato per tenere conto della sua vetustà ed obsolescenza e stato di costruzione.		€		390	56.372,86
	Oneri di urbanizzazione Primaria e Secondaria Oups		€		390	6.748,22
	Oneri di idoneizzazione sul costo di costruzione Ouc		€		390	2.000,00
ONERI	Spese generali e amministrazione Sg = 1% x (SCScr+S Cse+SOU)	2%	€		74.040	1.480,80
	Spese di commercializzazione Sc = 0% x Vm	0%	€		74.040	0,00
costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti [Ctf = Csc + Cse + Coi + Ou + Op + Sg + Sc]						142.343,84
d'uso".						
ONERI FINANZIARI		Costi (€)	Tasso r (%)	Tempi (anni)	Quota di debito (d)	Oneri finanziari (€)
Oneri finanziari Area	Ofa = (Ca) d [(1+ r)n -1]	28.647	2,00%	1,5	50%	432
Oneri finanziari Fabbricato	Off = (Ctf) d [(1+ r)n -1]	142.344	2,00%	1,5	50%	2.146
Oneri finanziari [Of = Ofa + Off]						2.578
UTILE DEL PROMOTORE		Costi (€)	Oneri finanziari (€)	costi e oneri fin. (€)	aliquota p (%)	Utile (€)
Sul costo Area e relativi oneri finanziari	Upa = p (Ca + Ofa)	28.647	432	29.079	5,00%	519
Sul costo Fabbricato e relativi oneri finanziari	Upf = p (Ctf + Off)	142.344	2.146	144.490	5,00%	7.224
utile del promotore [Up = Upa + Upf]						8.678
VALORE DI RIPRODUZIONE ANUOVO [Vn = Ca + Ctf + Of + Up]						182.247
DEPREZZAMENTO		Vita utile n (anni)	età apparente t (anni)	A = t/n (%)	incidenza (γ)	percentuale (d)
						valori (€)



Valore corpo	€ 144.500,00
Valore complessivo intero	€ 144.500,00



Valore di stima € 144.500,00

Riepilogo:

ID	Immobile		Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
UNICO			€ 144.500,00	€ 144.500,00

8. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 7.225,00
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

UNICO

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Atto di asservimento	€ 0,00
Altra limitazione	€ 0,00
Atto di asservimento	€ 0,00
Altra limitazione	€ 0,00

Totale costi di cancellazione: € 1.470,00

8. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 135.805,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: UNICO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito



Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

- A1- Documentazione fotografica
- A2- Documentazione ipo-catastale
- A3- Precedenti edilizia
- A4- Verbale di giuramento

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	001 - Edifici unifamiliari in costruzione
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo UNICO: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	<p>Corpo UNICO:</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Proprietà per 1/1, foglio 69, particella 2324, subalterno 1, indirizzo Via Canal di Valle, piano T, comune C638, categoria F/3</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Proprietà per 1/1, foglio 69, particella 2324, subalterno 2, indirizzo Via Canal di Valle, piano T, comune C638, categoria F/3</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Proprietà per 1/1, foglio 69, particella 2324, subalterno 3, indirizzo Via Canal di Valle, piano T, comune C638, categoria F/3</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Proprietà per 1/1, foglio 69, particella 2324, subalterno 4, indirizzo Via Canal di Valle, piano T, comune C638, categoria F/3</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Proprietà per 1/1, foglio 69, particella 2324, subalterno 5, indirizzo Via Canal di Valle, piano T1, comune C638, categoria F/3</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Proprietà per 1/1, foglio 69, particella 2324, subalterno 6, indirizzo Via Canal di Valle, piano T, comune C638, categoria F/3</p>



Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] nato a [REDACTED]
il [REDACTED], Proprietà per 1/1, foglio 69,
particella 2324, subalterno 7, indirizzo Via Canal di Valle, piano T-1,
comune C638, categoria F/3

Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] nato a [REDACTED]
il [REDACTED], Proprietà per 1/1, foglio 69,
particella 2324, subalterno 8, indirizzo Via Canal di Valle, piano T, comune
C638, categoria F/3

Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] nato a [REDACTED]
il [REDACTED], Proprietà per 1/1, foglio 69,
particella 2324, subalterno 9, indirizzo Via Canal di Valle, piano T1,
comune C638, categoria F/3

Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] nato a [REDACTED]
il [REDACTED], Proprietà per 1/1, foglio 69,
particella 2324, subalterno 10, indirizzo Via Canal di Valle, piano T,
comune C638, categoria F/3

Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] nato a [REDACTED]
il [REDACTED], Proprietà per 1/1, foglio 69,
particella 2324, subalterno 11, indirizzo Via Canal di Valle, piano T,
comune C638, categoria F/3

Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] nato a [REDACTED]
il [REDACTED], Proprietà per 1/1, foglio 69,
particella 2324, subalterno 12, indirizzo Via Canal di Valle, piano T,
comune C638, categoria F/3

Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] nato a [REDACTED]
il [REDACTED], Proprietà per 1/1, foglio 69,
particella 2324, subalterno 13, indirizzo Via Canal di Valle, piano T1,
comune C638, categoria F/3

Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] nato a [REDACTED]
il [REDACTED], Proprietà per 1/1, foglio 69,
particella 2324, subalterno 14, indirizzo Via Canal di Valle, piano T,
comune C638, categoria F/3

Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] nato a [REDACTED]
il [REDACTED], Proprietà per 1/1, foglio 69,
particella 2324, subalterno 15, indirizzo Via Canal di Valle, piano T,
comune C638, categoria F/3

Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] nato a [REDACTED]
il [REDACTED], Proprietà per 1/1, foglio 69,
particella 2324, subalterno 16, indirizzo Via Canal di Valle, piano T,
comune C638, categoria F/3

Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] nato a [REDACTED]
il [REDACTED], Proprietà per 1/1, foglio 69,
particella 2324, subalterno 17, indirizzo Via Canal di Valle, piano T1,
comune C638, categoria F/3

Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] nato a [REDACTED]
il [REDACTED], Proprietà per 1/1, foglio 69,
particella 2324, subalterno 18, indirizzo Via Canal di Valle, piano T,
comune C638, categoria F/3

Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] nato a [REDACTED]
il [REDACTED], Proprietà per 1/1, foglio 69,
particella 2324, subalterno 19, indirizzo Via Canal di Valle, piano T,



	<p>comune C638, categoria F/3 <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : [redacted] nato a [redacted] il [redacted] [redacted], Proprietà per 1/1, foglio 69, particella 2324, subalterno 20, indirizzo Via Canal di Valle, piano T, comune C638, categoria F/3 <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : [redacted] nato a [redacted] il [redacted] [redacted], Proprietà per 1/1, foglio 69, particella 2324, subalterno 21, indirizzo Via Canal di Valle, piano T1, comune C638, categoria F/3 <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : [redacted] nato a [redacted] il [redacted] [redacted], Proprietà per 1/1, foglio 69, particella 2324, subalterno 22, indirizzo Via Canal di Valle, piano T, comune C638, categoria F/3 <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : [redacted] nato a [redacted] il [redacted] [redacted], Proprietà per 1/1, foglio 69, particella 2324, subalterno 23, indirizzo Via Canal di Valle, piano T, comune C638, categoria F/3 <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : [redacted] nato a [redacted] il [redacted] [redacted], Proprietà per 1/1, foglio 69, particella 2324, subalterno 24, indirizzo Via Canal di Valle, piano T, comune C638, categoria F/3 <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : [redacted] nato a [redacted] [redacted] particella 2324, subalterno 25, indirizzo Via Canal di Valle, piano T1, comune C638, categoria F/3 <u>Identificato al catasto Terreni</u> : ENTE URBANO , sezione censuaria C638, foglio 69, particella 2324, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 5861 <u>Identificato al catasto Terreni</u> : [redacted] nato a [redacted] il [redacted] [redacted], Proprietà per 1/1 , sezione censuaria C638, foglio 69, particella 1551, qualità ORTO, superficie catastale 2442</p>
Valore	<p>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 135.805,00€</p>

Lotto: 002 - Appartamento

Risposta al primo punto del quesito

Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento



Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n. 47)
 Per lavori: Chiusura poggolo con veranda
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 18/12/1985 al n. di prot. 57646
 Rilascio in data 24/05/1996 al n. di prot.

4.1.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. n. 2149 del 14/07/2019
Zona omogenea:	Sottozone residenziali di completamento B1
Norme tecniche di attuazione:	Art. 62 - Sottozone residenziali di completamento B1.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A

Trattasi di appartamento ubicato al piano secondo del fabbricato di maggiore consistenza sito nel comune di Chioggia in Località Orti Est civ. 183/B, con accesso da Via G. Bembo. L'appartamento è composto da un ingresso, pranzo soggiorno e cucina, un disimpegno che conduce a due camere da letto ed un bagno. C'è a servizio della zona giorno una veranda.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: Celibe

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Superficie complessiva di circa mq **82,35**

E' posto al piano: secondo

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: La pavimentazione delle camere delle zone giorno è in parquet, quella del bagno e della veranda in gress porcellanato. L'impianto di riscaldamento è a caldaia e elementi radianti. Gli impianti sembrano a norma ma non si sono potute recuperare le conformità.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo delle superfici è stato effettuato secondo i criteri derivanti dalla seguente normativa: - Norma ISO "9836" "Norme prestazionali in edilizia" – Definizione e calcolo degli indicatori di Superficie e di volume"; - D.p.r. marzo 1998, n. 138 "regolamento recante norme della revisione generale delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo"; - Norma UNI 10750 "Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio".

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Superficie appartamento	sup lorda di pavimento	0	74,23	1,00	74,23	€ 1.750,00
Veranda	sup lorda di pavimento	0	8,12	0,80	6,50	€ 1.750,00
			82,35		80,73	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] e [REDACTED] dal 16/03/1993 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Giuseppe Gallimberti, in data 16/03/1993, ai nn. 79050; trascritto a Chioggia, in data 17/03/1973, ai nn. 924/1233.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 27/04/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita; trascritto a Chioggia, in data 07/05/2007, ai nn. 1738/3176.

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Chioggia (VE), Località Orti Est civ. 183/B **Libero**



Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

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 giudiziale attiva a favore di BPER CREDIT MANAGEMENT SOCIETA' CONSORTILE PER AZIONI contro [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo Modena ; A rogito di Tribunale di Modena in data 13/02/2018 ai nn. 882 in data 16/02/2018 ai nn. 136/857

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BPER BANCA SPA con sede in Modena (MO) contro [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo Modena ; A rogito di Tribunale di Modena in data 13/02/2018 ai nn. 882 in data 19/03/2018 ai nn. 213/1363 ; Note: poteca giudiziale in rettifica all'iscrizione n. 136 del 16 febbraio 2018

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BETON VENETA SRL contro [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo Rovigo ; A rogito di Tribunale di Rovigo in data 07/05/2018 ai nn. 387/2018 in data 17/05/2018 ai nn. 397/2498

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCO BPM SPA contro [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo Venezia ; A rogito di Tribunale di Venezia in data 01/08/2018 ai nn. 3634/2018 in data 02/08/2018 ai nn. 691/4205

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di SPRING SPV S.R.L. contro [REDACTED]; Derivante da: Pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Venezia in data 22/03/2021 ai nn. 842 iscritto/trascritto a in data 16/04/2021 ai nn. 1564/2164;

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: 930,00

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: 189,83.

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: SI

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. Criterio di stima:

Per la valutazione degli immobili ricadenti nella presente relazione, si è deciso di utilizzare il metodo estimativo sintetico-comparativo. Raggiungendo i valori OMI della zona opportunamente corretti attraverso un'analisi dei prezzi rilevati da compravendite similari rispetto ai propri prezzi OMI di riferimento.

8.2. Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chioggia;

Uffici del registro di Chioggia;

Ufficio tecnico di Chioggia;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1500-1750.

8.3. Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 131.186,25.

Per la valutazione degli immobili ricadenti nella presente relazione, si è deciso di utilizzare i valori OMI della zona opportunamente corretti attraverso un'analisi dei prezzi rilevati da compravendite similari (MCA) rispetto ai propri prezzi OMI di riferimento. Si è quindi utilizzato il cosiddetto metodo estimativo sintetico-comparativo.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie appartamento	74,23	€ 1.750,00	€ 129.902,50
Veranda	6,50	€ 1.750,00	€ 11.375,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 131.186,25
Valore corpo			€ 131.186,25
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 131.186,25

Pag. 29

Ver 3.2.1

Edicom Finance srl



Valore complessivo diritto e quota € 131.186,25
 Valore di stima € 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	80,73	€ 131.186,25	€ 131.186,25

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 6.559,31

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

A

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 1.470,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 123.156,94

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: A

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /



Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

- A1- Documentazione fotografica
- A2- Documentazione ipo-catastale
- A3- Precedenti edilizia
- A4- Verbale di giuramento

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	002 - Appartamento
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo A: Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] Proprietà per 1/1, foglio 39, particella 455, subalterno 20, indirizzo Località Orti est 183/B, piano 2, comune C638, categoria A/3, classe 5, consistenza 5, rendita € 464,81
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 123.156,94€

Lotto: 003 - Garage**Risposta al primo punto del quesito**

Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si**

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato/i:

[REDACTED] [REDACTED] Codice fiscale: [REDACTED] Residenza: [REDACTED]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'unità adibita a garage è ubicata in una laterale di Viale Mediterraneo. Zona a residenziale nelle vicinanze del parco degli orti e circa a 1km dal mare.

Identificativo corpo: A.

Garage o autorimessa [G] sito in Chioggia (VE) CAP: 30015 frazione: Chioggia, Viale Mediterraneo
Trattasi di garage.

Quota e tipologia del diritto1/1 di [REDACTED] - Piena proprietàCod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: Celibe**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :Intestazione: [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] nato [REDACTED]

Proprietà per 1/1, foglio 39, particella 456, subalterno 17, indirizzo Viale Mediterraneo, piano S1, comune C638, categoria C/6, classe 6, consistenza 15, rendita € 51,90

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 35145

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 22/08/1968

Numero pratica: 350

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: Costruzione piano interrato e altre modifiche

Oggetto: variante

Presentazione in data 01/01/1986 al n. di prot. 17387



Rilascio in data 14/09/1995

4.1.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:**Garage o autorimessa [G]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. n. 2149 del 14/07/2019
Zona omogenea:	Sottozone residenziali di completamento B1
Norme tecniche di attuazione:	Art. 62 - Sottozone residenziali di completamento B1.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Trattasi di garage facente parte del piano interrato del condominio denominato Zeus. Il garage è il primo a sinistra dopo essere scesi attraverso la rampa di accesso.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: Celibe

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Superficie complessiva di circa mq **15,00**
 E' posto al piano: seminterrato
 ha un'altezza utile interna di circa m. 2,03

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo delle superfici è stato effettuato secondo i criteri derivanti dalla seguente normativa: - Norma ISO "9836" "Norme prestazionali in edilizia" – Definizione e calcolo degli indicatori di Superficie e di volume"; - D.p.r. marzo 1998, n. 138 "regolamento recante norme della revisione generale delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo"; - Norma UNI 10750 "Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio".

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Superficie garage	sup lorda di pavimento	0	15,00	0,60	9,00	€ 1.750,00
			15,00		9,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 19/05/1990 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Amelia Cinquepalmi, in data 19/05/1990, ai nn. 12835; trascritto a Chioggia, in data 05/06/1990, ai nn. 1811/2618.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 27/04/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita; trascritto a Chioggia, in data 07/05/2007, ai nn. 1738/3176.

Identificativo corpo: A

Garage o autorimessa [G] sito in Chioggia (VE), Viale Mediterraneo **Libero**

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:



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 giudiziale attiva a favore di BPER CREDIT MANAGEMENT SOCIETA' CONSORTILE PER AZIONI contro [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo Modena ; A rogito di Tribunale di Modena in data 13/02/2018 ai nn. 882 in data 16/02/2018 ai nn. 136/857

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BPER BANCA SPA con sede in Modena (MO) contro [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo Modena ; A rogito di Tribunale di Modena in data 13/02/2018 ai nn. 882 in data 19/03/2018 ai nn. 213/1363 ; Note: poteca giudiziale in rettifica all'iscrizione n. 136 del 16 febbraio 2018

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BETON VENETA SRL contro [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo Rovigo ; A rogito di Tribunale di Rovigo in data 07/05/2018 ai nn. 387/2018 in data 17/05/2018 ai nn. 397/2498

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCO BPM SPA contro [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo Venezia ; A rogito di Tribunale di Venezia in data 01/08/2018 ai nn. 3634/2018 in data 02/08/2018 ai nn. 691/4205

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di SPRING SPV S.R.L. contro [REDACTED]; Derivante da: Pignoaremtno immobili ; A rogito di Tribunale di Venezia in data 22/03/2021 ai nn. 842 iscritto/trascritto a in data 16/04/2021 ai nn. 1564/2164;

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: 23,16

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 864,73.

Millesimi di proprietà: 4,30

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: SI

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. Criterio di stima:

Per la valutazione degli immobili ricadenti nella presente relazione, si è deciso di utilizzare il metodo estimativo sintetico-comparativo. Raggiungendo i valori OMI della zona opportunamente corretti attraverso un'analisi dei prezzi rilevati da compravendite similari rispetto ai propri prezzi OMI di riferimento (MCA).

8.2. Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chioggia;

Uffici del registro di Chioggia;

Ufficio tecnico di Chioggia;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1500-1750.

8.3. Valutazione corpi:**A. Garage o autorimessa [G]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 15.750,00.

Per la valutazione degli immobili ricadenti nella presente relazione, si è deciso di utilizzare i valori OMI della zona opportunamente corretti attraverso un'analisi dei prezzi rilevati da compravendite similari (MCA) rispetto ai propri prezzi OMI di riferimento. Si è quindi utilizzato il cosiddetto metodo estimativo sintetico-comparativo.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie garage	9,00	€ 1.750,00	€ 15.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 15.750,00
Valore corpo			€ 15.750,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 15.750,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 15.750,00
Valore di stima			€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Garage o	9,00	€ 15.750,00	€ 15.750,00



	autorimessa [G]			
--	--------------------	--	--	--

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 787,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	

A

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 1.470,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 13.492,50
---	--------------------

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: A

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

- A1- Documentazione fotografica
- A2- Documentazione ipo-catastale



- A3- Precedenti edilizia
A4- Verbale di giuramento

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	003 - Garage
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo A: Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] Proprietà per 1/1, foglio 39, particella 456, subalterno 17, indirizzo Viale Mediterraneo, piano S1, comune C638, categoria C/6, classe 6, consistenza 15, rendita € 51,90
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 13.492,50€

Lotto: 004 - Garage

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:



Codice fiscale: [REDACTED] Residenza: [REDACTED]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'unità adibita a gargaie è ubicata in una laterale di Viale Mediterraneo. Zona a residenziale nelle vicinanze del parco degli orti e circa a 500m dal mare.

Identificativo corpo: A.

Garage o autorimessa [G] sito in Chioggia (VE) CAP: 30015 frazione: Chioggia, Viale Mediterraneo Trattasi di garage.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: Celibe

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
 Proprietà per 1/1, foglio 40, particella 317, subalterno 20, indirizzo Via Barbarigo, piano S1, comune C638, categoria C/6, classe 6, consistenza 14, rendita € 48,44

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 26893

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Volturazione licenza 988 del 30/01/1974

Oggetto: Variazione

Presentazione in data 17/09/1975 al n. di prot.

Rilascio in data 26/09/1975 al n. di prot. 26893

NOTE: Volturazione di nominativo.

Numero pratica: 988

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/01/1974 al n. di prot.



Rilascio in data 30/01/1974 al n. di prot. 988

Numero pratica: 760

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: Costruzione di due garage al piano interrato

Oggetto: Variazione

Presentazione in data 19/03/1986 al n. di prot. 11795

Rilascio in data 09/12/1995 al n. di prot.

4.1.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Garage o autorimessa [G]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. n. 2149 del 14/07/2019
Zona omogenea:	Sottozone residenziali di completamento B1
Norme tecniche di attuazione:	Art. 62 - Sottozone residenziali di completamento B1.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Trattasi di garage facente parte del piano interrato del condominio denominato Marbella. Il garage è il terzultimo a sinistra dopo essere scesi dalla rampa di accesso.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: Celibe

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Superficie complessiva di circa mq **14,00**
 E' posto al piano: seminterrato
 ha un'altezza utile interna di circa m. 2,08

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo delle superfici è stato effettuato secondo i criteri derivanti dalla seguente normativa: - Norma ISO "9836" "Norme prestazionali in edilizia" – Definizione e calcolo degli indicatori di Superficie e di volume"; - D.p.r. marzo 1998, n. 138 "regolamento recante norme della revisione generale delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo"; - Norma UNI 10750 "Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio".

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Superficie garage	sup lorda di pavimento	0	14,00	0,60	8,40	€ 1.750,00
			14,00		8,40	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 21/01/1981 al 28/03/2007 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Francesco Pastore, in data 21/01/1981, ai nn. 7500; trascritto a Chioggia, in data 12/02/1981, ai nn. 527/636.

Titolare/Proprietario: [redacted] e [redacted] dal 28/03/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Chioggia, in data 28/03/2007, ai nn. 3697/6666.

Note: denuncia di successione numero 50 volume 296 registrata a Chioggia in data 28 marzo 2007 e trascritta a Chioggia il 26 settembre 2007 ai numeri 3697/6666, in morte del signor [redacted] nato a [redacted], codice fiscale [redacted] e deceduto in data [redacted]; nell'eredità devoluta per legge in favore del coniuge [redacted] per 1/4 (un quarto) e in favore del figlio [redacted] per 1/4 (un quarto), rientrava la complessiva quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà sull'immobile in comune di CHIOGGIA (VE) censito al NCEU fg. 40 part. 317 sub. 20 nat. C/6 mq. 14 piano S1; l'accettazione tacita di eredità è stata trascritta il 7 maggio 2007 ai numeri 1739/3179.



Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 27/04/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita; trascritto a Chioggia, in data 07/05/2007, ai nn. 1740/3180.

Identificativo corpo: A

Garage o autorimessa [G] sito in Chioggia (VE), Viale Mediterraneo **Libero**

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

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 giudiziale attiva a favore di BPER CREDIT MANAGEMENT SOCIETA' CONSORTILE PER AZIONI contro [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo Modena ; A rogito di Tribunale di Modena in data 13/02/2018 ai nn. 882 in data 16/02/2018 ai nn. 136/857

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BPER BANCA SPA con sede in Modena (MO) contro [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo Modena ; A rogito di Tribunale di Modena in data 13/02/2018 ai nn. 882 in data 19/03/2018 ai nn. 213/1363 ; Note: poteca giudiziale in rettifica all'iscrizione n. 136 del 16 febbraio 2018

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BETON VENETA SRL contro [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo Rovigo ; A rogito di Tribunale di Rovigo in data 07/05/2018 ai nn. 387/2018 in data 17/05/2018 ai nn. 397/2498

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCO BPM SPA contro [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo Venezia ; A rogito di Tribunale di Venezia in data 01/08/2018 ai nn. 3634/2018 in data 02/08/2018 ai nn. 691/4205

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di SPRING SPV S.R.L. contro [REDACTED]; Derivante da: Pignoaremtno immobili ; A rogito di Tribunale di Venezia in data 22/03/2021 ai nn. 842 iscritto/trascritto a in data 16/04/2021 ai nn. 1564/2164;

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: 70,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: 5,65

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: Attualmente tutti i garage sono non utilizzabili per problemi legati al CPI (certificato di prevenzione incendi) e l'accesso alla rampa è impedito da un dissuasore.

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1. Criterio di stima:

Per la valutazione degli immobili ricadenti nella presente relazione, si è deciso di utilizzare il metodo estimativo sintetico-comparativo. Raggiungendo i valori OMI della zona opportunamente corretti attraverso un'analisi dei prezzi rilevati da compravendite similari rispetto ai propri prezzi OMI di riferimento (MCA).

8.2. Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chioggia;

Uffici del registro di Chioggia;

Ufficio tecnico di Chioggia;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1500-1750.

8.3. Valutazione corpi:

A. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 13.230,00.

Per la valutazione degli immobili ricadenti nella presente relazione, si è deciso di utilizzare i valori OMI della zona opportunamente corretti attraverso un'analisi dei prezzi rilevati da compravendite similari (MCA) rispetto ai propri prezzi OMI di riferimento. Si è quindi utilizzato il cosiddetto metodo estimativo sintetico-comparativo.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-----------------------------------	------------------------	---------------------------



Superficie garage	8,40	€ 1.750,00	€ 14.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 14.700,00
Presenza di vizi di utlizzabilità detrazione del 10.00%			€ -1.470,00
Valore corpo			€ 13.230,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 13.230,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 13.230,00
Valore di stima			€ 0,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Garage o autorimessa [G]	8,40	€ 13.230,00	€ 13.230,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 661,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	

A

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 1.470,00**8.5. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 11.098,50
---	-------------

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: A



Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

- A1- Documentazione fotografica
- A2- Documentazione ipo-catastale
- A3- Precedenti edilizia
- A4- Verbale di giuramento

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	004 - Garage
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo A: Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] Proprietà per 1/1, foglio 40, particella 317, subalterno 20, indirizzo Via Barbarigo, piano S1, comune C638, categoria C/6, classe 6, consistenza 14, rendita € 48,44
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 11.098,50€

Data generazione:
05-05-2022 10:05



L'Esperto alla stima
Geom. Alessandro Penzo

