

Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE ---

promossa da: **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**

contro: --- --- **S.r.l.**

N° Gen. Rep. **322/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-07-2023

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SILVIA BIANCHI**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima ---

LOTTI	Beni	Indirizzo	Subalterni
001	Villetta e garage	Via Pegorina – Sant’Anna di Chioggia	29-30-36
002	Villetta e garage	Via Pegorina – Sant’Anna di Chioggia	31-32-37
003	Villetta e garage	Via Pegorina – Sant’Anna di Chioggia	33-34-38
004	Villetta e garage	Via Pegorina – Sant’Anna di Chioggia	41-42-46
005	Villetta e garage	Via Pegorina – Sant’Anna di Chioggia	43-44-47
006	Ufficio	Via Roma 20/A - Cavarzere	20
007	Ufficio	Via Roma 20/B - Cavarzere	21
008	Appartamento P1°	Via Roma 18/B - Cavarzere	16
009	Appartamento P2°	Via Roma 18/D - Cavarzere	18
010	Appartamento P3° (sottotetto)	Via Roma 18/E - Cavarzere	19

Esperto alla stima: Arch. Alberto Miggiani
Codice fiscale: MGGLRT64A06L736C
Studio in: Via della rinascita 35/a - 30175 Venezia Marghera
Telefono: +39 0417123476
Mobile: +39 3355464368
Email: a.miggiani@gmail.com
Pec: alberto.miggiani@archiworldpec.it

Riassunto Perizia**SANT'ANNA DI CHIOGGIA****Beni lotti 001-002-003-004-005:**

via Pegorina



Descrizione generica: 5 unità residenziali con relativi garage e scoperti (fabbricati da completare)

Identificativo Lotto: 001 - Villetta sub. 29, garage sub. 30, giardino sub. 36

Identificativo Lotto: 002 - Villetta sub. 31, garage sub. 32, giardino sub. 37

Identificativo Lotto: 003 - Villetta sub. 34, garage sub. 33, giardino sub. 38

Identificativo Lotto: 004 - Villetta sub. 41, garage sub. 42, giardino sub. 46

Identificativo Lotto: 005 - Villetta sub. 44, garage sub. 43, giardino sub. 47

Quota e tipologia del diritto

1/1 di --- s.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: Sede fiscale: Cavarzere (VE) via dei --- 39

Eventuali comproprietari: Nessuno**Gravami e Oneri comuni ai lotti 001-002-003-004-005:**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Carige S.p.a. - Cassa di Risparmio di Genova e Imperia contro --- s.r.l. (quota 60/100) e --- S.r.l. (quota 40/100); Importo ipoteca: € 1.700.000,00; Importo capitale: € 850.000,00; A rogito di Notaio Gava Marco in data 30/12/2009 ai nn. 48837/10249; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 04/01/2010 ai nn. 78/12

- Pignoramento a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro --- s.r.l.; A rogito di Uff. Giud. Unep - Corte D'Appello di Venezia in data 17/10/2022 ai nn. 5374 iscritto/trascritto a Chioggia in data 24/11/2022 ai nn. 7162/5190;

Valore lotto 001 - Villetta sub. 29, garage sub. 30, giardino sub. 36:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 142.000,00**

Valore lotto 002 - Villetta sub. 31, garage sub. 32, giardino sub. 37:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 138.400,00**

Valore lotto 003 - Villetta sub. 34, garage sub. 33, giardino sub. 38:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 141.700,00**

Valore lotto 004 - Villetta sub. 41, garage sub. 42, giardino sub. 46:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 155.000,00**

Valore lotto 005 - Villetta sub. 44, garage sub. 43, giardino sub. 47:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 171.000,00**

CAVARZERE**Bene lotti 006-007-008-009-010:**

via Roma 18/B/D/E - 20/A-B

**Descrizione generica:** Appartamenti e uffici**Identificativo Lotto: 006** - Ufficio sub. 20 PT – Occupato, ma libero dal 31/07/2023**Identificativo Lotto: 007** - Ufficio sub. 21 PT - Occupato**Identificativo Lotto: 008** - Appartamento sub. 16 P1° - Occupato**Identificativo Lotto: 009** - Appartamento sub. 18 P2° - Libero**Identificativo Lotto: 010** - Appartamento sub. 19 P3°(sottotetto) - Occupato**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di --- --- s.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: Sede fiscale: Cavarzere (VE) via dei --- 39

Eventuali comproprietari: Nessuno**Gravami e Oneri comuni ai lotti 006-007-008-009-010**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Cassa di Risparmio di Venezia s.p.a. contro --- --- s.r.l.; Importo ipoteca: € 929.622,42; Importo capitale: € 464.811,21; A rogito di Notaio Gava Marco in data 30/11/2001 ai nn. 29655; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 15/11/2021 ai nn. 6880/903; Note: rinnovo di ipoteca volontaria iscritta il 7-12-2001 RG 7277 RP 1389

- Pignoramento a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro --- --- s.r.l.; A rogito di Uff. Giud. Unep - Corte D'Appello di Venezia in data 17/10/2022 ai nn. 5374 iscritto/trascritto a Chioggia in data 24/11/2022 ai nn. 7162/5190;

Valore lotto 006 - Ufficio sub. 20 PT:Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 45.000,00****Valore lotto 007 - Ufficio sub. 21 PT:**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 82.500,00****Valore lotto 008 - Appartamento sub. 16 P1°:**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 82.500,00****Valore lotto 009 - Appartamento sub. 18 P2°:**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 82.750,00****Valore lotto 010 - Appartamento sub. 19 P3°(sottotetto):**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 79.400,00**

Sommario

Quesito	Descrizione	Pagina Lotto 001
	Riassunto perizia	2
	Sommario	4
	Quesiti	5
1	COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI	7
2	GENERALITA' DELL' ESECUTATO	7
3	INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI E GENERALITA' DI EVENTUALI COMPROPRIETARI	7
4	REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA	8
5	STATO DI POSSESSO E ATTO DI PROVENIENZA	9
6	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	9
7	SPESE DI GESTIONE ANNUALI E STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE SPESE CONDOMINIALI - EVENTUALI CAUSE IN CORSO	10
8	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI E CRITERI DI STIMA	10
8 bis	CLASSE ENERGETICA	11
9	VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA	11
10	ALLEGATI	11
11	L'IVA E L'IMPOSTA DI REGISTRO	12
12	SCHEMA PER ASTA	12

Quesito	Lotto 002	Lotto 003	Lotto 004	Lotto 005	Lotto 006	Lotto 007	Lotto 008	Lotto 009	Lotto 010
1	13	19	25	31	37	43	49	55	60
2	13	19	25	31	37	43	49	55	60
3	13	19	25	31	37	43	49	55	60
4	14	20	26	32	38	44	50	56	61
5	15	21	27	33	39	45	51	57	62
6	16	22	28	34	39	45	51	57	63
7	16	22	28	34	40	46	52	58	63
8	17	23	29	35	40	46	52	58	63
8 bis	17	23	30	35	41	47	53	59	64
9	18	24	30	36	41	47	53	59	64
10	18	24	30	36	41	47	53	59	65
11	18	24	30	36	41	47	53	59	65
12	18	24	30	36	42	48	54	59	65

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 esplicitando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali 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.*

LOTTO 1

Beni in **Chioggia (VE)**
Località **Sant'Anna**
via Pegorina

Lotto: 001 - Villetta sub. 29, garage sub. 30, giardino sub. 36

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:

--- --- s.r.l. Codice fiscale: --- Sede fiscale: Cavarzere (VE) via dei --- 39

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Area periferica di Sant'Anna confinante con la riserva naturale del Bosco Nordio

Caratteristiche zona: rurale normale

Area urbanistica: agricola a traffico scarso con parcheggi inesistenti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricolo-residenziale

Importanti centri limitrofi: Chioggia

Attrazioni paesaggistiche: Riserva naturale bosco Nordio, fiume Adige, spiagge

Attrazioni storiche: centro storico di Chioggia

Principali collegamenti pubblici: /

Identificativo corpo: Porzione di trifamiliare subalterni 29-30

sita in via Pegorina, località Sant'Anna – Chioggia (VE)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di --- --- s.r.l. - Piena proprietà Cod. Fiscale: ---

Ulteriori informazioni sul debitore: Sede fiscale: Cavarzere (VE) via dei --- 39

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: --- --- S.R.L., foglio 76, particella 25, subalterno 29, indirizzo via Pegorina, piano T-1, comune Chioggia, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 121 mq, rendita € 326,66

Intestazione: --- --- S.R.L., foglio 76, particella 25, subalterno 30, indirizzo via Pegorina, piano T, comune Chioggia, categoria C/6, classe 5, consistenza 19 mq, superficie 24 mq, rendita € 42,19

Note: sub. 36 (bcnc) scoperto comune pertinenziale alle sole due unità sopraccitate.

Informazioni in merito alla conformità catastale: Giudizio sospeso per opere in itinere

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 196/2009

Intestazione: --- --- srl - ----srl

Tipo pratica: Permesso a costruire

Rilascio in data 21/07/2009

Numero pratica: 24520

Intestazione: --- --- srl - ----- srl

Tipo pratica: SCIA

Oggetto: SCIA per completamento opere di cui al P.C. 196/2009 e opere interne

Rilascio in data 10/06/2013

L'agibilità non è stata rilasciata (rilascio di agibilità parziale per altre unità non oggetto di esecuzione)

NOTE: L'agibilità non è stata rilasciata non essendosi ancora concluse le opere

4.1.1 Conformità edilizia:

Altro: opere in itinere e difformi dallo stato autorizzato

pratica edilizia SCIA a consuntivo e richiesta agibilità: € 5.000,00

Oneri Totali: € 5.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Informazioni in merito alla conformità edilizia: I lavori autorizzati non si sono conclusi pertanto si dovrà presentare una nuova pratica edilizia e conseguire la relativa agibilità (SCIA PER COMPLETAMENTO OPERE). Si segnala inoltre che le superfici di alcuni locali indicate nella SCIA sono inferiori a quanto autorizzato (dimensioni eccedenti la tolleranza del +/- 2%). Si segnala che la camera matrimoniale la cui superficie minima dovrebbe essere di almeno 14 mq ha una superficie netta inferiore divenendo quindi una camera ad uso singolo di mq 13,58.

4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. n. 2149 del 14 luglio 2009
Zona omogenea:	C1
Norme tecniche di attuazione:	art. 65
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Descrizione: Porzione di trifamiliare subalterni 29-30**

L'unità residenziale fa parte di una porzione di trifamiliare con affacci a Ovest-Nord-Est.

L'unità residenziale, disposta su due piani, è così composta: PT: pranzo-soggiorno, cucina abitabile, bagno, disimpegno e garage comunicante. P1°: camera con poggiolo, camera, bagno e soffitta (accessibile ma non abitabile). Giardino esterno esclusivo di circa 220 mq.

Lo stato dell'immobile è al grezzo avanzato, mancano ancora i serramenti interni ed esterni (porte e finestre), pavimenti al piano superiore, sanitari, split aria condizionata, caldaia nel vano esterno incassato a parete già predisposto, frutti elettrici (prese, interruttori, comandi), parapetto del poggiolo, scala interna e porta tagliafuoco tra garage e abitazione. Si segnala infine che sono assenti i pluviali in rame.

Superficie complessiva di circa mq **150,20**

È posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: 2009

L'unità --- è identificata con il numero: ancora da assegnare;

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: grezzo avanzato

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: buone Note: serramenti assenti
Infissi interni	Note: porte assenti (solo controtelaio)
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: buone Note: piastrelle presenti solamente al piano terra e bagno piano primo
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti Note: portoncino blindato antieffrazione classe 2
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle condizioni: buone
Scala interna	non installata (da fornire e installare)

Impianti:

Tutti gli impianti sono stati predisposti, ma mancano i terminali (ad esempio citofono, caldaia, split, interruttori). Inoltre si consiglia una revisione dell'impianto di riscaldamento a pavimento essendo stato fermo circa 10 anni dalla sua posa.

Informazioni relative al calcolo della consistenza: Superficie lorda determinata con rilievo strumentale

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Villetta (sup. principale)	sup lorda di pavimento	97,30	1,00	97,30	€ 1.200,00
Villetta (soffitta)	sup lorda di pavimento	24,30	0,50	12,15	€ 1.200,00
Poggiolo	sup lorda di pavimento	4,30	0,25	1,08	€ 1.200,00
Garage	sup lorda di pavimento	24,30	0,50	12,15	€ 1.200,00
		150,20		122,68	

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: ---- S.r.l. dal 12/11/2001 al 03/11/2009. In forza di atto di conferimento immobili in società a rogito di Notaio Noto Nicolò, in data 12/11/2001, ai nn. 74732; trascritto a Chioggia, in data 12/12/2001, ai nn. 7372/4876.

Titolare/Proprietario: --- --- S.r.l. (quota di proprietà 60/100) dal 03/11/2009 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Gava Marco, in data 03/11/2009, ai nn. 48605/10078; trascritto a Chioggia, in data 18/11/2009, ai nn. 6284/3785.

Titolare/Proprietario: --- --- S.r.l. (quota rimanente di proprietà 2/5) dal 12/04/2019 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Ceolin Matteo, in data 12/04/2019, ai nn. 3004/2413; trascritto a Chioggia, in data 16/04/2019, ai nn. 2064/1431.

Stato immobile: 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:** Nessuna.
- 6.1.4 **Altre limitazioni d'uso:** Nessuna.

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

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Carige S.p.a. - Cassa di Risparmio di Genova e Imperia contro --- s.r.l. (quota 60/100) e ---- S.r.l. (quota 40/100); Importo ipoteca: € 1.700.000,00; Importo capitale: € 850.000,00; A rogito di Notaio Gava Marco in data 30/12/2009 ai nn. 48837/10249; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 04/01/2010 ai nn. 78/12

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro --- s.r.l.; A rogito di Uff. Giud. Unep - Corte D'Appello di Venezia in data 17/10/2022 ai nn. 5374 iscritto/trascritto a Chioggia in data 24/11/2022 ai nn. 7162/5190;

6.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.**6.2.4 Altre limitazioni d'uso:** Nessuna.**6.3 Misure Penali:** Nessuna**6.4 Altre trascrizioni:**

- Servitù di passaggio a favore di --- s.r.l.; A rogito di Notaio Ceolin Matteo in data 12/04/2019 ai nn. 3004/2413 iscritto/trascritto a Chioggia in data 16/04/2019 ai nn. 2065/1432;
Note: diritti di servitù per gli immobili siti nel Comune di Chioggia (VE) fg. 76, part. 25, subalterni 29-30-36-31-32-37-34-33-38-35-41-42-46-44-43-47. Si precisa che: *“viene costituita, senza corrispettivo alcuno e per rapporti di buon vicinato, servitù di passaggio pedonale e carraio, con qualsiasi mezzo, a gravare sulle aree – di piena proprietà della venditrice – censite al catasto fabbricati Comune di Chioggia (VE) – foglio 76 part. 25 sub 11 e part. 25 sub 49; ed a favore dei beni in oggetto censiti al catasto fabbricati Comune di Chioggia (VE) – foglio 76 part. 25 sub 29, part. 25 sub 30, part. 25 sub 36, part. 25 sub 31, part. 25 sub 32, part. 25 sub 37, part. 25 sub 34, part. 25 sub 33, part. 25 sub 38, part. 25 sub 38, part. 25 sub 35, part. 25 sub 41, part. 25 sub 42, part. 25 sub 46, part. 25 sub 44, part. 25 sub 43, part. 25 sub 47. Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria di manutenzione relative alle aree asservite ed inerenti l'esercizio della medesima servitù saranno a carico, in parti uguali e quindi per la quota di 1/2 dei proprietari delle particelle serventi e dei proprietari delle particelle dominanti.*

Risposta al settimo punto del quesito

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

SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Sono stati acquisiti i valori di recenti compravendite tramite il portale “valori immobiliari dichiarati” del sito dell'Agenzia delle Entrate per zona, caratteristiche e dimensioni confrontandoli anche con le offerte di vendita in zona, determinando, come da tabella che si allega, il valore unitario

8.2.2 Fonti di informazione:

Altre fonti di informazione: Agenzia delle Entrate Settore Territorio
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato ---: www.---.it

8.3.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 147.216,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Villetta (sup. principale)	97,30	€ 1.200,00	€ 116.760,00
Villetta (soffitta)	12,15	€ 1.200,00	€ 14.580,00
Poggiolo	1,08	€ 1.200,00	€ 1.296,00
Garage	12,15	€ 1.200,00	€ 14.580,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 147.216,00
Valore corpo			€ 147.216,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 147.216,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 147.216,00
Valore di stima			€ 147.216,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Porzione di trifamiliare subalterni 29-30	122,68	€ 147.216,00	€ 147.216,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € -5.000,00

Arrotondamento € -181,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00**8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 142.000,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:**Attestazione Prestazione Energetica:** SI,

Indice di prestazione energetica: C

Note Indice di prestazione energetica: allegato all'atto di compravendita

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Non comodamente divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Schema lotti

Documentazione fotografica

Estratto mappa, visura e planimetria catastale

Estratto PRG

Pratiche edilizie

Rilievo

Ispezioni ipotecarie
Atto di compravendita

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: soggetto ad IVA

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Villetta sub. 29 e garage sub. 30
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Porzione di trifamiliare subalterni 29-30: 1/1 di --- --- s.r.l. - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo Porzione di trifamiliare subalterni 29-30: <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> --- --- S.R.L., foglio 76, particella 25, subalterno 29, indirizzo via Pegorina, piano T-1, comune Chioggia, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 121 mq, rendita € 326,66 <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> --- --- S.R.L., foglio 76, particella 25, subalterno 30, indirizzo via Pegorina, piano T, comune Chioggia, categoria C/6, classe 5, consistenza 19 mq, superficie 24 mq, rendita € 42,19
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 142.000,00€

Venezia, 24 maggio 2023

L'Esperto alla stima
Arch. Alberto Miggiani

LOTTO 2

Beni in Chioggia (VE)Località **Sant'Anna**

via Pegorina

Lotto: 002 - Villetta sub. 31, garage sub. 32, giardino sub. 37**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:

--- --- s.r.l. Codice fiscale: --- Sede fiscale: Cavarzere (VE) via dei --- 39

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Area periferica di Sant'Anna confinante con la riserva naturale del Bosco Nordio

Caratteristiche zona: rurale normale**Area urbanistica:** agricola a traffico scarso con parcheggi inesistenti.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.**Caratteristiche zone limitrofe:** agricolo-residenziale**Importanti centri limitrofi:** Chioggia**Attrazioni paesaggistiche:** Riserva naturale bosco, fiume Adige, spiagge**Attrazioni storiche:** centro storico di Chioggia**Principali collegamenti pubblici:** /**Identificativo corpo:** Porzione di trifamiliare subalterni 31-32

sita in via Pegorina, località Sant'Anna – Chioggia (VE)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di --- --- s.r.l. - Piena proprietà Cod. Fiscale: ---

Ulteriori informazioni sul debitore: Sede fiscale: Cavarzere (VE) via dei --- 39

Eventuali comproprietari: Nessuno**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: --- --- S.R.L., foglio 76, particella 25, subalterno 31, indirizzo via Pegorina, piano T-1, comune Chioggia, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 118 mq, rendita € 326,66;Intestazione: --- --- S.R.L., foglio 76, particella 25, subalterno 32, indirizzo via Pegorina, piano T, comune Chioggia, categoria C/6, classe 5, consistenza 19 mq, superficie 24 mq, rendita € 42,19

Note: sub. 37 (bcnc) scoperto comune pertinenziale alle sole due unità sopraccitate.

Informazioni in merito alla conformità catastale: Giudizio sospeso per opere in itinere.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 196/2009

Intestazione: --- ---

Tipo pratica: Permesso a costruire

Rilascio in data 21/07/2009

Numero pratica: 24520

Intestazione: --- ---

Tipo pratica: SCIA

Oggetto: SCIA per completamento opere di cui al P.C. 196/2009 e opere interne

Rilascio in data 10/06/2013

L'agibilità non è stata rilasciata (rilascio di agibilità parziale per altre unità non oggetto di esecuzione)

NOTE: L'agibilità non è stata rilasciata non essendosi ancora concluse le opere

4.1.1 Conformità edilizia:

Altro: opere in itinere e difformi dallo stato autorizzato

pratica edilizia SCIA a consuntivo e richiesta agibilità: € 5.000,00

Oneri Totali: € 5.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Informazioni in merito alla conformità edilizia: I lavori autorizzati non si sono conclusi. Si dovrà presentare una nuova pratica edilizia e conseguire la relativa agibilità (SCIA PER COMPLETAMENTO OPERE). Si segnala inoltre che: le superfici di alcuni locali indicate nella SCIA sono inferiori a quanto autorizzato (dimensioni eccedenti la tolleranza del +/- 2%); la camera matrimoniale la cui superficie minima dovrebbe essere di almeno 14 mq ha una superficie netta inferiore divenendo quindi una camera ad uso singolo di mq 13,58.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia**4.1.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. n. 2149 del 14 luglio 2009
Zona omogenea:	C1
Norme tecniche di attuazione:	art. 65
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Descrizione: Porzione di trifamiliare subalterni 31-32**

L'unità residenziale fa parte di una porzione di trifamiliare con affacci a Ovest-Est posta al centro e quindi in aderenza a Nord e Sud. L'unità residenziale, disposta su due piani, è così composta: PT: pranzo-soggiorno, cucina abitabile, bagno, disimpegno e garage comunicante. P1°: camera con pogggiolo, camera, bagno e soffitta (accessibile ma non abitabile).

Giardino esterno esclusivo di circa 100 mq.

Lo stato dell'immobile è al grezzo avanzato, mancano ancora i serramenti interni ed esterni (porte e finestre), pavimenti al piano superiore, sanitari, split aria condizionata, caldaia nel vano esterno incassato a parete già predisposto, frutti elettrici (prese, interruttori, comandi), parapetto del pogggiolo, scala interna e porta tagliafuoco tra garage e abitazione. Sono assenti anche tutte le recinzioni e le pavimentazioni esterne, seppure vi siano le predisposizioni (cordoli, muretti e pozzetti). Si segnala infine che sono assenti i pluviali in rame.

Superficie complessiva di circa mq **146,70**

È posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: 2009

L'unità --- è identificata con il numero: ancora da assegnare;

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: grezzo avanzato

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: buone Note: serramenti assenti
Infissi interni	Note: porte assenti (solo controtelaio)
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: buone Note: piastrelle presenti solamente al piano terra e bagno piano primo
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti Note: portoncino blindato
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle condizioni: buone
Scale	Note: non presente (da fornire e installare)

Impianti:

Tutti gli impianti sono stati predisposti ma mancano i terminali (ad esempio citofono, caldaia, split, interruttori). Si consiglia una revisione dell'impianto di riscaldamento a pavimento essendo stato fermo circa 10 anni dalla sua posa.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie lorda determinata con rilievo strumentale

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Villetta (sup. principale)	sup lorda di pavimento	94,60	1,00	94,60	€ 1.200,00
Villetta (soffitta)	sup lorda di pavimento	23,90	0,50	11,95	€ 1.200,00
Poggiolo	sup lorda di pavimento	4,30	0,25	1,08	€ 1.200,00
Garage	sup lorda di pavimento	23,90	0,50	11,95	€ 1.200,00
		146,70		119,58	

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 12/11/2001 al 03/11/2009. In forza di atto di conferimento immobili in società a rogito di Notaio Noto Nicolò, in data 12/11/2001, ai nn. 74732; trascritto a Chioggia, in data 12/12/2001, ai nn. 7372/4876.

Titolare/Proprietario: --- --- S.r.l. (quota di proprietà 60/100) dal 03/11/2009 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Gava Marco, in data 03/11/2009, ai nn. 48605/10078; trascritto a Chioggia, in data 18/11/2009, ai nn. 6284/3785.

Titolare/Proprietario: --- --- S.r.l. (quota rimanente di proprietà 2/5) dal 12/04/2019 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Ceolin Matteo, in data 12/04/2019, ai nn. 3004/2413; trascritto a Chioggia, in data 16/04/2019, ai nn. 2064/1431.

Stato immobile: 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:** Nessuna.

6.1.4 **Altre limitazioni d'uso:** Nessuna.

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

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Carige S.p.a. - Cassa di Risparmio di Genova e Imperia contro --- s.r.l. (quota 60/100) e --- S.r.l. (quota 40/100); Importo ipoteca: € 1.700.000,00; Importo capitale: € 850.000,00; A rogito di Notaio Gava Marco in data 30/12/2009 ai nn. 48837/10249; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 04/01/2010 ai nn. 78/12

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro --- s.r.l.; A rogito di Uff. Giud. Unep - Corte D'Appello di Venezia in data 17/10/2022 ai nn. 5374 iscritto/trascritto a Chioggia in data 24/11/2022 ai nn. 7162/5190;

6.2.3 **Altre trascrizioni:** Nessuna.

6.2.4 **Altre limitazioni d'uso:** Nessuna.

6.3 Misure Penali: Nessuna.**6.4 Altre trascrizioni:**

Servitù di passaggio a favore di --- s.r.l.;

A rogito di Notaio Ceolin Matteo in data 12/04/2019 ai nn. 3004/2413 iscritto/trascritto a Chioggia in data 16/04/2019 ai nn. 2065/1432; Note: diritti di servitù per gli immobili siti nel Comune di Chioggia (VE) fg. 76, part. 25, subalterni 29-30-36-31-32-37-34-33-38-35-41-42-46-44-43-47. Si precisa che: "viene costituita, senza corrispettivo alcuno e per rapporti di buon vicinato, servitù di passaggio pedonale e carraio, con qualsiasi mezzo, a gravare sulle aree – di piena proprietà della venditrice – censite al catasto fabbricati Comune di Chioggia (VE) – foglio 76 part. 25 sub 11 e part. 25 sub 49; ed a favore dei beni in oggetto censiti al catasto fabbricati Comune di Chioggia (VE) – foglio 76 part. 25 sub 29, part. 25 sub 30, part. 25 sub 36, part. 25 sub 31, part. 25 sub 32, part. 25 sub 37, part. 25 sub 34, part. 25 sub 33, part. 25 sub 38, part. 25 sub 38, part. 25 sub 35, part. 25 sub 41, part. 25 sub 42, part. 25 sub 46, part. 25 sub 44, part. 25 sub 43, part. 25 sub 47. Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria di manutenzione relative alle aree asservite ed inerenti l'esercizio della medesima servitù saranno a carico, in parti uguali e quindi per la quota di 1/2 dei proprietari delle particelle serventi e dei proprietari delle particelle dominanti.

Risposta al settimo punto del quesito

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

SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Sono stati acquisiti i valori di recenti compravendite tramite il portale "valori immobiliari dichiarati" del sito dell'Agenzia delle Entrate per zona, caratteristiche e dimensioni confrontandoli anche con le offerte di vendita in zona, determinando, come da tabella che si allega, il valore unitario

8.2.2 Fonti di informazione:

Altre fonti di informazione: Agenzia delle Entrate Settore Territorio
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato ---: www.---.it

8.3.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 143.496,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Villetta (sup. principale)	94,60	€ 1.200,00	€ 113.520,00
Villetta (soffitta)	11,95	€ 1.200,00	€ 14.340,00
Poggiolo	1,08	€ 1.200,00	€ 1.296,00
Garage	11,95	€ 1.200,00	€ 14.340,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 143.496,00
Valore corpo			€ 143.496,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 143.496,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 143.496,00
Valore di stima			€ 143.496,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Porzione di trifamiliare subalterni 31-32	119,58	€ 143.496,00	€ 143.496,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € -5.000,00

Arrotondamento € -61,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00**8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 138.400,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:**Attestazione Prestazione Energetica:** SI, Indice di prestazione energetica: C

Note Indice di prestazione energetica: allegato all'atto di compravendita

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa	
ID	Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Non comodamente divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Schema lotti
 Documentazione fotografica
 Estratto mappa, visura e planimetria catastale
 Estratto PRG
 Pratiche edilizie
 Rilievo
 Ispezioni ipotecarie
 Atto di compravendita

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: soggetto ad IVA

Risposta al dodicesimo punto del quesito	
Schema identificativo dei beni da porre all'asta	
Lotto	002 - Villetta sub. 31 e garage sub. 32
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Porzione di trifamiliare subalterni 31-32: 1/1 di --- --- s.r.l. - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo Porzione di trifamiliare subalterni 31-32: <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> --- --- S.R.L., foglio 76, particella 25, subalterno 31, indirizzo via Pegorina, piano T-1, comune Chioggia, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 118 mq, rendita € 326,66 <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> --- --- S.R.L., foglio 76, particella 25, subalterno 32, indirizzo via Pegorina, piano T, comune Chioggia, categoria C/6, classe 5, consistenza 19 mq, superficie 24 mq, rendita € 42,19
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 138.400,00€

Venezia, 24 maggio 2023

L'Esperto alla stima
Arch. Alberto Miggiani

LOTTO 3

Beni in Chioggia (VE)
Località Sant'Anna
via Pegorina

Lotto: 003 - Villetta sub. 34, garage sub. 33, giardino sub. 38

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:

--- --- s.r.l. Codice fiscale: --- Sede fiscale: Cavarzere (VE) via dei --- 39

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Area periferica di Sant'Anna confinante con la riserva naturale del Bosco Nordio

Caratteristiche zona: rurale normale

Area urbanistica: agricola a traffico scarso con parcheggi inesistenti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricolo-residenziale

Importanti centri limitrofi: Chioggia

Attrazioni paesaggistiche: Riserva naturale bosco, fiume Adige, spiagge

Attrazioni storiche: centro storico di Chioggia

Principali collegamenti pubblici: /

Identificativo corpo: Porzione di trifamiliare subalterni 34-33

sita in via Pegorina, località Sant'Anna – Chioggia (VE)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di --- --- s.r.l. - Piena proprietà Cod. Fiscale: ---

Ulteriori informazioni sul debitore: Sede fiscale: Cavarzere (VE) via dei --- 39

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: --- --- S.R.L., foglio 76, particella 25, subalterno 34, indirizzo via Pegorina, piano T-1, comune Chioggia, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 125 mq, rendita € 326,66

Intestazione: --- --- S.R.L., foglio 76, particella 25, subalterno 33, indirizzo via Pegorina, piano T, comune Chioggia, categoria C/6, classe 5, consistenza 19 mq, superficie 24 mq, rendita € 42,19

Note: sub. 38 (bcnc) scoperto comune pertinenziale alle sole due unità sopraccitate.

Informazioni in merito alla conformità catastale: Giudizio sospeso per opere in itinere.

Risposta al quarto punto del quesito
Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 196/2009

Intestazione: --- --- srl - ---- srl

Tipo pratica: Permesso a costruire

Rilascio in data 21/07/2009

Numero pratica: 24520

Intestazione: --- --- srl - ---- srl

Tipo pratica: SCIA

Oggetto: SCIA per completamento opere di cui al P.C. 196/2009 e opere interne

Rilascio in data 10/06/2013

L'agibilità non è stata rilasciata (rilascio di agibilità parziale per altre unità non oggetto di esecuzione)

NOTE: L'agibilità non è stata rilasciata non essendosi ancora concluse le opere

4.1.1 Conformità edilizia:

Altro: opere in itinere

pratica edilizia SCIA a consuntivo e richiesta agibilità: € 5.000,00

Oneri Totali: € 5.000,00

Informazioni in merito alla conformità edilizia: I lavori autorizzati non si sono conclusi pertanto si dovrà presentare una nuova pratica edilizia per poter chiudere i lavori e conseguire la relativa agibilità (SCIA PER COMPLETAMENTO OPERE). Si segnala che: le superfici di alcuni locali indicate nella SCIA sono inferiori a quanto autorizzato (dimensioni eccedenti la tolleranza del +/- 2%); la camera matrimoniale la cui superficie minima dovrebbe essere di almeno 14 mq ha una superficie netta inferiore divenendo quindi una camera ad uso singolo di mq 13,65. Con l'occasione della SCIA, si potrà aggiornare la dimensione della forometria interna (varco tra cucina e soggiorno).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia**4.1.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. n. 2149 del 14 luglio 2009
Zona omogenea:	C1
Norme tecniche di attuazione:	art. 65
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Descrizione: Porzione di trifamiliare subalterni 34-33**

L'unità residenziale fa parte di una porzione di trifamiliare con affacci a Ovest-Sud-Est.

L'unità residenziale, disposta su due piani, è così composta: PT: pranzo-soggiorno, cucina abitabile, bagno, disimpegno e garage comunicante. P1°: camera con pogggiolo, camera, bagno e soffitta (accessibile ma non abitabile). Giardino esterno esclusivo di circa 260 mq.

Lo stato dell'immobile è al grezzo avanzato, mancano ancora i serramenti interni ed esterni (porte e finestre), pavimenti al piano superiore, sanitari, split aria condizionata, caldaia nel vano esterno incassato a parete già predisposto, frutti elettrici (prese, interruttori, comandi), parapetto del pogggiolo, scala interna e porta tagliafuoco tra garage e abitazione. Sono assenti anche tutte le recinzioni e le pavimentazioni esterne, seppure vi siano le predisposizioni (cordoli, muretti e pozzetti).

Superficie complessiva di circa mq **149,40**

È posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: 2009

L'unità --- è identificata con il numero: ancora da assegnare;

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: grezzo avanzato

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: buone Note: serramenti assenti
Infissi interni	Note: porte assenti (solo controtelaio)
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: buone Note: piastrelle presenti solamente al piano terra e bagno piano primo
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti Note: portoncino blindato
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle condizioni: buone
Scala interna	Non installata

Impianti:

Tutti gli impianti sono stati predisposti, ma mancano i terminali (ad esempio citofono, caldaia, split, interruttori). Inoltre si consiglia una revisione dell'impianto di riscaldamento a pavimento essendo stato fermo circa 10 anni dalla sua posa.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie lorda determinata con rilievo strumentale

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Villetta (sup. principale)	sup lorda di pavimento	97,30	1,00	97,30	€ 1.200,00
Villetta (soffitta)	sup lorda di pavimento	23,90	0,50	11,95	€ 1.200,00
Poggiolo	sup lorda di pavimento	4,30	0,25	1,08	€ 1.200,00
Garage	sup lorda di pavimento	23,90	0,50	11,95	€ 1.200,00
		149,40		122,28	

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 12/11/2001 al 03/11/2009. In forza di atto di conferimento immobili in società a rogito di Notaio Noto Nicolò, in data 12/11/2001, ai nn. 74732; trascritto a Chioggia, in data 12/12/2001, ai nn. 7372/4876.

Titolare/Proprietario: --- --- S.r.l. (quota di proprietà 60/100) dal 03/11/2009 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Gava Marco, in data 03/11/2009, ai nn. 48605/10078; trascritto a Chioggia, in data 18/11/2009, ai nn. 6284/3785.

Titolare/Proprietario: --- --- S.r.l. (quota rimanente di proprietà 2/5) dal 12/04/2019 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Ceolin Matteo, in data 12/04/2019, ai nn. 3004/2413; trascritto a Chioggia, in data 16/04/2019, ai nn. 2064/1431.

Stato immobile: 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:** Nessuna.

6.1.4 **Altre limitazioni d'uso:** Nessuna.

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

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Carige S.p.a. - Cassa di Risparmio di Genova e Imperia contro --- s.r.l. (quota 60/100) e --- S.r.l. (quota 40/100); Importo ipoteca: € 1.700.000,00; Importo capitale: € 850.000,00; A rogito di Notaio Gava Marco in data 30/12/2009 ai nn. 48837/10249; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 04/01/2010 ai nn. 78/12

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro --- s.r.l.; A rogito di Uff. Giud. Unep - Corte D'Appello di Venezia in data 17/10/2022 ai nn. 5374 iscritto/trascritto a Chioggia in data 24/11/2022 ai nn. 7162/5190;

6.2.3 **Altre trascrizioni:** Nessuna.

6.2.4 **Altre limitazioni d'uso:** Nessuna.

6.3 Misure Penali: Nessuna.**6.4 Altre trascrizioni:**

Servitù di passaggio a favore di --- s.r.l.; A rogito di Notaio Ceolin Matteo in data 12/04/2019 ai nn. 3004/2413 iscritto/trascritto a Chioggia in data 16/04/2019 ai nn. 2065/1432;

Note: diritti di servitù per gli immobili siti nel Comune di Chioggia (VE) fg. 76, part. 25, subalterni 29-30-36-31-32-37-34-33-38-35-41-42-46-44-43-47. Si precisa che: *"viene costituita, senza corrispettivo alcuno e per rapporti di buon vicinato, servitù di passaggio pedonale e carraio, con qualsiasi mezzo, a gravare sulle aree – di piena proprietà della venditrice – censite al catasto fabbricati Comune di Chioggia (VE) – foglio 76 part. 25 sub 11 e part. 25 sub 49; ed a favore dei beni in oggetto censiti al catasto fabbricati Comune di Chioggia (VE) – foglio 76 part. 25 sub 29, part. 25 sub 30, part. 25 sub 36, part. 25 sub 31, part. 25 sub 32, part. 25 sub 37, part. 25 sub 34, part. 25 sub 33, part. 25 sub 38, part. 25 sub 38, part. 25 sub 35, part. 25 sub 41, part. 25 sub 42, part. 25 sub 46, part. 25 sub 44, part. 25 sub 43, part. 25 sub 47. Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria di manutenzione relative alle aree asservite ed inerenti l'esercizio della medesima servitù saranno a carico, in parti uguali e quindi per la quota di 1/2 dei proprietari delle particelle serventi e dei proprietari delle particelle dominanti.*

Risposta al settimo punto del quesito

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

SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Sono stati acquisiti i valori di recenti compravendite tramite il portale "valori immobiliari dichiarati" del sito dell'Agenzia delle Entrate per zona, caratteristiche e dimensioni confrontandoli anche con le offerte di vendita in zona, determinando, come da tabella che si allega, il valore unitario

8.2.2 Fonti di informazione:

Altre fonti di informazione: Agenzia delle Entrate Settore Territorio

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato ---: www.---.it

8.3.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 146.736,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Villetta (sup. principale)	97,30	€ 1.200,00	€ 116.760,00
Villetta (soffitta)	11,95	€ 1.200,00	€ 14.340,00
Poggiolo	1,08	€ 1.200,00	€ 1.296,00
Garage	11,95	€ 1.200,00	€ 14.340,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 146.736,00
Valore corpo			€ 146.736,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 146.736,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 146.736,00
Valore di stima			€ 146.736,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Porzione di trifamiliare subalterni 34-33	122,28	€ 146.736,00	€ 146.736,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € -5.000,00

Arrotondamento € -1,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 141.700,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Attestazione Prestazione Energetica: SI, Indice di prestazione energetica: C

Note Indice di prestazione energetica: allegato all'atto di compravendita

Risposta al nono punto del quesito
Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
Giudizio di comoda divisibilità: Non comodamente divisibile	

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Schema lotti
 Documentazione fotografica
 Estratto mappa, visura e planimetria catastale
 Estratto PRG
 Pratiche edilizie
 Rilievo
 Ispezioni ipotecarie
 Atto di compravendita

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: soggetto ad IVA

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	003 - Villetta sub. 34 e garage sub. 33
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Porzione di trifamiliare subalterni 34-33: 1/1 di --- --- s.r.l. - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo Porzione di trifamiliare subalterni 34-33: <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> --- --- S.R.L., foglio 76, particella 25, subalterno 34, indirizzo via Pegorina, piano T-1, comune Chioggia, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 125 mq, rendita € 326,66 <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> --- --- S.R.L., foglio 76, particella 25, subalterno 33, indirizzo via Pegorina, piano T, comune Chioggia, categoria C/6, classe 5, consistenza 19 mq, superficie 24 mq, rendita € 42,19
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 141.700,00€

Venezia, 24 maggio 2023

L'Esperto alla stima
Arch. Alberto Miggiari

LOTTO 4

Beni in Chioggia (VE)
Località Sant'Anna
via Pegorina

Lotto: 004 - Villetta sub. 41, garage sub. 42, giardino sub. 46

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:

--- --- s.r.l. Codice fiscale: --- Sede fiscale: Cavarzere (VE) via dei --- 39

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Area periferica di Sant'Anna confinante con la riserva naturale del Bosco Nordio

Caratteristiche zona: rurale normale

Area urbanistica: agricola a traffico scarso con parcheggi inesistenti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricolo-residenziale

Importanti centri limitrofi: Chioggia

Attrazioni paesaggistiche: Riserva naturale bosco, fiume Adige, spiagge

Attrazioni storiche: centro storico di Chioggia

Principali collegamenti pubblici: /

Identificativo corpo: Porzione di trifamiliare subalterni 41-42

sita in via Pegorina, località Sant'Anna – Chioggia (VE)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di --- --- s.r.l. - Piena proprietà Cod. Fiscale: ---

Ulteriori informazioni sul debitore: Sede fiscale: Cavarzere (VE) via dei --- 39

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: --- --- S.R.L., foglio 76, particella 25, subalterno 41, indirizzo via Pegorina, piano T-1, comune Chioggia, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 118 mq, rendita € 326,66

Intestazione: --- --- S.R.L., foglio 76, particella 25, subalterno 42, indirizzo via Pegorina, piano T, comune Chioggia, categoria C/6, classe 5, consistenza 19 mq, superficie 24 mq, rendita € 42,19

Note: sub. 46 (bcnc) scoperto comune pertinenziale alle sole due unità sopraccitate.

Informazioni in merito alla conformità catastale: Giudizio sospeso per opere in itinere

Risposta al quarto punto del quesito
Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 196/2009

Intestazione: --- --- srl - [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Rilascio in data 21/07/2009

Numero pratica: 24520

Intestazione: --- --- srl - [REDACTED]

Tipo pratica: SCIA

Oggetto: SCIA per completamento opere di cui al P.C. 196/2009 e opere interne

Rilascio in data 10/06/2013

L'agibilità non è stata rilasciata (rilascio di agibilità parziale per altre unità non oggetto di esecuzione)

NOTE: L'agibilità non è stata rilasciata non essendosi ancora concluse le opere

4.1.1 Conformità edilizia:

Altro: opere in itinere

pratica edilizia SCIA a consuntivo e richiesta agibilità: € 5.000,00

Oneri Totali: € 5.000,00

Informazioni in merito alla conformità edilizia: I lavori autorizzati non si sono conclusi pertanto si dovrà presentare una nuova pratica edilizia e conseguire la relativa agibilità (SCIA PER COMPLETAMENTO OPERE). Si segnala inoltre che: le superfici di alcuni locali indicate nella SCIA sono inferiori a quanto autorizzato (dimensioni eccedenti la tolleranza del +/- 2%); la camera matrimoniale la cui superficie minima dovrebbe essere di almeno 14 mq ha una superficie netta inferiore divenendo quindi una camera ad uso singolo di mq 13,69.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia**4.1.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. n. 2149 del 14 luglio 2009
Zona omogenea:	C1
Norme tecniche di attuazione:	art. 65
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Descrizione: Porzione di trifamiliare subalterni 41-42**

L'unità residenziale fa parte di una porzione di trifamiliare con affacci a Ovest-Est posta al centro e quindi in aderenza a Nord e Sud.

L'unità residenziale, disposta su due piani, è così composta: PT: pranzo-soggiorno, cucina abitabile, bagno, disimpegno e garage comunicante. P1°: camera con pogggiolo, camera, bagno e soffitta (accessibile ma non abitabile). Giardino esterno esclusivo di circa 110 mq.

Lo stato dell'immobile è al grezzo avanzato, mancano: le cornici dei serramenti ed i serramenti al piano primo ad esclusione degli scuri, il serramento della portafinestra sul retro del garage, i pavimenti al piano superiore ad esclusione dei bagni, sanitari, split aria condizionata, caldaia nel vano esterno incassato a parete già predisposto, frutti elettrici (prese, interruttori, comandi), scala interna e porta tagliafuoco tra garage e abitazione. Sono assenti anche tutte le recinzioni e le pavimentazioni esterne, seppure vi siano le predisposizioni (cordoli, muretti e pozzetti).

Superficie complessiva di circa mq **150,30**

È posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel 2009

L'unità --- è identificata con il numero: ancora da assegnare;

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: grezzo avanzato

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente materiale: legno condizioni: buone protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: anta singola a battente e scorrevole materiale: legno condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: buone Note: piastrelle presenti solamente al piano terra e bagno piano primo
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti Note: portoncino blindato manca maniglia
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle condizioni: buone
Scale	Note: non presente (da fornire e installare)

Impianti:

Tutti gli impianti sono stati predisposti ma mancano i terminali.

Si consiglia una revisione dell'impianto di riscaldamento a pavimento essendo stato fermo circa 10 anni dalla sua posa.

Informazioni relative al calcolo della consistenza: Superficie lorda determinata con rilievo strumentale

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Villetta (sup. principale)	sup lorda di pavimento	98,20	1,00	98,20	€ 1.300,00
Villetta (soffitta)	sup lorda di pavimento	23,90	0,50	11,95	€ 1.300,00
Poggiolo	sup lorda di pavimento	4,30	0,25	1,08	€ 1.300,00
Garage	sup lorda di pavimento	23,90	0,50	11,95	€ 1.300,00
		150,30		123,18	

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 12/11/2001 al 03/11/2009. In forza di atto di conferimento immobili in società a rogito di Notaio Noto Nicolò, in data 12/11/2001, ai nn. 74732; trascritto a Chioggia, in data 12/12/2001, ai nn. 7372/4876.

Titolare/Proprietario: --- --- S.r.l. (quota di proprietà 60/100) dal 03/11/2009 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Gava Marco, in data 03/11/2009, ai nn. 48605/10078; trascritto a Chioggia, in data 18/11/2009, ai nn. 6284/3785.

Titolare/Proprietario: --- --- S.r.l. (quota rimanente di proprietà 2/5) dal 12/04/2019 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Ceolin Matteo, in data 12/04/2019, ai nn. 3004/2413; trascritto a Chioggia, in data 16/04/2019, ai nn. 2064/1431.

Stato immobile: 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:** Nessuna.

6.1.4 **Altre limitazioni d'uso:** Nessuna.

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

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Carige S.p.a. - Cassa di Risparmio di Genova e Imperia contro --- s.r.l. (quota 60/100) e --- S.r.l. (quota 40/100); Importo ipoteca: € 1.700.000,00; Importo capitale: € 850.000,00; A rogito di Notaio Gava Marco in data 30/12/2009 ai nn. 48837/10249; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 04/01/2010 ai nn. 78/12

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro --- s.r.l.; A rogito di Uff. Giud. Unep - Corte D'Appello di Venezia in data 17/10/2022 ai nn. 5374 iscritto/trascritto a Chioggia in data 24/11/2022 ai nn. 7162/5190;

6.2.3 **Altre trascrizioni:** Nessuna.

6.2.4 **Altre limitazioni d'uso:** Nessuna.

6.3 Misure Penali: Nessuna.**6.4 Altre trascrizioni:**

- Servitù di passaggio a favore di --- s.r.l.; A rogito di Notaio Ceolin Matteo in data 12/04/2019 ai nn. 3004/2413 iscritto/trascritto a Chioggia in data 16/04/2019 ai nn. 2065/1432;
Note: diritti di servitù per gli immobili siti nel Comune di Chioggia (VE) fg. 76, part. 25, subalterni 29-30-36-31-32-37-34-33-38-35-41-42-46-44-43-47. Si precisa che: *“viene costituita, senza corrispettivo alcuno e per rapporti di buon vicinato, servitù di passaggio pedonale e carraio, con qualsiasi mezzo, a gravare sulle aree – di piena proprietà della venditrice – censite al catasto fabbricati Comune di Chioggia (VE) – foglio 76 part. 25 sub 11 e part. 25 sub 49; ed a favore dei beni in oggetto censiti al catasto fabbricati Comune di Chioggia (VE) – foglio 76 part. 25 sub 29, part. 25 sub 30, part. 25 sub 36, part. 25 sub 31, part. 25 sub 32, part. 25 sub 37, part. 25 sub 34, part. 25 sub 33, part. 25 sub 38, part. 25 sub 38, part. 25 sub 35, part. 25 sub 41, part. 25 sub 42, part. 25 sub 46, part. 25 sub 44, part. 25 sub 43, part. 25 sub 47. Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria di manutenzione relative alle aree asservite ed inerenti l'esercizio della medesima servitù saranno a carico, in parti uguali e quindi per la quota di 1/2 dei proprietari delle particelle serventi e dei proprietari delle particelle dominanti.*

Risposta al settimo punto del quesito

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

SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Sono stati acquisiti i valori di recenti compravendite tramite il portale "valori immobiliari dichiarati" del sito dell'Agenzia delle Entrate per zona, caratteristiche e dimensioni confrontandoli anche con le offerte di vendita in zona, determinando, come da tabella che si allega, il valore unitario

8.2.2 Fonti di informazione:

Altre fonti di informazione: Agenzia delle Entrate Settore Territorio
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato ---: www.---.it

8.3.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 160.134,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Villetta (sup. principale)	98,20	€ 1.300,00	€ 127.660,00
Villetta (soffitta)	11,95	€ 1.300,00	€ 15.535,00
Poggiolo	1,08	€ 1.300,00	€ 1.404,00
Garage	11,95	€ 1.300,00	€ 15.535,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 160.134,00
Valore corpo	€ 160.134,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 160.134,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 160.134,00
Valore di stima	€ 160.134,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Porzione di trifamiliare subalterni 41-42	123,18	€ 160.134,00	€ 160.134,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € -5.000,00

Arrotondamento € -99,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 155.000,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Attestazione Prestazione Energetica: SI, Indice di prestazione energetica: C

Note Indice di prestazione energetica: allegato all'atto di compravendita

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Non comodamente divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Schema lotti

Documentazione fotografica

Estratto mappa, visura e planimetria catastale

Estratto PRG

Pratiche edilizie

Rilievo

Ispezioni ipotecarie

Atto di compravendita

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: soggetto ad IVA**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	004 - Villetta sub. 41 e garage sub. 42
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Porzione di trifamiliare subalterni 41-42: 1/1 di --- --- s.r.l. - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo Porzione di trifamiliare subalterni 41-42: <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> --- --- S.R.L., foglio 76, particella 25, subalterno 41, indirizzo via Pegorina, piano T-1, comune Chioggia, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 118 mq, rendita € 326,66 <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> --- --- S.R.L., foglio 76, particella 25, subalterno 42, indirizzo via Pegorina, piano T, comune Chioggia, categoria C/6, classe 5, consistenza 19 mq, superficie 24 mq, rendita € 42,19
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 155.000,00€

Venezia, 24 maggio 2023

L'Esperto alla stima
Arch. Alberto Miggiari

LOTTO 5

Beni in Chioggia (VE)
Località Sant'Anna
via Pegorina

Lotto: 005 - Villetta sub. 44, garage sub. 43, giardino sub. 47

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:

--- --- s.r.l. Codice fiscale: --- Sede fiscale: Cavarzere (VE) via dei --- 39

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Area periferica di Sant'Anna confinante con la riserva naturale del Bosco Nordio

Caratteristiche zona: rurale normale

Area urbanistica: agricola a traffico scarso con parcheggi inesistenti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricolo-residenziale

Importanti centri limitrofi: Chioggia

Attrazioni paesaggistiche: Riserva naturale bosco, fiume Adige, spiagge

Attrazioni storiche: centro storico di Chioggia

Principali collegamenti pubblici: /

Identificativo corpo: Porzione di trifamiliare subalterni 44-43

sita in via Pegorina, località Sant'Anna – Chioggia (VE)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di --- --- s.r.l. - Piena proprietà Cod. Fiscale: [REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: Sede fiscale: Cavarzere (VE) via dei --- 39

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: --- --- S.R.L., foglio 76, particella 25, subalterno 44, indirizzo via Pegorina, piano T-1, comune Chioggia, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 120 mq, rendita € 326,66

Intestazione: --- --- S.R.L., foglio 76, particella 25, subalterno 43, indirizzo via Pegorina, piano T, comune Chioggia, categoria C/6, classe 5, consistenza 19 mq, superficie 24 mq, rendita € 42,19

Note: sub. 47 (bcnc) scoperto comune pertinenziale alle sole due unità sopraccitate.

Informazioni in merito alla conformità catastale: Giudizio sospeso per opere in itinere.

Risposta al quarto punto del quesito
Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 196/2009

Intestazione: --- --- srl - [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Rilascio in data 21/07/2009

Numero pratica: 24520

Intestazione: --- --- srl - [REDACTED]

Tipo pratica: SCIA

Oggetto: SCIA per completamento opere di cui al P.C. 196/2009 e opere interne

Rilascio in data 10/06/2013

L'agibilità non è stata rilasciata (rilascio di agibilità parziale per altre unità non oggetto di esecuzione)

NOTE: L'agibilità non è stata rilasciata non essendosi ancora concluse le opere

4.1.1 Conformità edilizia:

Altro: opere in itinere

pratica edilizia SCIA a consuntivo e richiesta agibilità: € 5.000,00

Oneri Totali: € 5.000,00

Informazioni in merito alla conformità edilizia: I lavori autorizzati non si sono conclusi. Si dovrà presentare una nuova pratica edilizia e conseguire la relativa agibilità (SCIA PER COMPLETAMENTO OPERE). Si segnala inoltre che: le superfici di alcuni locali indicate nella SCIA sono inferiori a quanto autorizzato (dimensioni eccedenti la tolleranza del +/- 2%); la camera matrimoniale la cui superficie minima dovrebbe essere di almeno 14 mq ha una superficie netta inferiore divenendo quindi una camera ad uso singolo di mq 13,80.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia**4.1.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. n. 2149 del 14 luglio 2009
Zona omogenea:	C1
Norme tecniche di attuazione:	art. 65
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Descrizione: Porzione di trifamiliare subalterni 44-43**

L'unità residenziale fa parte di una porzione di trifamiliare con affacci a Ovest-Sud-Est.

L'unità residenziale, disposta su due piani, è così composta: PT: pranzo-soggiorno, cucina abitabile, bagno, disimpegno e garage comunicante. P1°: camera con poggiolo, camera, bagno e soffitta (accessibile ma non abitabile). Giardino esclusivo di circa 280 mq.

Lo stato dell'immobile è al grezzo avanzato, mancano sanitari, split aria condizionata, caldaia nel vano esterno incassato a parete già predisposto, frutti elettrici (prese, interruttori, comandi) e porta tagliafuoco tra garage e abitazione. Sono assenti anche tutte le recinzioni e le pavimentazioni esterne, seppure vi siano le predisposizioni (cordoli e muretti).

Superficie complessiva di circa mq **152,90**

È posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: 2009

L'unità --- è identificata con il numero: ancora da assegnare;

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: grezzo avanzato

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente materiale: legno condizioni: buone protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: anta singola a battente e scorrevole materiale: legno condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: buone Note: piastrelle presenti al piano terra e bagno piano primo
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: buone Note: camere e soffitta piano primo Note: piastrelle presenti al piano terra e bagno piano primo
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Rivestimento Scale	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle condizioni: buone posizione: interna non materiale: legno condizioni: buone

Impianti:

Tutti gli impianti sono stati predisposti, ma mancano i terminali (ad esempio citofono, caldaia, split, interruttori). Si consiglia una revisione dell'impianto di riscaldamento a pavimento essendo stato fermo circa 10 anni dalla sua posa.

Informazioni relative al calcolo della consistenza: Superficie lorda determinata con rilievo strumentale

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Villetta (sup. principale)	sup lorda di pavimento	100,80	1,00	100,80	€ 1.400,00
Villetta (soffitta)	sup lorda di pavimento	23,90	0,50	11,95	€ 1.400,00
Poggiolo	sup lorda di pavimento	4,30	0,25	1,08	€ 1.400,00
Garage	sup lorda di pavimento	23,90	0,50	11,95	€ 1.400,00
		152,90		125,78	

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 12/11/2001 al 03/11/2009. In forza di atto di conferimento immobili in società a rogito di Notaio Noto Nicolò, in data 12/11/2001, ai nn. 74732; trascritto a Chioggia, in data 12/12/2001, ai nn. 7372/4876.

Titolare/Proprietario: --- --- S.r.l. (quota di proprietà 60/100) dal 03/11/2009 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Gava Marco, in data 03/11/2009, ai nn. 48605/10078; trascritto a Chioggia, in data 18/11/2009, ai nn. 6284/3785.

Titolare/Proprietario: --- --- S.r.l. (quota rimanente di proprietà 2/5) dal 12/04/2019 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Ceolin Matteo, in data 12/04/2019, ai nn. 3004/2413; trascritto a Chioggia, in data 16/04/2019, ai nn. 2064/1431.

Stato immobile: 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:** Nessuna.

6.1.4 **Altre limitazioni d'uso:** Nessuna.

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

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Carige S.p.a. - Cassa di Risparmio di Genova e Imperia contro --- s.r.l. (quota 60/100) e --- S.r.l. (quota 40/100); Importo ipoteca: € 1.700.000,00; Importo capitale: € 850.000,00; A rogito di Notaio Gava Marco in data 30/12/2009 ai nn. 48837/10249; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 04/01/2010 ai nn. 78/12

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro --- s.r.l.; A rogito di Uff. Giud. Unep - Corte D'Appello di Venezia in data 17/10/2022 ai nn. 5374 iscritto/trascritto a Chioggia in data 24/11/2022 ai nn. 7162/5190;

6.2.3 **Altre trascrizioni:** Nessuna.

6.2.4 **Altre limitazioni d'uso:** Nessuna.

6.3 Misure Penali: Nessuna.

6.4 Altre trascrizioni:

- Servitù di passaggio a favore di --- s.r.l.; A rogito di Notaio Ceolin Matteo in data 12/04/2019 ai nn. 3004/2413 iscritto/trascritto a Chioggia in data 16/04/2019 ai nn. 2065/1432;
Note: diritti di servitù per gli immobili siti nel Comune di Chioggia (VE) fg. 76, part. 25, subalterni 29-30-36-31-32-37-34-33-38-35-41-42-46-44-43-47. Si precisa che: *“viene costituita, senza corrispettivo alcuno e per rapporti di buon vicinato, servitù di passaggio pedonale e carraio, con qualsiasi mezzo, a gravare sulle aree – di piena proprietà della venditrice – censite al catasto fabbricati Comune di Chioggia (VE) – foglio 76 part. 25 sub 11 e part. 25 sub 49; ed a favore dei beni in oggetto censiti al catasto fabbricati Comune di Chioggia (VE) – foglio 76 part. 25 sub 29, part. 25 sub 30, part. 25 sub 36, part. 25 sub 31, part. 25 sub 32, part. 25 sub 37, part. 25 sub 34, part. 25 sub 33, part. 25 sub 38, part. 25 sub 38, part. 25 sub 35, part. 25 sub 41, part. 25 sub 42, part. 25 sub 46, part. 25 sub 44, part. 25 sub 43, part. 25 sub 47. Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria di manutenzione relative alle aree asservite ed inerenti l'esercizio della medesima servitù saranno a carico, in parti uguali e quindi per la quota di 1/2 dei proprietari delle particelle serventi e dei proprietari delle particelle dominanti.*

Risposta al settimo punto del quesito

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

SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Sono stati acquisiti i valori di recenti compravendite tramite il portale "valori immobiliari dichiarati" del sito dell'Agenzia delle Entrate per zona, caratteristiche e dimensioni confrontandoli anche con le offerte di vendita in zona, determinando, come da tabella che si allega, il valore unitario

8.2.2 Fonti di informazione:

Altre fonti di informazione: Agenzia delle Entrate Settore Territorio
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato ---: www.---.it

8.3.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 176.092,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Villetta (sup. principale)	100,80	€ 1.400,00	€ 141.120,00
Villetta (soffitta)	11,95	€ 1.400,00	€ 16.730,00
Poggiolo	1,08	€ 1.400,00	€ 1.512,00
Garage	11,95	€ 1.400,00	€ 16.730,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 176.092,00
Valore corpo	€ 176.092,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 176.092,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 176.092,00
Valore di stima	€ 176.092,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Porzione di trifamiliare subalterni 41-42	125,78	€ 176.092,00	€ 176.092,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € -5.000,00

Arrotondamento € -57,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00**8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **171.000,00****8bis Classamento energetico dell'immobile:****Attestazione Prestazione Energetica:** SI, Indice di prestazione energetica: C

Note Indice di prestazione energetica: allegato all'atto di compravendita

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa	
ID	Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Non comodamente divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Schema lotti
 Documentazione fotografica
 Estratto mappa, visura e planimetria catastale
 Estratto PRG
 Pratiche edilizie
 Rilievo
 Ispezioni ipotecarie
 Atto di compravendita

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: soggetto ad IVA

Risposta al dodicesimo punto del quesito	
Schema identificativo dei beni da porre all'asta	
Lotto	005 - Villetta sub. 44 e garage sub. 43
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Porzione di trifamiliare subalterni 44-43: 1/1 di --- --- s.r.l. - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo Porzione di trifamiliare subalterni 44-43: <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> --- --- S.R.L., foglio 76, particella 25, subalterno 44, indirizzo via Pegorina, piano T-1, comune Chioggia, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 120 mq, rendita € 326,66 <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> --- --- S.R.L., foglio 76, particella 25, subalterno 43, indirizzo via Pegorina, piano T, comune Chioggia, categoria C/6, classe 5, consistenza 19 mq, superficie 24 mq, rendita € 42,19
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 171.000,00€

Venezia, 24 maggio 2023

L'Esperto alla stima
Arch. Alberto Miggiani

LOTTO 6

Beni in **Cavarzere (VE)**
via Roma

Lotto: 006 - Ufficio sub. 20 PT

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:

--- --- s.r.l. Codice fiscale: ---Sede fiscale: Cavarzere (VE) via dei --- 39

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Zona centrale dotata di servizi di vario genere

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenza con terziario a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: negozi e uffici di vario genere

Caratteristiche zone limitrofe: agricolo-residenziale

Importanti centri limitrofi: Adria, Chioggia

Attrazioni paesaggistiche: fiume Adige

Attrazioni storiche: resti archeologici, duomo.

Principali collegamenti pubblici: autobus 400 m

Identificativo corpo: Ufficio sub. 20 sito in via Roma 20/A – Cavarzere (VE)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di --- --- s.r.l. - Piena proprietà Cod. Fiscale: ---

Ulteriori informazioni sul debitore: Sede fiscale: Cavarzere (VE) via dei --- 39

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: --- --- S.R.L., foglio 34, particella 630, subalterno 20, indirizzo via Roma 20/A, piano T, comune Cavarzere, categoria A/10, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie 47 mq, rendita € 555,19

Confini: Il mappale 630 confina a Nord con il mappale 628; a Est con il mappale 631; a Sud con il mappale 678; a Ovest con il mappale 244

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito
Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 183/1999 e successive varianti

Intestazione: --- srl, ---, ---

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: pratiche collegate: autorizzazione edilizia n.07 del 10/02/2000, n. 09 del 26/02/2001 e DIA del 19/03/2001 e 23/01/2002 prot. n.2937/01

Per lavori: di risanamento conservativo di un fabbricato a blocco

Presentazione prima pratica (Concessione Edilizia) in data 07/09/1999 al n. di prot. 8020

Rilascio ultima pratica (DIA) in data 23/01/2002 al n. di prot. 2937/01

Agibilità in data 17/04/2002 al n. di prot. 3441/2002

Note: comunicazione di cambio d'uso, senza opere del 05-06-2002 (da negozio commerciale a ufficio direzionale)

Numero pratica: 144/2002

Intestazione: --- srl

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di lavori di allargamento passo carraio in via Roma n. 20

Presentazione pratica in data 06/06/2002 al n. di prot. 5872

Rilascio pratica in data 10/10/2002

Note: pratica su parte comune

4.1.1 Conformità edilizia:

Sullo scoperto comune è presente una tettoia abusiva non sanabile avendo una superficie coperta eccedente i 30mq.

Per quanto sopra, NON si dichiara la conformità edilizia.

Le spese stimate per la rimozione comprensiva di trasporto alle discariche e smaltimento, da suddividersi pro quota con gli altri condomini, sono stimate in € 5.000,00.

Oneri stimati pro quota: **€ 715,00**

4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli Interventi
In forza della delibera:	C.C. n. 2 del 09/02/2011
Zona omogenea:	R2 - tessuto consolidato
Norme tecniche di attuazione:	art. 27 NTO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Ufficio sub. 20

Ufficio composto da due locali principali rispettivamente di circa 34 mq, 14,4 mq e un piccolo bagno con antibagno di 2 mq circa. L'accesso all'ufficio avviene dal marciapiede di via Roma. Posti Auto su scoperto comune non censiti catastalmente coperti da tettoia non legittimata.

Superficie complessiva di circa mq **46,00**

È posto al piano: Terra

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2002

L'unità --- è identificata con il numero: 20/A; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,85

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: buone

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: legno e vetro protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone Note: porta a soffietto in bagno
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone Note: portoncino blindato
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle condizioni: buone

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico condizioni: sufficienti
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone

Informazioni relative al calcolo della consistenza: Superficie lorda determinata con rilievo strumentale

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Ufficio	sup lorda di pavimento	46,00	1,00	46,00	€ 1.000,00
		46,00		46,00	

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

Titolare/Proprietario: --- --- S.r.l. dal 07/04/2000 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Marco Gava, in data 07/04/2000, ai nn. 22184; trascritto a Chioggia, in data 17/04/2000, ai nn. 2264/1488.

Identificativo corpo: Ufficio sub. 20 sito in Cavarzere (VE), via Roma 20/A

Stato immobile: Occupato da --- ---, con contratto di locazione stipulato in data 01/03/2018 per l'importo di euro 350,00 con cadenza mensile Registrato a Adria il 13/03/2018 ai nn.437/3T

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 29/02/2024

Disdetta anticipata al 31/07/2023 (PEC del 31/01/2023) per cui l'immobile sarà liberato entro luglio

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

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:** Nessuna.
- 6.1.4 **Altre limitazioni d'uso:** Nessuna.

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

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Cassa di Risparmio di Venezia s.p.a. contro --- --- s.r.l.; Importo ipoteca: € 929.622,42; Importo capitale: € 464.811,21; A rogito di Notaio Gava Marco in data 30/11/2001 ai nn. 29655; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 15/11/2021 ai nn.

6880/903; Note: rinnovo di ipoteca volontaria iscritta il 7-12-2001 RG 7277 RP 1389

6.2.2 **Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro --- s.r.l.;
A rogito di Uff. Giud. Unep - Corte D'Appello di Venezia in data 17/10/2022 ai nn. 5374
iscritto/trascritto a Chioggia in data 24/11/2022 ai nn. 7162/5190;

6.2.3 **Altre trascrizioni:** Nessuna.

6.2.4 **Altre limitazioni d'uso:** Nessuna.

6.3 **Misure Penali:** Nessuna.

Risposta al settimo punto 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: /

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /

Millesimi di proprietà: condominio non costituito

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: Seppure l'ufficio sia posto al piano terra vi è un gradino d'accesso che ne impedisce l'accesso autonomo con la carrozzina.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Sono stati acquisiti i valori di recenti compravendite tramite il portale "valori immobiliari dichiarati" del sito dell'Agenzia delle Entrate per zona, caratteristiche e dimensioni confrontandoli anche con le offerte di vendita in zona, determinando, come da tabella che si allega, il valore unitario

8.2.2 Fonti di informazione:

Altre fonti di informazione: Agenzia delle Entrate Settore Territorio
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato ---: www.---.it

8.3.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 46.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Ufficio	46,00	€ 1.000,00	€ 46.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 46.000,00
Valore corpo			€ 46.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 46.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 46.000,00
Valore di stima			€ 46.000,00

Riepilogo:

ID	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Ufficio sub. 20	46,00	€ 46.000,00	€ 46.000,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ -715,00
Redazione e deposito attestato di Prestazione Energetica (APE)	€ -250,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole – Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00**8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 45.000,00
---	--------------------

8bis Classamento energetico dell'immobile:**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Verifica effettuata presso il portale Ve.Net. della Regione Veneto. Si stima un costo di € 250,00 per redazione e deposito APE

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Non comodamente divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Schema Lotti

Documentazione fotografica

Estratto mappa, visura e planimetria catastale

Estratto PRG

Pratiche edilizie e agibilità

Contratto di locazione e disdetta

Rilievo

Ispezioni ipotecarie

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: soggetto ad IVA

Risposta al dodicesimo punto del quesito Schema identificativo dei beni da porre all'asta	
Lotto	006 - Ufficio sub. 20 PT
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Ufficio sub. 20: 1/1 di --- --- s.r.l. - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo Ufficio sub. 20: <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> --- --- S.R.L., foglio 34, particella 630, subalterno 20, indirizzo via Roma 20/A, piano T, comune Cavarzere, categoria A/10, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie 47 mq, rendita € 555,19
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 45.000,00€

Venezia, 24 maggio 2023

L'Esperto alla stima
Arch. Alberto Miggiani

LOTTO 7

Beni in **Cavarzere (VE)**
via Roma

Lotto: 007 - Ufficio sub. 21 PT

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:

--- --- s.r.l. Codice fiscale: ---Sede fiscale: Cavarzere (VE) via dei --- 39

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Zona centrale dotata di servizi di vario genere

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenza con terziario a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: negozi e uffici di vario genere

Caratteristiche zone limitrofe: agricolo-residenziale

Importanti centri limitrofi: Adria, Chioggia

Attrazioni paesaggistiche: fiume Adige

Attrazioni storiche: resti archeologici, duomo.

Principali collegamenti pubblici: autobus 400 m

Identificativo corpo: Ufficio sub. 21 sito in via Roma 20/B – Cavarzere (VE)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di --- --- s.r.l.- Piena proprietà Cod. Fiscale: ---

Ulteriori informazioni sul debitore: Sede fiscale: Cavarzere (VE) via dei --- 39

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: --- --- S.R.L., foglio 34, particella 630, subalterno 21, indirizzo via Roma 20/B, piano T, comune Cavarzere, categoria A/10, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie 83 mq, rendita € 999,34

Confini: Il mappale 630 confina a Nord con il mappale 628; a Est con il mappale 631; a Sud con il mappale 678; a Ovest con il mappale 244

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito
Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 183/1999 e successive varianti
 Intestazione: --- srl, ---, ---
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Note tipo pratica: pratiche collegate: autorizzazione edilizia n.07 del 10/02/2000, n. 09 del 26/02/2001 e DIA del 19/03/2001 e 23/01/2002 prot. n.2937/01
 Per lavori: di risanamento conservativo di un fabbricato a blocco
 Presentazione prima pratica (Concessione Edilizia) in data 07/09/1999 al n. di prot. 8020
 Rilascio ultima pratica (DIA) in data 23/01/2002 al n. di prot. 2937/01
 Agibilità in data 17/04/2002 al n. di prot. 3441/2002
 Note: comunicazione di cambio d'uso, senza opere del 05-06-2002 (da negozio commerciale a ufficio direzionale)

Numero pratica: 144/2002
 Intestazione: --- srl
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: di lavori di allargamento passo carraio in via Roma n. 20
 Presentazione pratica in data 06/06/2002 al n. di prot. 5872
 Rilascio pratica in data 10/10/2002
 Note: pratica su parte comune

4.1.1 Conformità edilizia:

Sullo scoperto comune è presente una tettoia abusiva non sanabile avendo una superficie coperta eccedente i 30mq.

Per quanto sopra, NON si dichiara la conformità edilizia.

Le spese stimate per la rimozione comprensiva di trasporto alle discariche e smaltimento, da suddividersi pro quota con gli altri condomini, sono stimate in € 5.000,00.

Oneri stimati pro quota: **€ 715,00**

4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli Interventi
In forza della delibera:	C.C. n. 2 del 09/02/2011
Zona omogenea:	R2 - tessuto consolidato
Norme tecniche di attuazione:	art. 27 NTO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Ufficio sub. 21

Ufficio composto da tre locali principali rispettivamente di circa 19 mq, 18 mq e 10 mq, un bagno di 3,5 mq circa, un ripostiglio di 6,8 mq e un corridoio. L'accesso all'ufficio avviene dal marciapiede di via Roma con anche la possibilità di accesso allo scoperto comune tramite porta-finestra. Posti Auto su scoperto comune non censiti catastalmente coperti da tettoia non legittimata.

Superficie complessiva di circa mq **83,50**

È posto al piano: Terra

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2002

L'unità --- è identificata con il numero: 20/B; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buone. È stata riscontrata una macchia in porzione del controsoffitto nella stanza d'ingresso causato da una perdita di una condotta danneggiata già oggetto di intervento di ripristino. Si segnala inoltre la presenza costante di un cattivo odore nel ripostiglio dovuto probabilmente ad un mancato sfiato del pozzetto della fognatura.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: legno e vetro protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
	Note: portoncino blindato
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle condizioni: buone

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico condizioni: sufficienti
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone

Informazioni relative al calcolo della consistenza: Superficie lorda determinata con rilievo strumentale

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Ufficio	sup lorda di pavimento	83,50	1,00	83,50	€ 1.000,00
		83,50		83,50	

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: --- --- S.r.l. dal 07/04/2000 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Marco Gava, in data 07/04/2000, ai nn. 22184; trascritto a Chioggia, in data 17/04/2000, ai nn. 2264/1488.

Stato immobile: Occupato da --- --- s.r.l. unipersonale, con contratto di locazione stipulato in data 03/03/2008 per l'importo di euro 750,00 con cadenza mensile

Registrato a Adria il 05/03/2008 ai nn.623/3

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 28/02/2026

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: entro il 28/08/2025 (almeno 6 mesi prima dalla data di scadenza)

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

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:** Nessuna.

6.1.4 **Altre limitazioni d'uso:** Nessuna.

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

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Cassa di Risparmio di Venezia s.p.a. contro --- s.r.l.;
 Importo ipoteca: € 929.622,42; Importo capitale: € 464.811,21; A rogito di Notaio Gava Marco
 in data 30/11/2001 ai nn. 29655; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 15/11/2021 ai nn.
 6880/903; Note: rinnovo di ipoteca volontaria iscritta il 7-12-2001 RG 7277 RP 1389

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro --- s.r.l.;
 A rogito di Uff. Giud. Unep - Corte D'Appello di Venezia in data 17/10/2022 ai nn. 5374
 iscritto/trascritto a Chioggia in data 24/11/2022 ai nn. 7162/5190;

6.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

6.3 Misure Penali: Nessuna.

Risposta al settimo punto 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: /

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: condominio non costituito

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: Seppure l'ufficio sia posto al piano terra vi è un gradino d'accesso che ne impedisce l'accesso autonomo con la carrozzina dall'ingresso lungo la strada pubblica.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Sono stati acquisiti i valori di recenti compravendite tramite il portale “valori immobiliari dichiarati” del sito dell'Agenzia delle Entrate per zona, caratteristiche e dimensioni confrontandoli anche con le offerte di vendita in zona, determinando, come da tabella che si allega, il valore unitario

8.2.2 Fonti di informazione:

Altre fonti di informazione: Agenzia delle Entrate Settore Territorio

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato ---: www.---.it

8.3.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 83.500,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Ufficio	83,50	€ 1.000,00	€ 83.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 83.500,00
Valore corpo			€ 83.500,00
Valore accessori			€ 0,00

Valore complessivo intero	€ 83.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 83.500,00
Valore di stima	€ 83.500,00

Riepilogo:

ID	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Ufficio sub. 21	83,50	€ 83.500,00	€ 83.500,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ -715,00
Redazione e deposito attestato di Prestazione Energetica (APE)	€ -250,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00**8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 82.500,00
---	-------------

8bis Classamento energetico dell'immobile:**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Verifica effettuata presso il portale Ve.Net. della Regione Veneto. Si stima un costo di € 250,00 per redazione e deposito APE

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
----	------------------------

Giudizio di comoda divisibilità: Non comodamente divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Schema Lotti
 Documentazione fotografica
 Estratto mappa, visura e planimetria catastale
 Estratto PRG
 Pratiche edilizie e agibilità
 Contratto di locazione
 Rilievo
 Ispezioni ipotecarie

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: soggetto ad IVA

Risposta al dodicesimo punto del quesito Schema identificativo dei beni da porre all'asta	
Lotto	007 - Ufficio sub. 21 PT
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Ufficio sub. 21: 1/1 di --- --- s.r.l. - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo Ufficio sub. 21: <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> --- --- S.R.L., foglio 34, particella 630, subalterno 21, indirizzo via Roma 20/B, piano T, comune Cavarzere, categoria A/10, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie 83 mq, rendita € 999,34
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 82.500,00€

Venezia, 24 maggio 2023

L'Esperto alla stima
Arch. Alberto Miggiani

LOTTO 8

Beni in **Cavarzere (VE)**
via Roma

Lotto: 008 - Appartamento sub. 16 P1°

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:

--- --- s.r.l. Codice fiscale: ---Sede fiscale: Cavarzere (VE) via dei --- 39

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Zona centrale dotata di servizi di vario genere

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenza con terziario a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: negozi e uffici di vario genere

Caratteristiche zone limitrofe: agricolo-residenziale

Importanti centri limitrofi: Adria, Chioggia

Attrazioni paesaggistiche: fiume Adige

Attrazioni storiche: resti archeologici, duomo.

Principali collegamenti pubblici: autobus 400 m

Identificativo corpo: Appartamento sub. 16 sito in via Roma 18/B – Cavarzere (VE)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di --- --- s.r.l. - Piena proprietà Cod. Fiscale: [REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: Sede fiscale: Cavarzere (VE) via dei --- 39

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: --- --- S.R.L., foglio 34, particella 630, subalterno 16, indirizzo via Roma, piano 1, comune Cavarzere, categoria A/3, classe 5, consistenza 3,5 vani, superficie 84 mq, rendita € 216,91

Confini: Il mappale 630 confina a Nord con il mappale 628; a Est con il mappale 631; a Sud con il mappale 678; a Ovest con il mappale 244

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 183/1999 e successive varianti

Intestazione: --- srl, ---, ---

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: pratiche collegate: autorizzazione edilizia n.07 del 10/02/2000, n. 09 del 26/02/2001 e DIA del 19/03/2001 e 23/01/2002 prot. n.2937/01

Per lavori: di risanamento conservativo di un fabbricato a blocco

Presentazione prima pratica (Concessione Edilizia) in data 07/09/1999 al n. di prot. 8020

Rilascio ultima pratica (DIA) in data 23/01/2002 al n. di prot. 2937/01

Agibilità in data 17/04/2002 al n. di prot. 3441/2002

Numero pratica: 144/2002

Intestazione: --- srl

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di lavori di allargamento passo carraio in via Roma n. 20

Presentazione pratica in data 06/06/2002 al n. di prot. 5872

Rilascio pratica in data 10/10/2002

Note: pratica su parte comune

4.1.1 Conformità edilizia:

Sullo scoperto comune è presente una tettoia abusiva non sanabile avendo una superficie coperta eccedente i 30mq.

Per quanto sopra, NON si dichiara la conformità edilizia.

Le spese stimate per la rimozione comprensiva di trasporto alle discariche e smaltimento, da suddividersi pro quota con gli altri condomini, sono stimate in € 5.000,00.

Oneri stimati pro quota: **€ 715,00**

4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli Interventi
In forza della delibera:	C.C. n. 2 del 09/02/2011
Zona omogenea:	R2 - tessuto consolidato
Norme tecniche di attuazione:	art. 27 NTO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Appartamento sub. 16

Appartamento posto al piano primo con affaccio Est-Sud-Ovest composto da cucina-soggiorno (21 mq), due camere (15,6 e 14,5 mq), due bagni e corridoio. L'accesso all'appartamento avviene da vano scale comune. Posti Auto su scoperto comune non censiti catastalmente coperti da tettoia non legittimata.

Superficie complessiva di circa mq **83,50**

È posto al piano: 1°

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2002

L'unità --- è identificata con il numero: 18/B; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,75

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento è in buono stato. Il conduttore indica la necessità di disinfestazione annuale per la presenza di insetti.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: legno e vetro protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone Note: portoncino blindato
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle condizioni: buone

Impianti:

Citofonico	tipologia: videocitofono condizioni: buone Note: video non funzionante
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico condizioni: sufficienti
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone

Informazioni relative al calcolo della consistenza: Superficie lorda determinata con rilievo strumentale

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	sup lorda di pavimento	83,50	1,00	83,50	€ 1.000,00
		83,50		83,50	

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: --- --- S.r.l. dal 07/04/2000 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Marco Gava, in data 07/04/2000, ai nn. 22184; trascritto a Chioggia, in data 17/04/2000, ai nn. 2264/1488.

Identificativo corpo: Appartamento sub. 16 sito in Cavarzere (VE), via Roma 18/B

Stato immobile: Occupato da Zampieri Renzo, con contratto di locazione stipulato in data 26/02/2009 per l'importo di euro 450,00 con cadenza mensile
Registrato a Adria il 03/03/2009 ai nn.482/3
Tipologia contratto: 4+4, scadenza 28/02/2025

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: entro il 28/08/2024 (6 mesi prima della scadenza)
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

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:** Nessuna.
- 6.1.4 **Altre limitazioni d'uso:** Nessuna.

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

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Cassa di Risparmio di Venezia s.p.a. contro --- --- s.r.l.;
Importo ipoteca: € 929.622,42; Importo capitale: € 464.811,21; A rogito di Notaio Gava Marco

in data 30/11/2001 ai nn. 29655; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 15/11/2021 ai nn. 6880/903; Note: rinnovo di ipoteca volontaria iscritta il 7-12-2001 RG 7277 RP 1389

6.2.2 **Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro --- s.r.l.;
A rogito di Uff. Giud. Unep - Corte D'Appello di Venezia in data 17/10/2022 ai nn. 5374
iscritto/trascritto a Chioggia in data 24/11/2022 ai nn. 7162/5190;

6.2.3 **Altre trascrizioni:**

6.2.4 **Altre limitazioni d'uso:**

6.3 **Misure Penali:** Nessuna.

Risposta al settimo punto 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:

spese di pulizia e luce scale condominiali circa € 250,00.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /

Millesimi di proprietà: condominio non costituito

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: /

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 **Criterio di stima:**

Sono stati acquisiti i valori di recenti compravendite tramite il portale “valori immobiliari dichiarati” del sito dell’Agenzia delle Entrate per zona, caratteristiche e dimensioni confrontandoli anche con le offerte di vendita in zona, determinando, come da tabella che si allega, il valore unitario

8.2.2 **Fonti di informazione:**

Altre fonti di informazione: Agenzia delle Entrate Settore Territorio

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato ---: www.---.it

8.3.3 **Valutazione corpi:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 83.500,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	83,50	€ 1.000,00	€ 83.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 83.500,00
Valore corpo			€ 83.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 83.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 83.500,00
Valore di stima			€ 83.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento sub. 16	83,50	€ 83.500,00	€ 83.500,00

8.4.4 Adegamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € -715,00

Redazione e deposito attestato di Prestazione Energetica (APE) € -250,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **82.500,00**

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Verifica effettuata presso il portale Ve.Net. della Regione Veneto. Si stima un costo di € 250,00 per redazione e deposito APE

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Non comodamente divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Schema Lotti

Documentazione fotografica

Estratto mappa, visura e planimetria catastale

Estratto PRG

Pratiche edilizie e agibilità

Contratto di locazione

Rilievo

Ispezioni ipotecarie

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: soggetto ad IVA

Risposta al dodicesimo punto del quesito Schema identificativo dei beni da porre all'asta	
Lotto	008 - Appartamento sub. 16 P1°
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Appartamento sub. 16: 1/1 di --- --- s.r.l. - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo Appartamento sub. 16: <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> --- --- S.R.L., foglio 34, particella 630, subalterno 16, indirizzo via Roma, piano 1, comune Cavarzere, categoria A/3, classe 5, consistenza 3,5 vani, superficie 84 mq, rendita € 216,91
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 82.500,00€

Venezia, 24 maggio 2023

L'Esperto alla stima
Arch. Alberto Miggiani

LOTTO 9

Beni in **Cavarzere (VE)**
via Roma

Lotto: 009 - Appartamento sub. 18 P2°

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:

--- --- s.r.l. Codice fiscale: ---Sede fiscale: Cavarzere (VE) via dei --- 39

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Zona centrale dotata di servizi di vario genere

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenza con terziario a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: negozi e uffici di vario genere

Caratteristiche zone limitrofe: agricolo-residenziale

Importanti centri limitrofi: Adria, Chioggia

Attrazioni paesaggistiche: fiume Adige

Attrazioni storiche: resti archeologici, duomo.

Principali collegamenti pubblici: autobus 400 m

Identificativo corpo: Appartamento sub. 18 sito in via Roma 18/D – Cavarzere (VE)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di --- --- s.r.l.- Piena proprietà Cod. Fiscale: XXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: --- --- S.R.L., foglio 34, particella 630, subalterno 18, indirizzo via Roma, piano 2, comune Cavarzere, categoria A/3, classe 5, consistenza 3,5 vani, superficie 83 mq, rendita € 216,91

Confini: Il mappale 630 confina a Nord con il mappale 628; a Est con il mappale 631; a Sud con il mappale 678; a Ovest con il mappale 244

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito
Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 183/1999 e successive varianti
 Intestazione: --- srl, ---, ---
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Note tipo pratica: pratiche collegate: autorizzazione edilizia n.07 del 10/02/2000, n. 09 del 26/02/2001 e DIA del 19/03/2001 e 23/01/2002 prot. n.2937/01
 Per lavori: di risanamento conservativo di un fabbricato a blocco
 Presentazione prima pratica (Concessione Edilizia) in data 07/09/1999 al n. di prot. 8020
 Rilascio ultima pratica (DIA) in data 23/01/2002 al n. di prot. 2937/01
 Agibilità in data 17/04/2002 al n. di prot. 3441/2002

Numero pratica: 144/2002
 Intestazione: --- srl
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: di lavori di allargamento passo carraio in via Roma n. 20
 Presentazione pratica in data 06/06/2002 al n. di prot. 5872
 Rilascio pratica in data 10/10/2002
 Note: pratica su parte comune

4.1.1 Conformità edilizia:

Sullo scoperto comune è presente una tettoia abusiva non sanabile avendo una superficie coperta eccedente i 30mq.
 Per quanto sopra, NON si dichiara la conformità edilizia.
 Le spese stimate per la rimozione comprensiva di trasporto alle discariche e smaltimento, da suddividersi pro quota con gli altri condomini, sono stimate in € 5.000,00.
 Oneri stimati pro quota: **€ 715,00**

4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli Interventi
In forza della delibera:	C.C. n. 2 del 09/02/2011
Zona omogenea:	R2 - tessuto consolidato
Norme tecniche di attuazione:	art. 27 NTO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Appartamento sub. 18

Appartamento posto al piano secondo con affaccio Est-Sud-Ovest composto da cucina-soggiorno (21 mq), due camere (15,6 e 14,5 mq), due bagni e corridoio. L'accesso all'appartamento avviene da vano scale comune. Posti auto su scoperto comune non censiti catastalmente coperti da tettoia non legittimata.

Superficie complessiva di circa mq **83,50**

È posto al piano: 2°

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2002

L'unità --- è identificata con il numero: 18/D; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,75

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: legno e vetro protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone Note: portoncino blindato
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle condizioni: buone

Impianti:

Citofonico	tipologia: videocitofono condizioni: buone Note: video non funzionante
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico condizioni: sufficienti
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone

Informazioni relative al calcolo della consistenza: Superficie lorda determinata con rilievo strumentale

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	sup lorda di pavimento	83,50	1,00	83,50	€ 1.000,00
		83,50		83,50	

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: --- --- S.r.l. dal 07/04/2000 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Marco Gava, in data 07/04/2000, ai nn. 22184; trascritto a Chioggia, in data 17/04/2000, ai nn. 2264/1488.

Stato immobile: 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:** Nessuna.
 6.1.4 **Altre limitazioni d'uso:** Nessuna.

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

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Cassa di Risparmio di Venezia s.p.a. contro --- --- s.r.l.; Importo ipoteca: € 929.622,42; Importo capitale: € 464.811,21; A rogito di Notaio Gava Marco in data 30/11/2001 ai nn. 29655; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 15/11/2021 ai nn. 6880/903; Note: rinnovo di ipoteca volontaria iscritta il 7-12-2001 RG 7277 RP 1389

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro --- --- s.r.l.; A rogito di Uff. Giud. Unep - Corte D'Appello di Venezia in data 17/10/2022 ai nn. 5374 iscritto/trascritto a Chioggia in data 24/11/2022 ai nn. 7162/5190;

6.2.3 **Altre trascrizioni:** Nessuna.

6.2.4 **Altre limitazioni d'uso:** Nessuna.

6.3 **Misure Penali:** Nessuna.

Risposta al settimo punto 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:

spese di pulizia e luce scale condominiali circa € 250,00.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: condominio non costituito

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO - seppure l'ufficio sia posto al piano terra vi è un gradino d'accesso che ne impedisce l'accesso autonomo con la carrozzina dall'ingresso su strada pubblica.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Sono stati acquisiti i valori di recenti compravendite tramite il portale "valori immobiliari dichiarati" del sito dell'Agenzia delle Entrate per zona, caratteristiche e dimensioni confrontandoli anche con le offerte di vendita in zona, determinando, come da tabella che si allega, il valore unitario

8.2.2 Fonti di informazione:

Altre fonti di informazione: Agenzia delle Entrate Settore Territorio

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato ---: www.---.it

8.3.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 83.500,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	83,50	€ 1.000,00	€ 83.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 83.500,00
Valore corpo			€ 83.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 83.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 83.500,00
Valore di stima			€ 83.500,00

Riepilogo:

ID	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento sub. 18	83,50	€ 83.500,00	€ 83.500,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € -715,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 82.750,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Attestazione Prestazione Energetica: presente

Indice di prestazione energetica: D, valido fino al 29/01/2028

Note Indice di prestazione energetica:

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Non comodamente divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Schema Lotti

Documentazione fotografica

Estratto mappa, visura e planimetria catastale; Estratto PRG

Pratiche edilizie, agibilità e rilievo

Ispezioni ipotecarie

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: soggetto ad IVA**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	009 - Appartamento sub. 18 P2°
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Appartamento sub. 18: 1/1 di --- --- s.r.l. Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo Appartamento sub. 18: <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> --- --- S.R.L., foglio 34, particella 630, subalterno 18, indirizzo via Roma, piano 2, comune Cavarzere, categoria A/3, classe 5, consistenza 3,5 vani, superficie 83 mq, rendita € 216,91
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 82.750,00€

Venezia, 24 maggio 2023

L'Esperto alla stima
Arch. Alberto Miggiani

LOTTO 10

Beni in **Cavarzere (VE)**
via Roma

Lotto: 010 - Appartamento sub. 19 P3°(sottotetto)

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:

--- --- s.r.l. Codice fiscale: ---Sede fiscale: Cavarzere (VE) via dei --- 39

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Zona centrale dotata di servizi di vario genere

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenza con terziario a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: negozi e uffici di vario genere

Caratteristiche zone limitrofe: agricolo-residenziale

Importanti centri limitrofi: Adria, Chioggia

Attrazioni paesaggistiche: fiume Adige

Attrazioni storiche: resti archeologici, duomo.

Principali collegamenti pubblici: autobus 400 m

Identificativo corpo: Appartamento sub. 19 in via Roma 18/E – Cavarzere (VE)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di --- --- s.r.l.- Piena proprietà Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: --- --- S.R.L., foglio 34, particella 630, subalterno 19, indirizzo via Roma 18/E, piano 2, comune Cavarzere, categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, superficie 102 mq, rendita € 309,87

Confini: Il mappale 630 confina a Nord con il mappale 628; a Est con il mappale 631; a Sud con il mappale 678; a Ovest con il mappale 244

Note: Errato numero di piano (piano corretto 3 sottotetto)

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: rettifica numero di piano (da P2 a P3)

Regolarizzabili mediante: rettifica catastale

rettifica catastale compresa marca da bollo: € 70,00

Oneri Totali: **€ 70,00**

Informazioni in merito alla conformità catastale: la scheda catastale è conforme, ma é errato il livello di piano indicato in visura.

Risposta al quarto punto del quesito
Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 183/1999 e successive varianti
 Intestazione: --- srl, --- srl, --- srl
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Note tipo pratica: pratiche collegate: autorizzazione edilizia n.07 del 10/02/2000, n. 09 del 26/02/2001 e DIA del 19/03/2001 e 23/01/2002 prot. n.2937/01
 Per lavori: di risanamento conservativo di un fabbricato a blocco
 Presentazione prima pratica (Concessione Edilizia) in data 07/09/1999 al n. di prot. 8020
 Rilascio ultima pratica (DIA) in data 23/01/2002 al n. di prot. 2937/01
 Agibilità in data 17/04/2002 al n. di prot. 3441/2002

Numero pratica: 27/2004
 Intestazione: --- srl
 Tipo pratica: Condo edilizio tratto dal decreto DL 269/2003
 Per lavori: cambio uso sottotetto praticabile da mansarda (ripostigli) a unità residenziale
 Presentazione in data 04/12/2004 al n. di prot. 16474
 Rilascio in data 09/01/2007 al n. di prot. 16474/AT/04

Numero pratica: 144/2002
 Intestazione: --- srl
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: di lavori di allargamento passo carraio in via Roma n. 20
 Presentazione pratica in data 06/06/2002 al n. di prot. 5872
 Rilascio pratica in data 10/10/2002
 Note: pratica su parte comune

4.1.1 Conformità edilizia:

Relativamente all'appartamento sono state riscontrate le seguenti irregolarità: dimensioni dei locali eccedenti il +/- 2% di tolleranza
 Regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria
 Pratica edilizia in sanatoria comprensiva di parcella professionista, sanzione amministrativa e diritti di segreteria: **€ 2.500,00**
 Per la parte comune con le altre unità (scoperto con posti auto) è stata riscontrata la presenza di una tettoia abusiva ad uso ricovero auto superiore a mq 30. Le spese stimate per la rimozione comprensiva di trasporto alle discariche e smaltimento, da suddividersi pro quota con gli altri condomini, sono stimate in € 5.000,00.
 Oneri stimati pro quota: **€ 715,00**
 Oneri Totali: **€ 3.215,00**
 Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli Interventi
In forza della delibera:	C.C. n. 2 del 09/02/2011
Zona omogenea:	R2 - tessuto consolidato
Norme tecniche di attuazione:	art. 27 NTO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Appartamento sub. 19

Appartamento posto al piano terzo (sottotetto) composto da cucina (13 mq) priva di cappa aspirante, soggiorno-ingresso-pranzo (28 mq), una camera (13 mq), un bagno (2,5 mq) e due ripostigli (13 mq e 12,3 mq). L'accesso all'appartamento avviene da vano scale comune. Posti Auto su scoperto comune non censiti catastalmente coperti da tettoia non legittimata.

Superficie complessiva di circa mq **103,00**

È posto al piano: 3 (sottotetto)

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2002

L'unità --- è identificata con il numero: 18/E; ha un'altezza utile interna di circa m. varia (Hmin=1,00 m / Hmax=3,40 m)

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Note: il conduttore riporta che l'appartamento è caldissimo in estate e freddo nella stagione invernale. Inizialmente il piano avrebbe dovuto avere dei locali non ad uso abitativo convertiti poi in alloggio per cui è probabile che la copertura sia priva del necessario strato di isolamento termico.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: lucernaio materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
	Note: portoncino blindato
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle condizioni: buone
Impianti:	
Citofonico	tipologia: videocitofono condizioni: buone
	Note: video non funzionante
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico condizioni: sufficienti
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone

Informazioni relative al calcolo della consistenza: Superficie lorda determinata con rilievo strumentale

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	sup lorda di pavimento	103,00	1,00	103,00	€ 1.000,00
		103,00		103,00	

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

Titolare/Proprietario: --- --- S.r.l. dal 07/04/2000 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Marco Gava, in data 07/04/2000, ai nn. 22184; trascritto a Chioggia, in data 17/04/2000, ai nn. 2264/1488.

Stato immobile: Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 31/01/2015 per l'importo di euro 270,00 con cadenza mensile Registrato a Adria l'11/02/2015 ai nn.262/3T
Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/01/2027

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: entro il 31/07/2023 (almeno 6 mesi prima dalla data di scadenza)

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

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:** Nessuna.

6.1.4 **Altre limitazioni d'uso:** Nessuna.

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

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Cassa di Risparmio di Venezia s.p.a. contro --- --- s.r.l.; Importo ipoteca: € 929.622,42; Importo capitale: € 464.811,21; A rogito di Notaio Gava Marco in data 30/11/2001 ai nn. 29655; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 15/11/2021 ai nn. 6880/903; Note: rinnovo di ipoteca volontaria iscritta il 7-12-2001 RG 7277 RP 1389

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro --- --- s.r.l.; A rogito di Uff. Giud. Unep - Corte D'Appello di Venezia in data 17/10/2022 ai nn. 5374 iscritto/trascritto a Chioggia in data 24/11/2022 ai nn. 7162/5190;

6.2.3 **Altre trascrizioni:** Nessuna.

6.2.4 **Altre limitazioni d'uso:** Nessuna.

6.3 Misure Penali: Nessuna.

Risposta al settimo punto 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:

spese di pulizia e luce scale condominiali circa € 250,00.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /

Millesimi di proprietà: condominio non costituito

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: /

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Sono stati acquisiti i valori di recenti compravendite tramite il portale "valori immobiliari dichiarati" del sito dell'Agenzia delle Entrate per zona, caratteristiche e dimensioni confrontandoli anche con le offerte di vendita in zona, determinando, come da tabella che si allega, il valore unitario

8.2.2 Fonti di informazione:

Altre fonti di informazione: Agenzia delle Entrate Settore Territorio
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato ---: www.---.it

8.3.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 103.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	103,00	€ 1.000,00	€ 103.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 103.000,00
Valore corpo			€ 103.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 103.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 103.000,00
Valore di stima			€ 103.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento sub. 19	103,00	€ 103.000,00	€ 103.000,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ -3.285,00
Redazione e deposito attestato di Prestazione Energetica (APE)	€ -250,00
Intervento di isolamento termico su copertura ponteggi compresi (stima)	€ -20.000,00
Arrotondamento	€ -30,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 79.400,00**

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Verifica effettuata presso il portale Ve.Net. della Regione Veneto. Si stima un costo di € 250,00 per redazione e deposito APE

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Non comodamente divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Schema Lotti
 Documentazione fotografica
 Estratto mappa, visura e planimetria catastale
 Estratto PRG
 Pratiche edilizie e agibilità
 Contratto di locazione
 Rilievo
 Ispezioni ipotecarie

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: soggetto ad IVA**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	010 - Appartamento sub. 19 P3°(sottotetto)
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Appartamento sub. 19: 1/1 di --- --- s.r.l. - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo Appartamento sub. 19: <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> --- --- S.R.L., foglio 34, particella 630, subalterno 19, indirizzo via Roma 18/E, piano 2*, comune Cavarzere, categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, superficie 102 mq, rendita € 309,87 (* piano errato)
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 79.400,00€

Venezia, 24 maggio 2023

L'Esperto alla stima
Arch. Alberto Miggiani