
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. **65/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11.11.2020 ore 10:00

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 1

Esperto alla stima: arch. Roberto Barbetta
Codice fiscale: BRBRRT55E16B940B
Studio in: Viale Mantova 7 - 30015 Sottomarina
Telefono: 041 - 2685700
Fax: 041 - 2685700
Email: arch.roberto.barbetta@virgilio.it
Pec: roberto.barbetta@archiwordpec.it



Riassunto Perizia

Bene: Calle Boegani n. 831 - Chioggia (VE) - 30015

Descrizione generica: Trattasi di una piccola unità immobiliare al quarto piano di un edificio residenziale sito nel centro storico di Chioggia.

Identificativo Lotto: 1

Corpo A: Calle Boegani n. 831

Quota e tipologia del diritto

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di

Derivante da:

Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Chioggia in data 21/02/2019 ai nn. 968/643

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in

cui si trova: **€. 23.857,70 (euro**

ventitremilaottococinquantasette/70)

Sommario

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

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

Quesiti

I quesiti a cui rispondere ai fini dei beni pignorati sono:

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari** - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di cia-



scuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;

4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
6. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

1. per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
- atti di asservimento urbanistici
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
- altri pesi e limiti d'uso

2. per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:

- iscrizioni
- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolite, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

Premessa.

Svolgimento delle operazioni peritali.

Con ordinanza del 1° luglio 2019, il G.E. dott.ssa Sara Pitinari, nominava il sottoscritto C.T.U. nel procedimento relativo alla E.I. in oggetto.

Il giorno 1° ottobre 2019, presso la Cancelleria delle E.I., è stato effettuato il giuramento, in data 12 maggio 2020 il sottoscritto C.T.U. ha comunicato, a seguito dei Provvedimenti del Presidente del Tribunale, la sospensione dell'attività necessaria per la predisposizione della perizia.

In data 18 maggio 2020 è stato disposto il rinvio dell'udienza, prevista per il giorno 23 giugno 2020, in data 10 novembre 2020, in data 29 luglio 2020 l'udienza è stata rinviata al giorno successivo 11 novembre 2020,

Il sopralluogo è stato effettuato il giorno 5 agosto 2020.

Dopo l'esame della documentazione reperita presso le P.A. e il sopralluogo presso l'immobile, sono state eseguite tutte le ricerche di mercato per la determinazione del più probabile valore del bene e quindi la stesura della presente perizia di stima.



Beni in **Chioggia (VE)**
Calle Boegani n. 831

Lotto: 1

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

Deposito in data 19.04.2019 di:

- certificato ipotecario dal 15.12.1990 al 14.03.2019;
- documentazione catastale.

Deposito in data 17.06.2019:

- documentazione integrativa.

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

Esecutata:

[REDACTED]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Si tratta di una piccola unità immobiliare situata nel centro storico di Chioggia, in calle Boegani n. 831, molto vicina al Corso del Popolo, arteria principale del centro storico in direzione nord - sud. Nelle vicinanze sono presenti negozi di prima necessità, farmacia, la sede del Municipio, ecc. La posizione dell'immobile si può considerare centrale e comoda a tutti i servizi, la calle è sufficientemente larga e l'unità immobiliare, posta al quarto piano con affaccio a sud, gode di una buona illuminazione naturale.

Caratteristiche zona: in centro storico

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi liberi, lungo la viabilità.

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

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Venezia, Padova.

Attrazioni paesaggistiche: Laguna di Venezia.

Attrazioni storiche: Centro Storico di Chioggia e Sottomarina.

Principali collegamenti pubblici: Servizio di autobus urbani ed extraurbani



Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Calle Boegani n. 831

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

foglio **22**, particella **897**, subalterno **12**, indirizzo calle Boegani 831, piano T - 4, comune di Chioggia, zona censuaria 1, categoria **A/3**, classe **3**, consistenza **2 vani**, superficie 42 mq., rendita €. 139,44

Derivante da:

Diversa distribuzione degli spazi interni del 30.09.2014, protocollo n. VE 0199754 in atti dal 30.09.2014.

Confini: Nord: calle Lisatti sud: calle Boegani est: mapp. 901 - 1771 ovest: mapp. 896

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto rilevato nel sopralluogo.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Non risulta nessuna pratica edilizia inerente all'unità immobiliare oggetto di perizia.

4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- da un accesso agli atti presso il Settore Urbanistica, Sportello Unico Settore Edilizia Privata del Comune di Chioggia è emerso che in relazione alla unità immobiliare oggetto di perizia non è stata presentata nessuna pratica edilizia per cui lo stato attuale dell'immobile e le trasformazioni precedenti si possono desumere solo dall'analisi delle variazioni catastali presentate nel tempo e precisamente:

01) nelle planimetrie catastali **del 1940** l'attuale ripostiglio e bagno erano una stanza con due fori finestra nel lato nord, una altezza di ml. 2.50, questa stanza era collegata all'unità immobiliare del terzo piano, l'attuale cucina era una stanza autonoma delle dimensioni di ml. 4.00 x 3.00 circa con una altezza di ml. 2.50 censita al **sub. 5**, la parte ovest era adibita a corridoio di collegamento tra il vano scale e la terrazza che era comune al resto del fabbricato.

Al piano terra la lavanderia comune era una stanza di pertinenza del primo piano.



02) In data **21.07.1986** viene presentata una variazione catastale e precisamente quella con **prot. 2630 - sub. 7** indica il primo piano con la lavanderia e la terrazza comuni mentre quella con il **prot. 2631 - sub. 8** indica il secondo, terzo e quarto piano.

03) Nella planimetria catastale presentata il **14.01.1999** con prot. **B00047/99** il quarto piano è composto dall'attuale cucina compreso l'ex corridoio comune ed un locale w.c. nel lato nord, la terrazza viene indicata di uso esclusivo al quarto piano, al piano terra viene indicato di uso esclusivo un ripostiglio nel sottoscala.

04) Nella planimetria catastale presentata il **30.09.2014** con prot. **VE0199754** la disposizione interna corrisponde allo stato attuale rilevato durante il sopralluogo.

Si precisa che la Concessione Edilizia in sanatoria **n. 1619/97 del 15.07.1997**, citata negli atti di C.V., riguarda la realizzazione di un foro porta ad uso garage sito al piano terra lato sud e non l'unità immobiliare oggetto di perizia.

Dall'analisi delle variazioni catastali si evidenziano una serie di frazionamenti e fusioni tra le varie unità immobiliari.

Frazionamenti di porzioni facenti parte degli appartamenti sottostanti e fusioni per ottenere l'unità immobiliare attuale, il vigente Piano Particolareggiato prescrive che gli alloggi ottenuti da opere di ristrutturazione, come quelle effettuate nell'edificio, si possono ottenere senza modificare l'impianto distributivo dell'edificio e comunque la superficie minima dell'alloggio deve essere di almeno 35.00, la superficie complessiva attuale è di mq. 35.16 ma questa comprende locali non abitabili come il ripostiglio ubicato a nord e il bagno che hanno una altezza inferiore a quella richiesta.

Per cui si ritiene che si possa considerare regolare solo una porzione dell'attuale cucina, quella indicata come sub. 5 nella planimetria catastale del 1940, che in origine era una stanza autonoma, esclusa la porzione di corridoio comune.

Da un colloquio con il Dirigente del Settore Urbanistica, dott. Gianni Favaretto, è emersa la possibilità di una sanatoria per l'unità immobiliare oggetto di perizia, prevedendo il ripristino della situazione **ante 1942**, cioè quella indicata nelle planimetrie catastali datate **10 gennaio 1940**, che indicavano tre unità immobiliari distinte, una per piano, con l'attuale locale ad uso lavanderia di pertinenza del primo piano, l'attuale ripostiglio e bagno del quarto piano formanti un'unica stanza di pertinenza del terzo piano e la terrazza da uso comune.

Una parte dell'attuale cucina era già censita in maniera autonoma (**sub. 5**), il frazionamento e la fusione delle varie porzioni del fabbricato riguardano opere interne senza modifiche esterne, naturalmente come già precisato in precedenza l'unità immobiliare del quarto piano non può essere considerata una unità residenziale in quanto mancano i requisiti di altezza dei vani e la superficie minima per essere considerata tale per cui solo una parte dell'attuale cucina (ex sub. 5) può essere considerata un vano utilizzabile in quanto l'altezza media attuale corrisponde all'altezza indicata nella planimetria catastale del 1940, le altre parti (ex disimpegno comune, bagno e ripostiglio) devono essere considerate come soffitte.

Per regolarizzare la situazione si deve presentare un Permesso di Costruire in sanatoria per il ripristino della situazione ante 1942 aggregando all'attuale porzione di cucina corrispondente all'ex sub. 5, l'attuale bagno e ripostiglio (ex sub. 4) e il disimpegno comune, l'importo si può valutare in circa **€. 12.500,00.- (euro dodicimilacinquecento/00)**, comprensivo di eventuale monetizzazione dello standard a parcheggio, diritti di segreteria, sanzione amministrativa, spese tecniche, variazione catastale, salvo maggiori oneri richiesti dalla Pubblica Amministrazione.

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia.



4.1.2 **Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	
In forza della delibera:	Con delibera della Giunta Comunale n. 15 del 23.01.2020 è stato approvato il Piano Particolareggiato per i Centri Storici di Chioggia, Sottomarina, Sant'Anna, Cavanella d'Agide e Magnasutti.
Zona omogenea:	"A - Centri Storici"
Norme tecniche di attuazione:	L'edificio è classificato in categoria " uptr " - unità edilizie parzialmente trasformate . L'attività edilizia è normata dall'art. 4.2.2.6 delle Norme Tecniche di Attuazione e sono previsti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e cambio d'uso. Per quanto riguarda in particolare gli interventi di risanamento conservativo, sono ammesse opere rivolte a modificare il numero delle unità immobiliari esistenti, purché siano realizzate nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio né modificare l'impianto distributivo dell'edificio e la superficie abitabile dei nuovi alloggi sia pari, per ciascuno, ad almeno mq. 35. Qualora sia documentata l'assoluta impossibilità di reperire, in tutto o in parte, garage e parcheggi pertinenziali in numero pari a quello delle nuove unità immobiliari è ammessa la monetizzazione parziale o totale.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO



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

Trattasi di una unità immobiliare sita al quarto piano di un edificio residenziale nel Centro storico di Chioggia, l'edificio comprende al piano terra un garage con accesso carrabile autonomo dalla calle, l'ingresso ed un locale comune al piano terra, al primo, secondo e terzo piano ci sono tre appartamenti autonomi.

L'edificio appartiene all'edilizia storica e la tipologia è quella della casa a fronte stretto, con passo di lottizzazione monocellulare e doppia profondità, vano scala incluso in una ridotta cellula aggiunta con prospetto caratterizzato da tre file di aperture.

Il quarto piano è composto da un locale cucina, da un bagno e da un locale ad uso ripostiglio nel lato nord, dalla cucina si accede ad una terrazza esclusiva.

1. Quota e tipologia del diritto**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Superficie netta complessiva è di **mq. 42.87** – la terrazza è di **mq. 19.95**

E' posta al piano: **quarto**

L'edificio è stato costruito nel: **Ante '42**

L'intero fabbricato è composto da quattro piani fuori terra.

Stato di manutenzione generale: **buono**

Condizioni generali dell'unità immobiliare:

Dall'accesso comune al piano terra si accede al ripostiglio esclusivo sottoscala (**foto n. 1 – 2**).

Dal vano scale al terzo piano (**foto n. 3**) si accede alla cucina di forma rettangolare con una finestra nel lato est ed una nel lato ovest (altezza variabile da ml. 2.42 a ml. 2.17, al colmo ml. 2.87), la pavimentazione è in piastrelle di ceramica 30 x 30, la parete ovest è parzialmente rivestita con piastrelle 10 x 10, la parte est della stanza funge da zona letto, la parete est presenta macchie di umidità. (**foto n. 4 – 5 – 6**)

Da questo locale si accede al bagno (altezza variabile da ml. 1.54 a ml. 2.42) il pavimento è in ceramica con piastrelle delle dimensioni di 20 x 20 ed un rivestimento parietale con piastrelle 20 x 27 (**foto n. 7 – 8**), nella parte nord troviamo un ripostiglio con altezza variabile da ml. 0.60 a ml. 1.47 (**foto n.9**), l'illuminazione di questi due locali avviene tramite due finestre apribili tipo Velux posizionate sulla falda di copertura.

In alcuni punti delle pareti interni sono presenti distacchi di intonaco e macchie di umidità. La copertura è a due falde con il colmo nella cucina digradante verso nord e sud, la struttura della copertura è in travi di legno delle dimensioni di cm. 11 x 15.

La terrazza ha un parapetto in muratura nei lati est e ovest mentre nella parte centrale c'è una ringhiera in metallo, la pavimentazione è in piastrelle di grès rosso 13x27 che presenta diversi punti di rottura. (**foto n. 10**).

Lo stato di manutenzione complessivo dell'unità immobiliare oggetto di perizia è mediocre.



Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno , condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: muratura condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: legno condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti
Travi	materiale: legno condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato , condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente , condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento , condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: Piastrelle di ceramica condizioni: scarse Riferito limitatamente a: pavimento della terrazza
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: tipo blindato, accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in ceramica , condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle in ceramica , condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: battuto di cemento condizioni: sufficienti



Impianti:

Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: convettori , condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V , condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità: scarsa , condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame , condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: con autoclave posizionata nel ripostiglio sottoscala , rete di distribuzione: tubi in polipropilene , condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio , condizioni: sufficienti conformità: da collaudare

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie dell'unità immobiliare si intende commerciale, cioè al lordo delle murature interne ed esterne e al 50% di quelle a confine con altre unità immobiliari.

Vengono applicati i seguenti coefficienti di differenziazione:

- stato di manutenzione	0.80
- livello del piano	0.70
- soffitta (attuali ripostiglio e bagno)	0.35
- ripostiglio piano terra	0.20
- terrazza	0.25

Superficie netta di pavimento relativa allo stato attuale:

- ripostiglio p.t.	mq.	2.96
- vano scala esclusivo attuale	mq.	4.75
- cucina	mq.	21.43
- bagno	mq.	6.35
- ripostiglio 4° piano	mq.	7.38
totale	mq.	42.87
- terrazza	mq.	19.95

Le superfici sotto elencate si riferiscono alla distribuzione interna indicata nelle planimetrie catastali del 1940 escluso ripostiglio sottoscala. (superficie lorda)



Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Cucina (ex sub. 5)	Sup. lorda di pavimento	0	13,90	0,56	7,78	€. 1.900,00
ex disimpegno comune, bagno (ex sub. 4) rip. (ex sub. 4)	Sup. lorda di pavimento	0	22,45	0,20	4,50	€. 1.900,00
Terrazza	Sup. reale netta	0	19,95	0,14	2,79	€. 1.900,00
Vano scala	Sup. lorda di pavimento	0	8,25	0,56	4,62	€. 1.900,00
Ripostiglio Piano terra	Sup. lorda di pavimento	0	4,05	0,16	0,65	€. 1.900,00
			68.60		20.34	

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)Destinazione d'uso: **Residenziale**

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] quota di

comproprietà di 1/4 **proprietario ante ventennio**

In forza di denuncia di successione; trascritta a [REDACTED]

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

proprietari ante ventennio

In forza di denuncia di successione; trascritta a [REDACTED]

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

proprietari ante ventennio

In forza di denuncia di successione; trascritta a [REDACTED]



Titolare/Proprietario:

[REDACTED]
In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Caputo Alessandro, in data 28/05/1999, ai nn. 93659; trascritto a Chioggia, in data 07/06/1999, ai nn. 3531/2251.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] proprietaria ante ventennio

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Caputo Alessandro, in data 22/10/1999, ai nn. 97682; trascritto a Chioggia, in data 04/11/1999, ai nn. 6785/4237.

Note: Con sentenza n. 1527/2018 il Tribunale di Padova ha dichiarato la nullità dell'atto di compravendita concluso in data 27.10.1999 (rogito notaio Caputo Alessandro) concluso tra la società

[REDACTED] Annotazione presentata il 06.11.2018 - - R.G. n. 5832 - R.P. n. 776

Tipo di atto 0720 – Nullità

Titolare/Proprietario:

Verdoglia Stefania dal 01/10/2014

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Caputo Alessandro, in data 01/10/2014, ai nn. 153271/19635; trascritto a Chioggia, in data 13/10/2014, ai nn. 4354/3075.

Note: Annotazione presentata il 06.11.2018 - Servizio di P.I. di Chioggia - R.G. 5831 - R.P.775 Tipo di atto 0720 - Nullità

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Chioggia (VE), Calle Boegani n. 831 **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:**

Nessuna.



6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]
Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Chioggia in data 21/02/2019 ai nn. 968/643;

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

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

Spese di gestione:

Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare: **€. 1000,00**

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

Non risulta essere presente una amministrazione esterna e spese comuni relative all'edificio.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Nessuna

Millesimi di proprietà: **Quota millesimale di proprietà non calcolata in quanto l'edificio non è costituito in condominio.**

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

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: **Nessuna**

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

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

Avvertenze ulteriori: **Nessuna**

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima per la valutazione dell'immobile è quello sintetico - comparativo in base alla più probabile valutazione di mercato, per cui, svolte le relative indagini, assunte informazioni, esperiti gli accertamenti necessari, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, dello stato di manutenzione, dei servizi pubblici presenti nella zona, della destinazione urbanistica prevista dal vigente P.R.G., applicati i coefficienti di riduzione dello stato di manutenzione e conservazione, si considera che la determinazione della valutazione del bene deve sostanzialmente coincidere con quello di scambio del bene stesso ossia con il prezzo che questo avrebbe avuto in una libera contrattazione di mercato.



8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chioggia;
 Uffici del registro di Chioggia;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare.
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.):
 Zona centro storico: valore di mercato per abitazioni civili con stato di conservazione normale.
 €. 1.600,00 / €. 2.200,00 a mq.;

Altre fonti di informazione: Riviste specializzate del settore, precedenti perizie estimative riguardanti immobili con caratteristiche simili.

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 31.445,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Cucina	7,78	€. 1.900,00	€. 14.782,00
disimpegno, ripostiglio, bagno	4.50	€. 1.900,00	€. 8.550,00
Terrazza	2,79	€. 1.900,00	€. 5.301,00
Vano scala esclusivo	4.62	€. 1.900,00	€. 8.778,00
Ripostiglio piano terra	0.65	€. 1.900,00	€. 1.235,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 38.646,00
Valore corpo			€. 38.646,00
Valore accessori			€. 0,00
Valore complessivo intero			€. 38.646,00
Valore complessivo diritto e quota			€. 38.646,00
Valore di stima			€. 38.646,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	20.34	€. 38.646,00	€ 38.646,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta
 all'immediatezza della vendita giudiziaria e per
 assenza di garanzia per vizi come da disp. del
 G.E. €. 1.932,30

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o
 catastale: €. 12.500,00

Giudizio di comoda divisibilità:
 L'immobile non è comodamente divisibile.



Costi di cancellazione oneri e formalità:

A

Tipologia	Costo
Trascrizione pregiudizievole – Pignoramento immobiliare	€. 356,00

Totale costi di cancellazione: € 356,00**8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

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

€ 23.857,70**8bis Classamento energetico dell'immobile:****Identificativo corpo: A****Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: importo per predisposizione A.P.E. **€. 300,00.-****Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile non è comodamente divisibile.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

- 1) Giuramento C.T.U.;
- 2) estratto di mappa, visure e planimetrie catastali;
- 3) estratto P.R.G.;
- 4) planimetrie catastali del 1940;
- 5) planimetrie catastali del 1986;
- 6) piante dello stato attuale e comparative;
- 7) documentazione fotografica.

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita:

La vendita è soggetta a imposta di Registro e le imposte da corrispondere sono le seguenti:

- vendita soggetta a IVA 10%;



- imposta di registro € 200,00
- imposta ipotecaria € 200,00
- imposta catastale € 200,00

Salvo maggiori importi richiesti dalla P.A.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	1
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A: 1/1 di [REDACTED] Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo A: <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> [REDACTED] foglio 22, particella 897, subalterno 12, indirizzo: calle Boegani 831, piano T - 4, comune Chioggia, zona censuaria 1, categoria A/3 , classe 3 , consistenza 2 vani , superficie 42 mq. , rendita € 139,44
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 23.857,00€

Data generazione:
05.10.2020

L'Esperto alla stima
arch. Roberto Barbetta





MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1930 - N. 2752)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 4238820.

Comune Civignone

Ditta [redacted]

Via Borghesi 37

** Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R.O.L. 13 aprile 1930 - N. 2752)

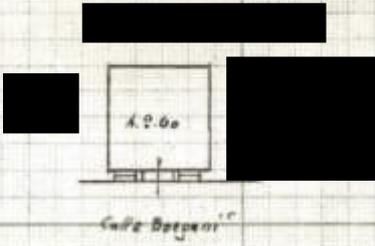
COMUNE

di _____

Talloncino di riscontro DELLA SCHEDA NUMERO

4238820

AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria (riproducendo la unità immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentarsi al sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1930 - N. 2752.



ORIENTAMENTO



SCALA di 1:200

Compilata da: ing. Mario Annajelli

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Bergamo

Firma ing. Annajelli

Data 16-1-1941

Particella	<u>417</u>
Mappale	<u>897</u>
Sub	<u>1</u>
Foglio	<u>22</u>



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939-XIV 21657)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 4238816

Comune Castagneto

Ditta [REDACTED]

Via Boezani 571

Segnare ognuno, nome, paternità del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 632)

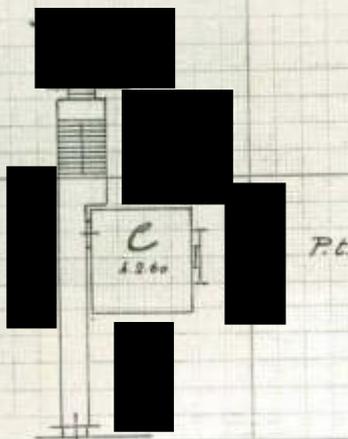
COMUNE

di _____

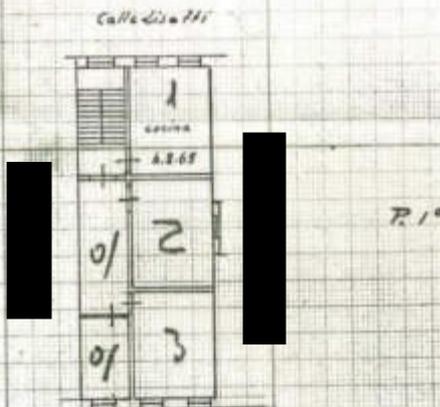
Talloncino di riscontro DELLA

SCHEDA NUMERO

4238816



Calle Boezani



Calle Boezani

ORIENTAMENTO



SCALA di 1:800

Compilato da:

ing. Mario Panajotti

(Stato, nome e cognome del tecnico)

Inscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Castagneto

Firma ing. Panajotti

Donato E. 1911200

Partita	<u>417</u>
Mappale	<u>897</u>
Sub	<u>2</u>
Foglio	<u>22</u>



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 - N. 4052)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 4238817

Comune Scicoggin

Ditta [redacted]

Via Deegan 57

Il Segnato ognuno, senza paternità del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R.D.L. 13 aprile 1939 - N. 4052)

COMUNE

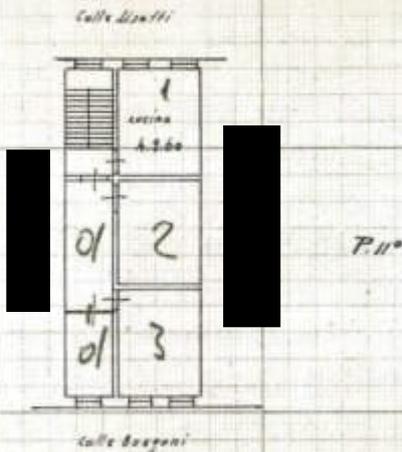
di

Talloncino di riscontro DELLA

SCHEDA NUMERO

4238817

AVVERTENZA: Il presente



ORIENTAMENTO



SCALA di 1:200

Compilata da: ingegner panjotti

(Esiste nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei geometri

della Provincia di Genova

Firma ing. panjotti

[Handwritten signature]

Partita	<u>417</u>
Mappale	<u>897</u>
Sub	<u>3</u>
Foglio	<u>22</u>



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 - XIV 17032)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 4238818

Comune Castelluccio

Ditta [redacted]

Via Bergani 57

* Seguire cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. D.L. 13 aprile 1939 - XVII, n. 802)

COMUNE

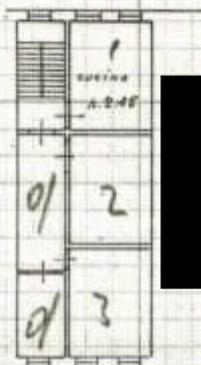
di

Talloncino di riscontro DELLA SCHEDA NUMERO

4238818

AVVERTENZA: ...

Calle Diotti



P. III°

Calle Bergani

ORIENTAMENTO



SCALA di 1:800

Compilata da: ing. Mario Piana / etc

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di ...

Firma ing. Piana

1944

Partita	417
Mappale	897
Sub	4
Foglio	22



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R. DECRETO LEGGE 15 APRILE 1959 - L. N. 652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 4238819

Comune Biancogno

Ditta [REDACTED]

Via Gregorio 57c

Se il proprietario è una persona fisica, indicare il cognome, nome e paternità del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R.D.L. 13 aprile 1939 - R.VII, n. 652)

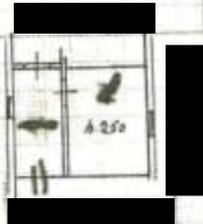
COMUNE

di

Talocchino di riscontro
DELLA

SCHEDA NUMERO

4238819



P. 11°



ORIENTAMENTO



SCALA di 1:800

Compilata da:
ing. Mario Penzetti

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Inscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Mantova

Firma ing. Penzetti

20/11/2011

Partita	<u>417</u>
Mappata	<u>897</u>
Sub	<u>5</u>
Foglio	<u>22</u>



NUOVO CATASTO EDILIZIO

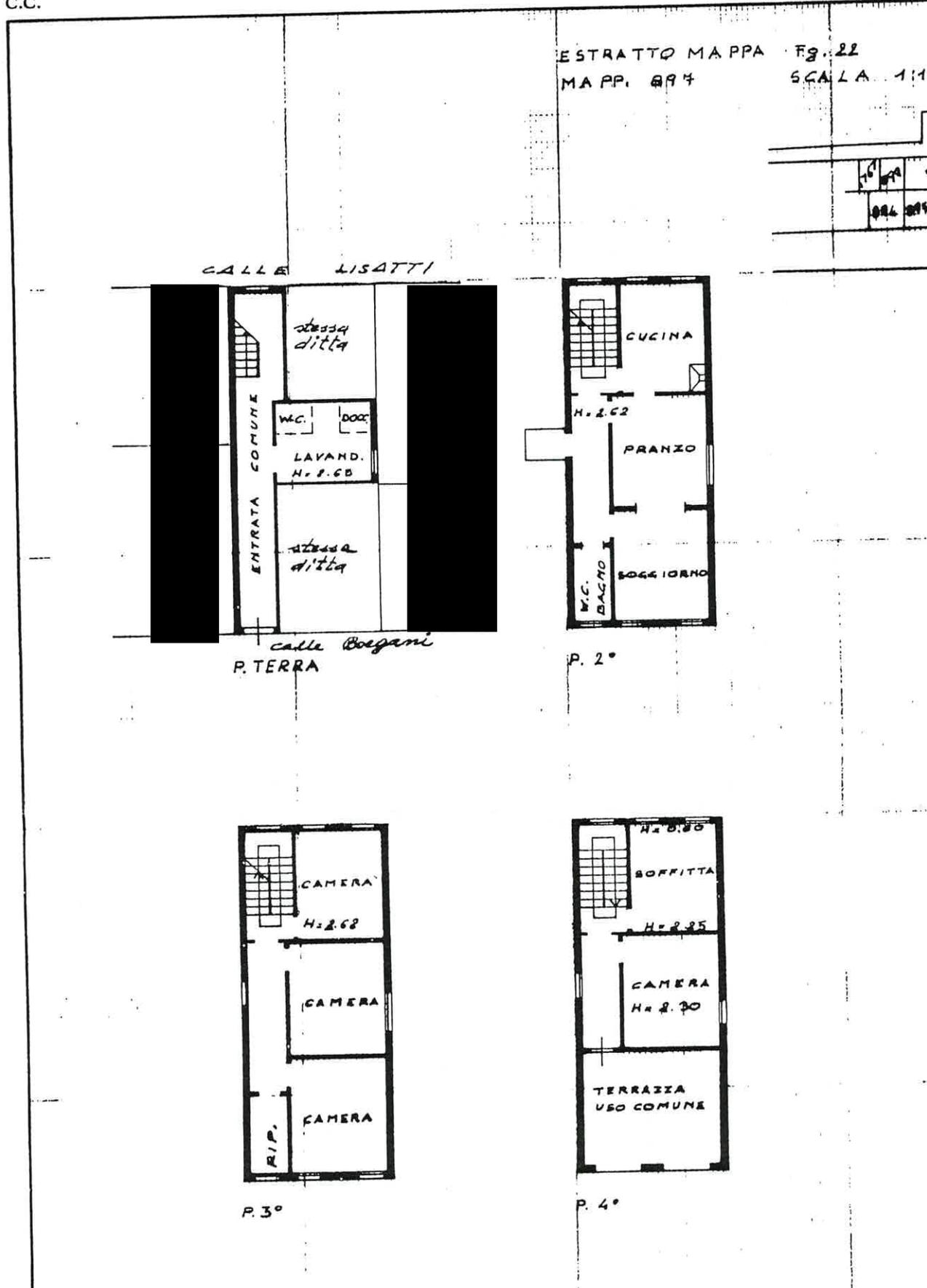
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 662)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CHIOGGIA Via Ca.L.L.

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VENEZIA

C.C.



MODULARIO
F. - rig. rend. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

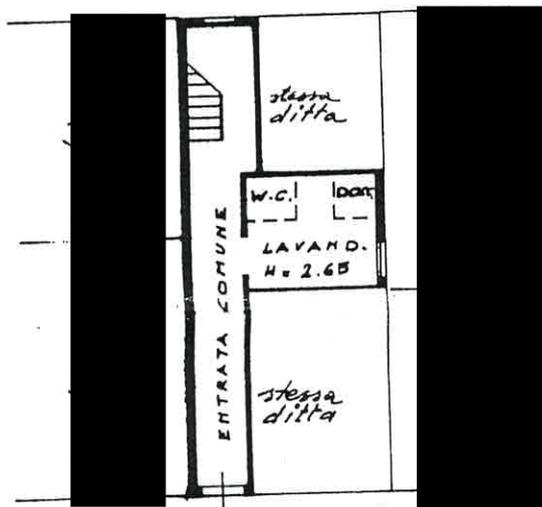
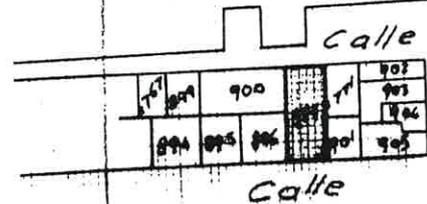
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CHIOGGIA Via Calle Boegani, n. 900

Ditta BOEGANI

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VENEZIA

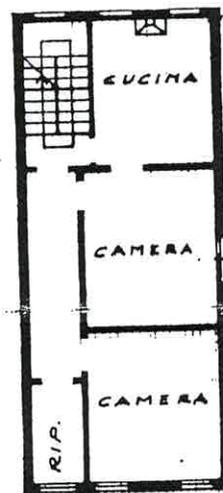
C.C.

E STRATTO MAPPA Fg. 22
MAPP. 897
SCALA 1:1000



Calle Boegani

P. TERRA



P. 1°



P. 4°

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia**

Dichiarazione protocollo n. **VE0199754** del **30/09/2014**
Planimetria di u.i.u. in Comune di Chioggia
Calle Boegani

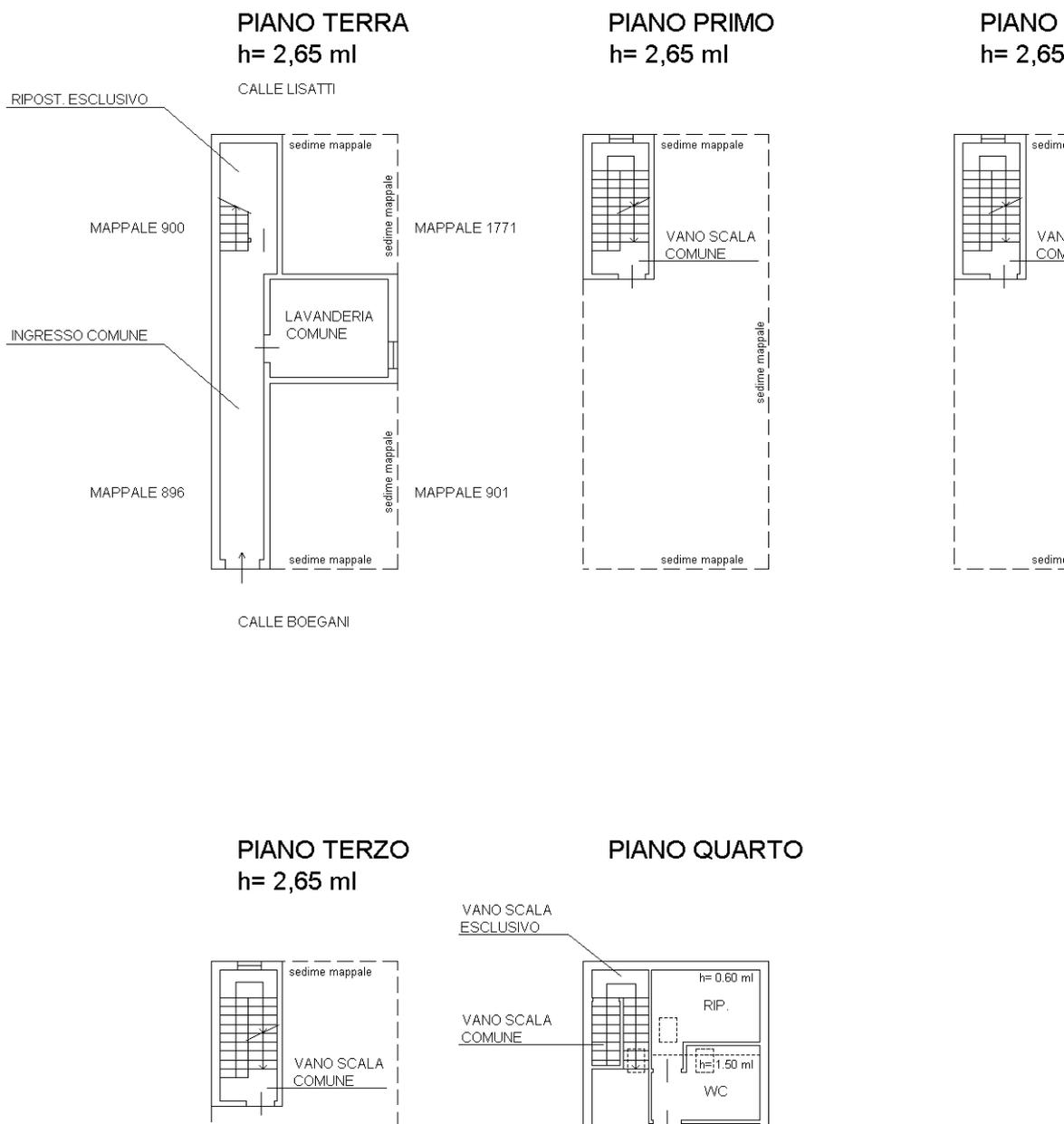
Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 22
Particella: 897
Subalterno: 12

Iscritto all'albo
Geometri

Prov. Venezia

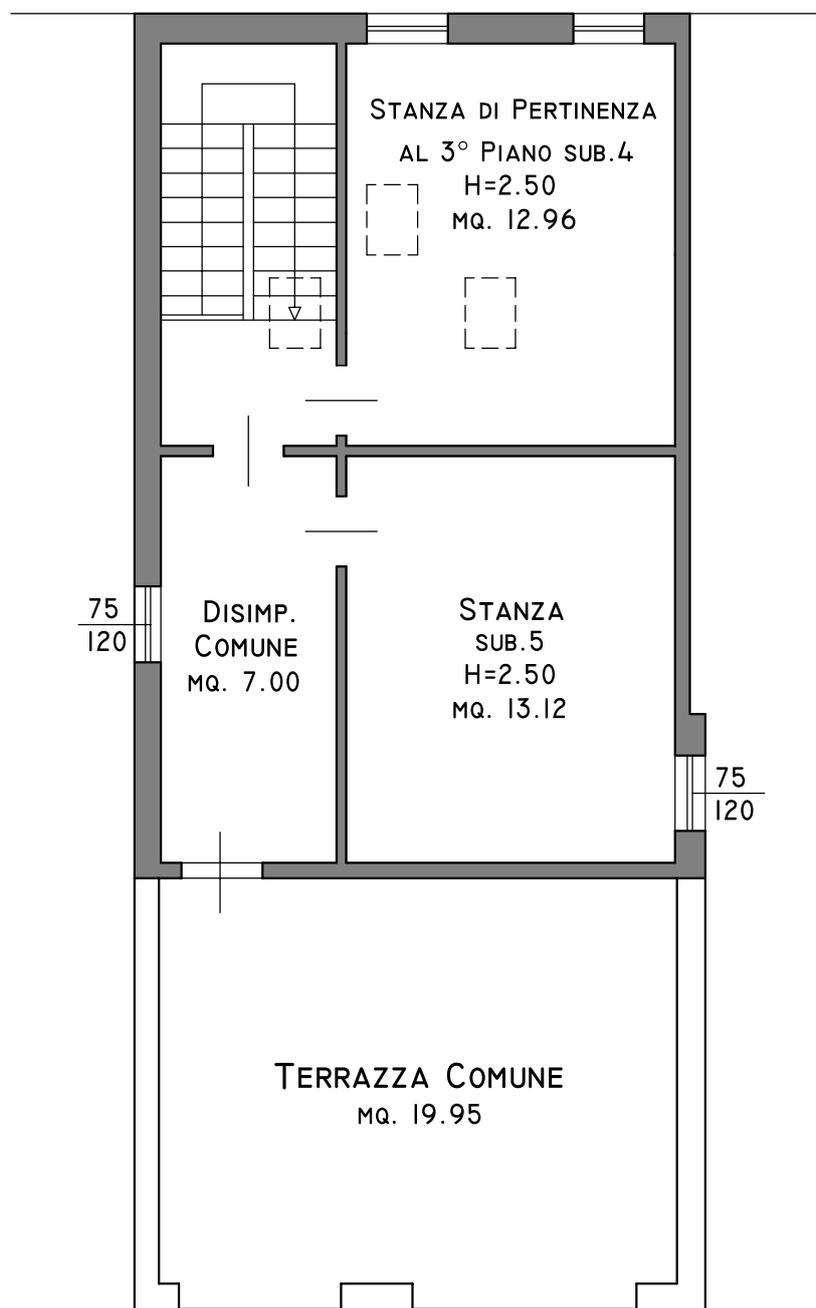
Scheda n. 1 Scala 1:200





PIANO QUARTO

CALLE LISATTI

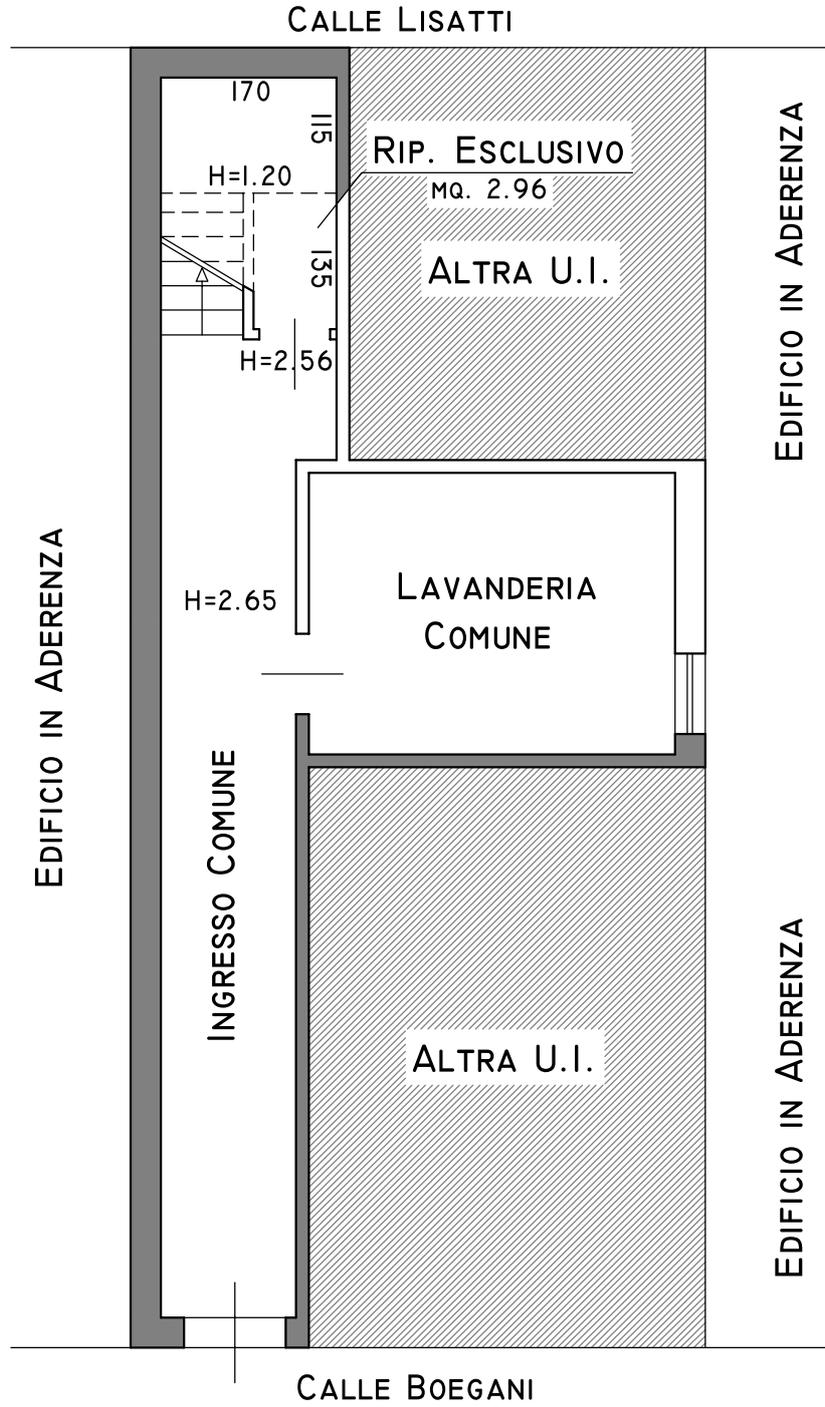


CALLE BOEGANI

DISPOSIZIONE DEL QUARTO PIANO RICAVATO DALLE PLANIMETRIE CATASTALI DEL 16.01.1940



PIANO TERRA



Estratto di mappa
Scala 1:1.000



Estratto di Piano Particolareggiato
Scala 1:500



