

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]  
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **153/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03.12.2024 ore 10.20

Giudice Delle Esecuzioni: **dott.ssa IVANA MORANDIN**

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

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

## Riassunto Perizia

**Bene:** strada dei Piovini 10 – località Valli - 30015 Chioggia (Ve)

**Descrizione generica:** Trattasi di una abitazione singola composta da un appartamento al piano terra e scoperto comune con un'altra unità abitativa costruita in parziale aderenza sul lato ovest.

**Identificativo Lotto:** 1

**Corpo A:** 30015 Chioggia (Ve) - frazione: Valli di Chioggia, strada dei Piovini 10

### Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] –

Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED]

### Eventuali comproprietari:

Nessuno

### Gravami e Oneri

- **Ipoteca volontaria** annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario;

Importo ipoteca: €. [REDACTED];

Importo capitale: €. [REDACTED];

A rogito di notaio [REDACTED] di Chioggia in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED];

Iscritto/trascritto a Conservatoria dei beni immobiliari di Chioggia in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED];

Note: Annotazione di surrogazione annotata il [REDACTED] al n. [REDACTED] di formalità a favore di [REDACTED], società cooperativa per azioni, con sede a [REDACTED].

- A favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] con domicilio ipotecario eletto: [REDACTED] per [REDACTED];

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili;

A rogito di [REDACTED] in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

iscritto/trascritto a Conservatoria dei beni immobiliari di [REDACTED] ai nn. [REDACTED];

### Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€. 88.236,00.-**

**(euro Ottantaottomiladuecentotrentasei/00)**

## Sommario

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

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

### Quesiti

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

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari** - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
6. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
  1. **per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:**
    - domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
    - atti di asservimento urbanistici
    - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
    - altri pesi e limiti d'uso
  2. **per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**
    - iscrizioni

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

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

9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. alleggi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
  1. lotto;
  2. diritto reale staggito
  3. quota di proprietà
  4. identificativo catastale
  5. valore attribuito.

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

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

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

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

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

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

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

## Premessa

### Svolgimento delle operazioni peritali.

Con ordinanza del **12.07.2024** la G.E. dott.ssa **Ivana Morandin** nominava il sottoscritto C.T.U. nel procedimento relativo alla E.I. in oggetto.

In data **16.07.2024** è stato depositato in via telematica il giuramento e in data **25.07.2024** sono state effettuate le visure catastali.

In data **30.07.2024** alle ore **10.00** è stato programmato l'accesso all'immobile alla presenza del Custode Giudiziario, dott. Massimo Crosara, alla data e ora convenuta non si è presentato il curatore dell'eredità giacente che aveva comunicato di non essere in possesso delle chiavi dell'immobile, chiavi che non è stato possibile reperire per cui si è stabilita una nuova data di accesso prevedendo la presenza di un fabbro al fine di poter effettuare l'accesso che è stato effettuato il giorno **06.08.2024** alle ore **10.10** durante il quale è stato eseguito il rilievo metrico e fotografico.

Con istanza **prot. n. 14229 del 31.07.2024** è stata presentata al Comune di Chioggia la richiesta di accesso atti per la verifica della documentazione edilizia relativa alla costruzione del fabbricato e in data **23.08.2024** il sottoscritto si è recato presso la Ripartizione Urbanistica, Sportello Edilizia privata per la visione e la richiesta copia di tale documentazione.

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

Beni in **Chioggia (VE)**  
Località/Frazione **Valli di Chioggia**  
Strada dei Piovini 10

**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**

Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale redatta dal notaio [REDACTED] di [REDACTED] in data 26.06.2024

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si –**

01) Atto notarile pubblico di donazione accettata e successiva divisione a rogito del notaio [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia del territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Chioggia [REDACTED].  
Proprietà di [REDACTED] nato a Chioggia il [REDACTED] per i diritti di 1/1 di usufrutto e [REDACTED] nato a Chioggia il [REDACTED] e [REDACTED] nato a Piove di sacco il [REDACTED] per i diritti di 1/2 ciascuno di nuda proprietà.

02) Atto di compravendita del [REDACTED], rep. [REDACTED] del notaio [REDACTED] di Chioggia, [REDACTED] nato a Chioggia il 19.03.1926 per l'usufrutto generale e [REDACTED] nato a Piove di Sacco il [REDACTED] per la quota di 1/2 di nuda proprietà vendono a [REDACTED] nato a Chioggia il [REDACTED] che acquista la porzione immobiliare della casa di civile abitazione sita in Comune di Chioggia, strada dei Piovini 10, censita al Catasto Fabbricati al foglio 10, mappale 364, sub. 3. Con il presente atto [REDACTED], già comproprietario della restante quota di comproprietà pari ad 1/2 in nuda proprietà con il presente atto ne diviene unico pieno ed esclusivo proprietario.

03) Servitù di passaggio pedonale e carrabile nel lato sud dello scoperto comune corrente da est a ovest della larghezza di ml. 3.00 circa

**Risposta al secondo punto del quesito**

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

**Esecutato:**

[REDACTED], codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]

## Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

### 3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Si tratta di una unità immobiliare a destinazione residenziale ubicata al piano terra di un edificio composto da due unità abitative parzialmente adiacenti nel lato ovest e scoperto comune alle due unità.

L'edificio è inserito all'interno di un'area a destinazione agricola con edifici di nuova costruzione, per la maggior parte unifamiliari, o ricavati con opere di ristrutturazione dai vecchi fabbricati con tipologia tipica delle zone agricole.

L'edificio dista circa 3.5 km. dal centro di Valli e circa 14 km. dal centro di Chioggia.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** /

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Chioggia.

**Attrazioni paesaggistiche:** Laguna di Venezia.

**Attrazioni storiche:** /

**Principali collegamenti pubblici:** /

**Identificativo corpo:** A.

Abitazione di tipo civile [A2] sita in Chioggia (VE) CAP: 30015 frazione: Valli di Chioggia, strada dei Piovini 10

#### Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### Identificato al catasto Fabbricati:

##### Intestazione:

[REDACTED] nato a Chioggia il [REDACTED], c.f. [REDACTED], foglio 10, particella 364, subalterno 3, scheda catastale prot. n. [REDACTED], indirizzo strada dei Piovini 10, piano Terra, comune Chioggia, sezione censuaria 5, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie mq. 109, rendita € euro 267,27

##### Derivante da:

Costituzione del 16.03.2005, pratica n. [REDACTED] in atti dal [REDACTED], costituzione n. [REDACTED]

Confini: Nord - est - sud: cortile comune Ovest: cortile comune e sub. 2

La disposizione interna delle pareti rilevata durante il sopralluogo corrisponde con quanto indicato nell'ultima planimetria catastale in atti dal 16.03.2005 per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

**Risposta al quarto punto del quesito**

Regolarità urbanistica

**4.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: Concessione Edilizia in sanatoria n. [REDACTED]  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85  
Per lavori: Ampliamento di edificio residenziale e costruzione di annessi rustici  
Oggetto: sanatoria opere abusive  
Presentazione in data 17/03/1986 al n. di prot. [REDACTED]  
Rilascio in data 19/12/1995

Numero pratica: Concessione edilizia prot. [REDACTED]  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Ampliamento fabbricato rurale ad uso abitazione  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 08/07/1997 al n. di prot. [REDACTED]

Numero pratica: DIA [REDACTED]  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività  
Per lavori: Ampliamento fabbricato rurale  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 15/09/2003 al n. di prot. [REDACTED]

Numero pratica: Autorizzazione ambientale n. [REDACTED]  
Intestazione: [REDACTED]  
Per lavori: Ampliamento fabbricato  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 03/12/1998

Numero pratica: DIA prot. [REDACTED]  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività  
Per lavori: Ampliamento fabbricato rurale  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 20/10/2004 al n. di prot. [REDACTED]

Numero pratica: Autorizzazione ambientale n. [REDACTED]  
Intestazione: [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]  
Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera  
Per lavori: Ampliamento fabbricato rurale  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 20/10/2004 al n. di prot. [REDACTED]

Numero pratica: **Agibilità**  
Intestazione: [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]  
Tipo pratica: Abitabilità

Per lavori: Ampliamento fabbricato rurale  
 Oggetto: attestazione di abitabilità  
 Presentazione in data **27/07/2005** al n. di prot. [REDACTED]

Numero pratica: **Autorizzazione allo scarico di reflui civili in acque superficiali**

Intestazione: [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]

Per lavori: Smaltimento acque reflue

Presentazione in data 29/03/2005 al n. di prot. [REDACTED]

Rilascio in data 07/04/2007 al n. di prot. [REDACTED]

#### 4.1.1 Conformità edilizia:

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

Dal rilievo effettuato durante il sopralluogo sono emerse alcune lievi differenze interne ed esterne e precisamente:

- la parete interna che divide il soggiorno dalla cucina e prosegue nel ripostiglio est e nella successiva camera ha uno spessore di cm. 30 invece che di cm. 10, mentre le dimensioni e la superficie interne corrisponde a quanto autorizzato dalla Pubblica Amministrazione con i titoli edilizi sopra elencati;
- esternamente il lato sud ha una lunghezza di ml. 10.00 invece che di ml. 9.90 mentre il lato est ha una lunghezza di ml.11.05 invece che di ml. 11.00.

Da un colloquio con il funzionario tecnico dello Sportello Unico Edilizia Privata si è considerato che ali minime differenze rientrano in quanto previsto dalla legge **n. 105/2024** "Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica" che prevede per quanto riguarda le unità immobiliari realizzate entro il 24.05.2024 con superficie utile inferiore a mq. 100 una tolleranza del 5% delle misure previste nel titolo abilitativo.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia relativamente all'unità immobiliare oggetto di CTU, mentre si rileva che nello scoperto comune sono state costruite opere senza autorizzazione da parte della proprietà dell'altra unità immobiliare che dovranno essere rimosse a cura e spese di chi ha eseguito tali opere.

#### 4.1.2 Conformità urbanistica:

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

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	Piano regolatore generale
<b>In forza della delibera:</b>	Delibera della Giunta Regionale del Veneto n. 2149 del 14 luglio 2009 pubblicata nel B.U.R. n. 63 del 04.08.2009.
<b>Zona omogenea:</b>	Sottozona <b>E4 - Nuclei rurali</b>
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	art. 49 - Sottozona E4 - Nuclei rurali - La sottozona E4 è un'area che, caratterizzata dalla presenza di preesistenze insediative, è utilizzabile per l'organizzazione di centri rurali. Nelle zone E4 è consentito l'ampliamento degli edifici esistenti fino ad un massimo di <b>800 mc.</b> ed il cambio d'uso con destinazione residenziale degli annessi rustici esistenti anche

	con possibilità di demolizione e ricostruzione su diverso sedime e con diversa sagoma dei volumi incongrui esistenti finalizzata al riordino e alla riqualificazione ambientale degli insediamenti. Per ogni immobile con destinazione residenziale deve essere garantito uno standard a parcheggio pari a 1 mq. di superficie per 10 mc. di costruzione e deve essere realizzato un posto auto per unità immobiliare. Nelle sottozone E4 le previsioni dPiano si attuano mediante intervento edilizio diretto
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.2 mq. di S.U./mq.
Rapporto di copertura:	35% della superficie del lotto
Altezza massima ammessa:	6.00 ml.
Volume massimo ammesso:	=====

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

Superficie complessiva di circa mq 135,50 compreso il porticato lato sud

E' posto al piano terra

L'edificio è stato costruito nel: 2005

L'edificio è stato ristrutturato nel: =====

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

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

Condizioni generali dell'immobile: L'abitazione ha una pianta di forma quadrata ed è in aderenza nel lato ovest ad un'altra abitazione, entrambe le unità hanno in comune il cortile che circonda il fabbricato su tutti i lati, l'accesso avviene nel lato ovest che confina con la strada dei Piovini.

**La distribuzione interna è la seguente:**

nell'angolo nord - ovest è ubicata una stanza adibita a camera (foto n. 1), nella parte opposta, lato nord - est troviamo un'altra camera da letto (foto n. 2), al centro tra le due stanze c'è un locale adibito a bagno, con pavimento in piastrelle di ceramica 20x20 e rivestimento parietale sempre con piastrelle delle dimensioni 20 x 20 e altezza di ml. 2.27 (foto n. 3), dal disimpegno (foto n. 6) si accede ad un locale w.c.

privo di finestra anche questo con pavimento e rivestimento parietale con piastrelle 20 x20 e altezza di ml. 2.28 **(foto n. 5)** e ad un locale ad uso ripostiglio **(foto n. 4)**.

Dall'ingresso si accede ad un ampio locale ad uso soggiorno (foto n. 7 - 8) e da questo alla cucina **(foto n. 9)**. il pavimento è in ceramica delle dimensioni di cm. 33x33, i serramenti sono in legno con doppio vetro, il portoncino d'ingresso è in legno, i radiatori sono in ghisa, gli oscuri esterni sono in legno, le pareti sono intonacate

Esternamente nel lato sud troviamo un porticato **(foto n. 10 - 11)** e da questo tramite una scala si può accedere ad un sottotetto **(foto n. 12)**

Nel complesso lo stato di manutenzione è normale e apparentemente non necessita di lavori se non quelli di normale manutenzione dovuti al mancato utilizzo e ad una revisione degli impianti tecnologici.

Nel cortile comune sono presenti delle costruzioni edificate, parte della proprietà confinante, in assenza di autorizzazioni edilizie e precisamente:

- nel lato nord - ovest un box in lamiera e un volume ricavato da un camion frigorifero **(foto n. 13)**, nel lato sud - est una tettoia chiusa **(foto n. 14 - 15)**

**Tutti questi elementi dovranno essere rimossi da parte della proprietà dell'unità confinante .**

#### **Caratteristiche descrittive:**

#### **Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>solai misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

#### **Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuretti</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>guaina bituminosa</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>calcestruzzo</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di grès</b> condizioni: <b>buone</b>
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno massello</b>

Rivestimento accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **da normalizzare**  
 ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni: **buone**

**Impianti:**

Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **convettori** condizioni: **da normalizzare**  
 conformità: **da collaudare**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti**  
 conformità: **da collaudare**

Fognatura tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **fossa biologica**, ispezionabilità: **sufficiente**, condizioni: **da normalizzare**  
 conformità: **da collaudare**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **sufficienti**  
 conformità: **da collaudare**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **GPL** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **da normalizzare**  
 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 le altre unità immobiliari.

Vengono applicati i seguenti coefficienti di riduzione:

- coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione	0.75
- porticato lato sud	0.40

Superficie netta di pavimento:

- ripostiglio nord - ovest	mq.	14.16
- bagno	mq.	4.86
- camera nord - est	mq.	14.74
- ripostiglio est	mq.	8.46
- locale w.c. ovest	mq.	4.89
- cucina	mq.	14.43
- soggiorno	mq.	<u>23.77</u>
<b>totale</b>	<b>mq.</b>	<b>89.25</b>

Porticato lato sud **mq. 25.00**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup reale lorda	0	110,50	0,75	82,88	€ 1.000,00
Porticato lato sud	superf. esterna lorda	0	25,00	0,40	10,00	€ 1.000,00
			<b>135,50</b>		<b>92,88</b>	

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Abitazioni civili con stato di conservazione normale da €. 900/mq. a €. 1150/mq.

Abitazioni civile con stato di manutenzione ottimo da €. 1150/mq. a €. 1600/mq.

**Risposta al quinto punto del quesito**

Stato di possesso e atto di provenienza

**Identificativo corpo: A**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Chioggia (VE), strada dei Piovini n. 10

**Attualmente Libero**

Note: L'esecutato

**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:****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 [redacted] contro [redacted];

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario;

Importo ipoteca: [redacted];

Importo capitale: [redacted];

A rogito di notaio [REDACTED] di Chioggia in data 30/10/2009 ai nn. [REDACTED];  
Iscritto/trascritto a Conservatoria dei beni immobiliari di Chioggia in data 20/11/2009 ai  
nn. [REDACTED];

Note: Annotazione di surrogazione annotata il 14/06/2012 al n. [REDACTED] di formalità a favore  
di [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED].

#### 6.2.2 Pignoramenti:

- A favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] con domicilio ipotecario eletto:  
[REDACTED]  
[REDACTED];

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili;

A rogito di [REDACTED] di Venezia in data 28/05/2024 ai nn. [REDACTED]  
iscritto/trascritto a Conservatoria dei beni immobiliari di Chioggia in data 20/06/2024 ai  
nn. [REDACTED];

#### 6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

#### 6.3 Misure Penali

Nessuna.

### Risposta al punto settimo del quesito

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

**Spese di gestione condominiale:** nessuna

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** €. 1.500,00 circa per manutenzione impianti e consumi energetici.

**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:** Nessuna

**Millesimi di proprietà:** /

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:**

**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** NO

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NO

**Avvertenze ulteriori:** /

### Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

#### 8.1. Criterio di stima:

Il criterio di stima per la valutazione degli immobili 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, della destinazione d'uso delle pertinenze. 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. Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;  
 Uffici del registro di Chioggia;  
 Ufficio tecnico di Chioggia;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Informazioni assunte presso agenzie immobiliari locali;  
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):  
 Abitazioni civili con stato di conservazione normale da € 900/mq. a € 1150/mq.  
 Abitazioni civile con stato di manutenzione ottimo da € 1150/mq. a € 1600mq.  
 Altre fonti di informazione: Riviste specializzate del settore, precedenti perizie estimative riguardanti immobili con caratteristiche simili ubicati nella stessa zona.

## 8.3. Valutazione corpi:

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

Stima sintetica comparativa parametrica		€ 88.236,00	
<b>Destinazione</b>	<b>Superficie equivalente</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>
Abitazione	mq. 82.88	€ 1.000,00	€ 82.880,00
Porticato lato sud	mq. 10.00	€ 1.000,00	€ 10.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 92.880,00
Assenza di garanzia per vizi – detrazione del 5%			€ - 4.664,00
Valore corpo			€ 88.236,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 88.236,00
Valore complessivo di diritto e quota			€ 88.236,00
Valore di stima al netto delle decurtazioni			€ 88.236,00

## 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Costi di cancellazione oneri e formalità:

A

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 356,00

**Totale costi di cancellazione: € 391,00**

Salvo maggiori oneri richiesti dalla Pubblica Amministrazione

## 8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 88.236,00

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

Identificativo corpo: A

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Per la predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica si presume un importo di €. 400,00

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

Giudizio di comoda divisibilità:

L'immobile oggetto della presente CTU non è comodamente divisibile ma è in piena proprietà per intero in capo all'esecutato.

**Risposta al decimo punto del quesito**

Elenco Allegati

**Allegati**

- Estratto di mappa, visure e planimetria catastale;
- estratto P.R.G. e copia delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti;
- copia documentazione edilizia;
- 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:

- imposta di registro 9% - se prima casa 2% (minimo €. 1.000,00);
- imposta ipotecaria €. 50,00;
- imposta catastale €. 50,00;

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 ██████████ - Piena proprietà
Identificativo catastale	<p><b>Corpo A:</b>  <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u>  ██████████ nato a Chioggia il ██████████, c.f. ██████████,  foglio 10, particella 364, subalterno 3, scheda catastale prot. n.  ██████████ del 16.03.2005, indirizzo strada dei Piovini 10, piano Terra,  comune Chioggia, sezione censuaria 5, categoria A/2, classe 2, consistenza  4,5 vani, superficie mq. 109, rendita € euro 267,27</p>

Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €. 88.236,00.- (euro ottantaottomiladuecentotrentasei/00)
--------	---

Data generazione:  
5 novembre 2024

L'Esperto alla stima  
**arch. Roberto Barbetta**  
Documento firmato digitalmente