

Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Guber Banca S.p.A.**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **206/2022**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Ivana Morandin**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 – Lotto 002 – Lotto 3 – Lotto 4 – Lotto 5

Esperto alla stima: Dott. Gian Luigi Tiozzo
Codice fiscale: TZZGLG49E12C638U
Studio in: Viale Verona 7 - 30015 Chioggia
Telefono: 0415540330
Fax: 0415547631
Email: gianluigitiozzo@studiotiozzo.it
Pec: g.tiozzo@epap.conafpec.it



Riassunto Perizia

LOTTO 1

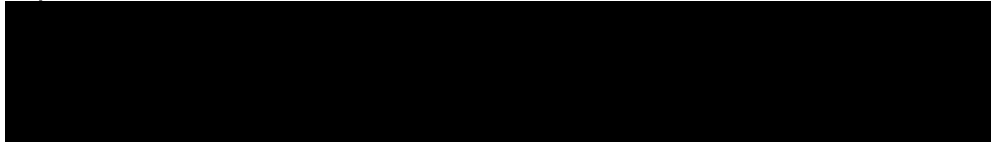
Bene: Via Marino Falier n. 38 – Brondolo - Chioggia (Venezia) - 30015

Descrizione generica: 3 Posti auto

Identificativo del Lotto 1: posti auto – Foglio 41 particella 1584 subb. 7 – 8 - 10

Corpo posti auto: Chioggia (VE) CAP: 30015 frazione: Brondolo, Via Marino Falier n. 38

Quota e tipologia del diritto



Gravami e Oneri

- **Ipoteca giudiziale**, a favore di Banca di Credito Cooperativo del Delta Soc. Coop. con sede in Adria (RO), codice fiscale: 01369230295, [redacted]; Importo di € 240.000,00, decreto ingiuntivo emesso in data 3 agosto 2017 n. 1985/2017 di repertorio dal Tribunale di Rovigo; **Iscritta a Chioggia in data 20 marzo 2018 ai nn. 1384/218.**

- **Pignoramento** a favore di Buonconsiglio 3 S.r.l. con sede in Milano c.f. 11386170960 contro [redacted] con atto del 23 giugno 2022 rep. n. 3485 notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di d'Appello di Venezia; **trascritto a Chioggia in data 1 agosto 2022 ai nn. 4830/3481.**

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 9.750,00

LOTTO 2

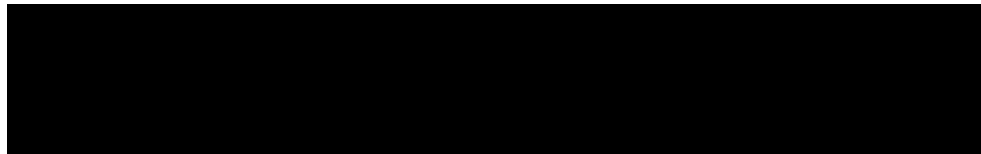
Bene: Via Marino Falier n. 36 – Brondolo - Chioggia (Venezia) - 30015

Descrizione generica: Appartamento ad uso residenziale.

Identificativo Lotto: 002 - Appartamento – Foglio 41 particella 1584 sub. 6

Corpo: Appartamento - Chioggia (VE) CAP: 30015 frazione: Brondolo, Via Marino Falier n. 36

Quota e tipologia del diritto



Gravami e Oneri

- **Ipoteca giudiziale**, a favore di Banca di Credito Cooperativo del Delta Soc. Coop. con sede in Adria (RO), codice fiscale: 01369230295, contro [redacted]; Importo di € 240.000,00, decreto ingiuntivo emesso in data 3 agosto 2017 n. 1985/2017 di repertorio dal Tribunale di Rovigo; **Iscritta a Chioggia in data 20 marzo 2018 ai nn. 1384/218.**

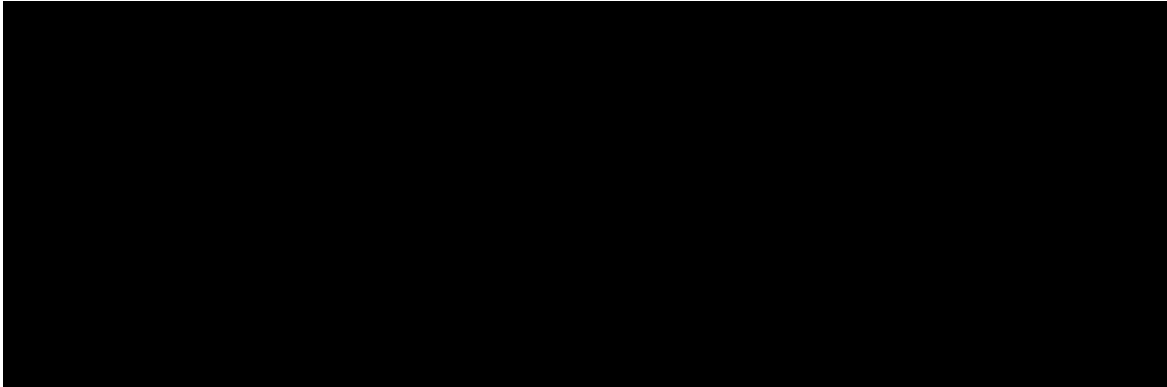
- **Pignoramento** a favore di Buonconsiglio 3 S.r.l. con sede in Milano c.f. 11386170960 contro [redacted] con atto del 23 giugno 2022 rep. n. 3485 notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di d'Appello di Venezia; **trascritto a Chioggia in data 1 agosto 2022 ai nn. 4830/3481.**



Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 227.000,00

LOTTO 3



Gravami e Oneri

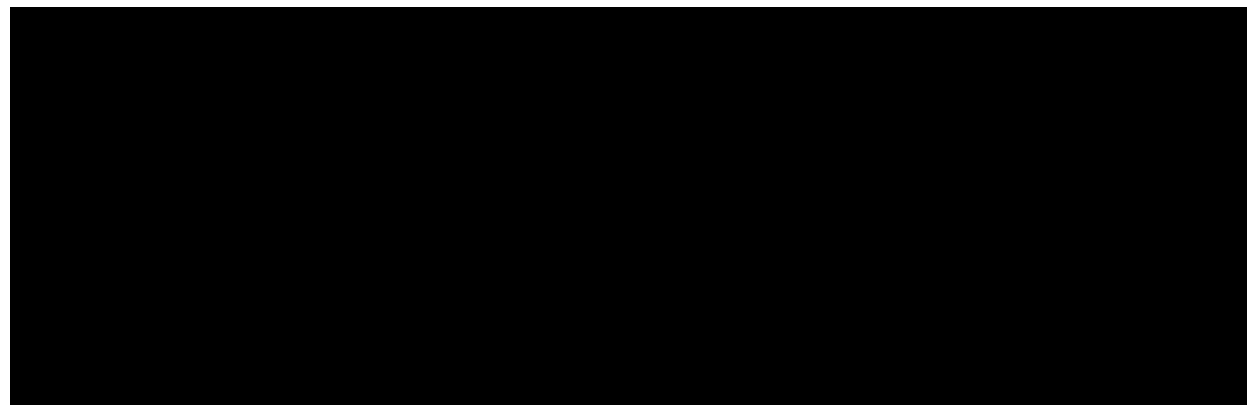
- **Ipoteca giudiziale**, a favore di Banca di Credito Cooperativo del Delta Soc. Coop. con sede in Adria (RO), codice fiscale: 01369230295, contro [REDACTED]; Importo di € 240.000,00, decreto ingiuntivo emesso in data 3 agosto 2017 n. 1985/2017 di repertorio dal Tribunale di Rovigo; **Iscritta a Chioggia in data 20 marzo 2018 ai nn. 1384/218.**

- **Pignoramento** a favore di Buonconsiglio 3 S.r.l. con sede in Milano c.f. 11386170960 contro [REDACTED] con atto del 23 giugno 2022 rep. n. 3485 notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di d'Appello di Venezia; **trascritto a Chioggia in data 1 agosto 2022 ai nn. 4830/3481.**

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 62.900,00

LOTTO 4



Gravami e Oneri

- **Ipoteca giudiziale**, a favore di Banca di Credito Cooperativo del Delta Soc. Coop. con sede in Adria (RO), codice fiscale: 01369230295, contro [REDACTED] Importo di € 240.000,00, decreto ingiuntivo emesso in data 3 agosto 2017 n. 1985/2017 di repertorio dal Tribunale di Rovigo; **Iscritta a Chioggia in data 20 marzo 2018 ai nn. 1384/218.**

- **Pignoramento** a favore di Buonconsiglio 3 S.r.l. con sede in Milano c.f. 11386170960 contro [REDACTED] con atto del 23 giugno 2022 rep. n. 3485 notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di d'Appello di Venezia; **trascritto a Chioggia in data 1 agosto 2022 ai nn. 4830/3481.**



Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 88.350,00

LOTTO 5



Gravami e Oneri

- **Ipoteca giudiziale**, a favore di Banca di Credito Cooperativo del Delta Soc. Coop. con sede in Adria (RO), codice fiscale: 01369230295, contro [redacted]; Importo di € 240.000,00, decreto ingiuntivo emesso in data 3 agosto 2017 n. 1985/2017 di repertorio dal Tribunale di Rovigo; **Iscritta a Chioggia in data 20 marzo 2018 ai nn. 1384/218.**

- **Pignoramento** a favore di Buonconsiglio 3 S.r.l. con sede in Milano c.f. 11386170960 contro [redacted] con atto del 23 giugno 2022 rep. n. 3485 notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di d'Appello di Venezia; **trascritto a Chioggia in data 1 agosto 2022 ai nn. 4830/3481.**

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 27.700,00



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.



Premessa

Il Giudice dott.ssa Tania Vettore ha nominato stimatore dei beni pignorati, relativi all'esecuzione immobiliare in epigrafe, il sottoscritto. dott. agr. Gian Luigi Tiozzo libero professionista in Chioggia, con studio tecnico in Sottomarina di Chioggia Viale Verona n. 7.

In adempimento al mandato conferito, io sottoscritto C.T.U, compiuti gli accertamenti presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - Ufficio Territorio di Venezia (ex UTE - Catasto Fabbricati e Terreni, ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chioggia), Agenzia delle Entrate di Venezia, l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata ed Urbanistica del Comune di Chioggia, Ufficio Stato Civile ed Anagrafe del Comune di Chioggia, eseguiti i sopralluoghi ed i rilievi del caso sui beni oggetto di esecuzione, lo scrivente espone di seguito i risultati in merito ai quesiti posti, compiuto giuramento in data 1 dicembre 2022.

Sommario

Quesiti all'esperto incaricato della stima degli immobili pignorati	Pag.
LOTTO 001	
<i>Risposta al primo punto del quesito: completezza della documentazione</i>	9
<i>Risposta al secondo punto del quesito: generalità eseguito</i>	9
<i>Risposta al terzo punto del quesito: Individuazione dei beni pignorati</i>	9
<i>Risposta al quarto punto del quesito: regolarità urbanistica - edilizia</i>	11
<i>Risposta al quinto punto del quesito: stato di possesso ed atto di provenienza</i>	13
<i>Risposta al sesto punto del quesito: vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene</i>	13
<i>Risposta al settimo punto del quesito: spese di gestione e manutenzione - spese condominiali – cause in corso</i>	14
<i>Risposta all'ottavo punto del quesito: valutazione dei beni</i>	14
<i>Risposta al nono punto del quesito: valutazione della sola quota</i>	16
<i>Risposta al decimo punto del quesito: elenco allegati</i>	16
<i>Risposta all'undicesimo punto del quesito: specificare se l'immobile è soggetto ad iva o ad imposta di registro</i>	16
<i>Risposta al dodicesimo punto del quesito: schema riassuntivo dei beni da porre all'asta</i>	16
LOTTO 002	
<i>Risposta al primo punto del quesito: completezza della documentazione</i>	18
<i>Risposta al secondo punto del quesito: generalità eseguito</i>	18
<i>Risposta al terzo punto del quesito: Individuazione dei beni pignorati</i>	18
<i>Risposta al quarto punto del quesito: regolarità urbanistica - edilizia</i>	20
<i>Risposta al quinto punto del quesito: stato di possesso ed atto di provenienza</i>	23
<i>Risposta al sesto punto del quesito: vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene</i>	23
<i>Risposta al settimo punto del quesito: spese di gestione e manutenzione - spese condominiali – cause in corso</i>	24
<i>Risposta all'ottavo punto del quesito: valutazione dei beni</i>	25
<i>Risposta al nono punto del quesito: valutazione della sola quota</i>	26
<i>Risposta al decimo punto del quesito: elenco allegati</i>	26
<i>Risposta all'undicesimo punto del quesito: specificare se l'immobile è soggetto ad iva o ad imposta di registro</i>	26
<i>Risposta al dodicesimo punto del quesito: schema riassuntivo dei beni da porre all'asta</i>	27
LOTTO 003	
<i>Risposta al primo punto del quesito: completezza della documentazione</i>	28
<i>Risposta al secondo punto del quesito: generalità eseguito</i>	28
<i>Risposta al terzo punto del quesito: Individuazione dei beni pignorati</i>	28
<i>Risposta al quarto punto del quesito: regolarità urbanistica - edilizia</i>	30
<i>Risposta al quinto punto del quesito: stato di possesso ed atto di provenienza</i>	33
<i>Risposta al sesto punto del quesito: vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene</i>	34
<i>Risposta al settimo punto del quesito: spese di gestione e manutenzione - spese condominiali – cause in corso</i>	35
<i>Risposta all'ottavo punto del quesito: valutazione dei beni</i>	36
<i>Risposta al nono punto del quesito: valutazione della sola quota</i>	36
<i>Risposta al decimo punto del quesito: elenco allegati</i>	36
<i>Risposta all'undicesimo punto del quesito: specificare se l'immobile è soggetto ad iva o ad imposta di registro</i>	37
<i>Risposta al dodicesimo punto del quesito: schema riassuntivo dei beni da porre all'asta</i>	37



LOTTO 004

<i>Risposta al primo punto del quesito: completezza della documentazione</i>	38
<i>Risposta al secondo punto del quesito: generalità esecutato</i>	38
<i>Risposta al terzo punto del quesito: Individuazione dei beni pignorati</i>	38
<i>Risposta al quarto punto del quesito: regolarità urbanistica - edilizia</i>	40
<i>Risposta al quinto punto del quesito: stato di possesso ed atto di provenienza</i>	43
<i>Risposta al sesto punto del quesito: vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene</i>	44
<i>Risposta al settimo punto del quesito: spese di gestione e manutenzione - spese condominiali – cause in corso</i>	44
<i>Risposta all'ottavo punto del quesito: valutazione dei beni</i>	45
<i>Risposta al nono punto del quesito: valutazione della sola quota</i>	46
<i>Risposta al decimo punto del quesito: elenco allegati</i>	46
<i>Risposta all'undicesimo punto del quesito: specificare se l'immobile è soggetto ad iva o ad imposta di registro</i>	47
<i>Risposta al dodicesimo punto del quesito: schema riassuntivo dei beni da porre all'asta</i>	47

LOTTO 005

<i>Risposta al primo punto del quesito: completezza della documentazione</i>	48
<i>Risposta al secondo punto del quesito: generalità esecutato</i>	48
<i>Risposta al terzo punto del quesito: Individuazione dei beni pignorati</i>	48
<i>Risposta al quarto punto del quesito: regolarità urbanistica - edilizia</i>	50
<i>Risposta al quinto punto del quesito: stato di possesso ed atto di provenienza</i>	53
<i>Risposta al sesto punto del quesito: vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene</i>	53
<i>Risposta al settimo punto del quesito: spese di gestione e manutenzione - spese condominiali – cause in corso</i>	54
<i>Risposta all'ottavo punto del quesito: valutazione dei beni</i>	55
<i>Risposta al nono punto del quesito: valutazione della sola quota</i>	56
<i>Risposta al decimo punto del quesito: elenco allegati</i>	56
<i>Risposta all'undicesimo punto del quesito: specificare se l'immobile è soggetto ad iva o ad imposta di registro</i>	56
<i>Risposta al dodicesimo punto del quesito: schema riassuntivo dei beni da porre all'asta</i>	57



Beni in **Chioggia (Venezia)**
Località/Frazione Brondolo
Via Marino Falier n. 38

Lotto: 001

Risposta al primo punto del quesito

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

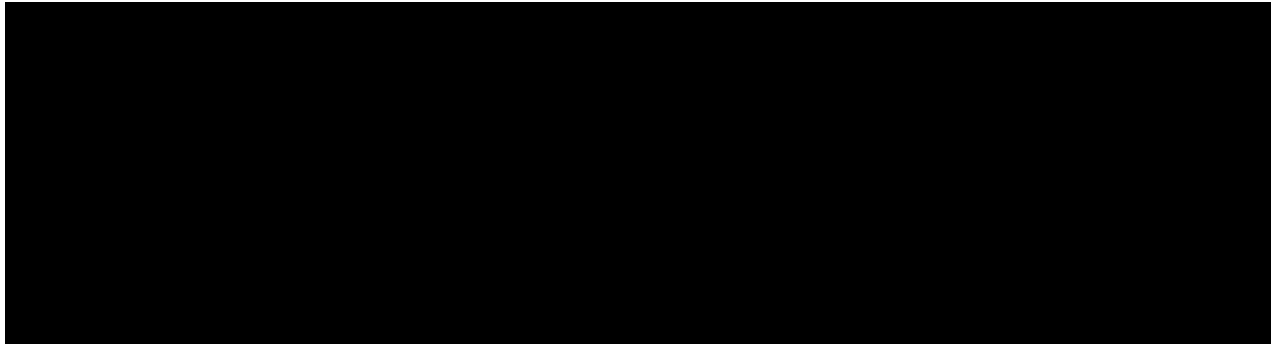
La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

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

Esecutati:



Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il bene oggetto di procedimento esecutivo è localizzato a sud del centro comunale di Chioggia, in località di Brondolo, che dista circa 5 km dal centro comunale. L'accesso alla località avviene dalla strada Statale Romea SS 309 che collega Venezia a Ravenna o da Via Padre Emilio Venturini che collega la località al centro comunale.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale periferica a traffico limitato, con limitata disponibilità di parcheggio

Servizi presenti nella zona: la zona presenta servizi di urbanizzazione primaria

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: sub urbane - agricole

Importanti centri limitrofi: Venezia - Padova

Attrazioni paesaggistiche: Bosco Nordio, foci dei fiumi Adige e Brenta, la Laguna sud di Venezia e la spiaggia

Attrazioni storiche: centro storico di Chioggia

Principali collegamenti pubblici: la frazione è servita dai mezzi urbani che collegano la località al centro Comunale di Chioggia.

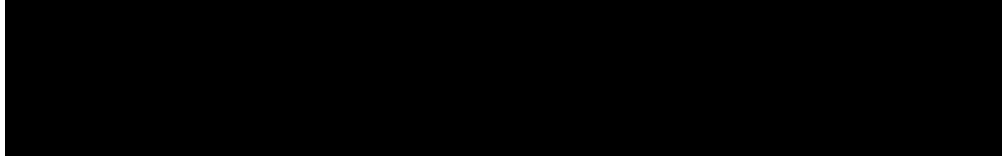


Identificativo corpo:

Costituito da n. 3 posti auto scoperti sito in Chioggia (Venezia) CAP: 30015 località: Brondolo, Via Marino Falier n. 38,

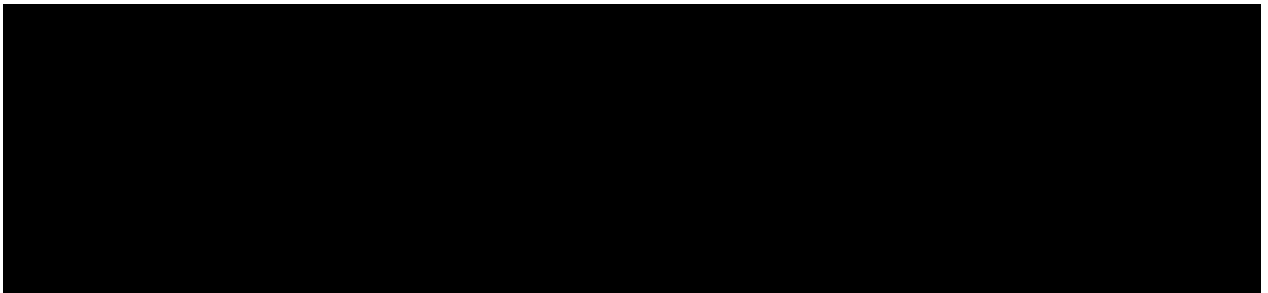
L'accesso alle unità immobiliari avviene da via M. Falier che attraverso un cancello carraio si accede all'area cortiliva comune sub. 3 (BCNC alle unità subb. 15-16-17-18-7-8-9-10).

Quota e tipologia del diritto



Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestazione:



Comune di Chioggia, Catasto fabbricati:

foglio 41, particella 1584, subalterno 7, zona censuaria 3, Via Marino Falier n. SC, piano T, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 13, superficie catastale totale mq. 13, rendita € 30,88.

foglio 41, particella 1584, subalterno 8, zona censuaria 3, Via Marino Falier n. SC, piano T, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 13, superficie catastale totale mq. 13, rendita € 30,88.

foglio 41, particella 1584, subalterno 10, zona censuaria 3, Via Marino Falier n. SC, piano T, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 13, superficie catastale totale mq. 13, rendita € 30,88.

I mappali 1584/7, 1584/8 1584/10, derivano in forza di denuncia di demolizione e ricostruzione registrata in data 13.06.2007 al n. 26499.1/2007, protocollo n. VE 0174668, in variazione delle unità immobiliari precedentemente censite con i pappali 780/1, 780/2, 780/3 e 780/4 del medesimo foglio 41 del Catasto Fabbricati, a loro volta risultanti in forza di denuncia di costruzione in atti dal 23.03.1993.

Si precisa che il relativo ente urbano, censito con il mappale 1584, di Ha 0.16.65, del foglio 41 di Catasto Terreni, risulta in forza di denuncia per il tipo mappale registrata in data 12.04.2007 al n. 121047.1/2007 (protocollo n. VE01121047) in variazione dei terreni precedentemente censiti con i mappali:

- 779, di Ha 0.10.95, a sua volta risultante in forza di frazionamento registrato in data 09.09.1991 al n. 707.4/1991 in variazione del terreno precedentemente censito con il mappale 779. Di Ha 0.11.30;
- 780, di Ha 0.05.70, a sua volta risultante, al pari del precitato mappale 779, di Ha 0.1130, in forza di variazione d'ufficio registrata in data 11.07.1989 al n. 21.1/1991 in variazione del terreno censito sin dall'impianto meccanografico con il mappale, di Ha 0.26.80, del medesimo foglio di Catasto Terreni.

Irregolarità:

la superficie catastale delle unità immobiliari corrispondono allo stato di fatto.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.



Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Per i lavori di costruzione delle unità immobiliari ed è stata rilasciata dal Comune di Chioggia:

- in data 09.01.2006 Permesso di Costruire n. 3/2006, prot. n. 42848/2005, per lavori di demolizione edifici preesistenti e ricostruzione di un fabbricato ad uso residenziale a schiera;
- Permesso di Costruire n. 280/2006, prot. 35212/2006, per variante.
- in data 28.04.2007 DIA prot. n. 30604/2007 per opere in variante al Permesso di costruire n.280/2006;
- Attestazione di agibilità rilasciata in data 04.10.2007, prot. 54354, ai sensi dell'art.25 del D.P.R. 06.06/2001 n. 380 e successive modifiche.

4.1.1 Conformità edilizia:

Tre posti auto

La situazione edilizia è conforme alle pratiche edilizie presentate.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	PRG vigente approvato nel 1976 con provvedimento n. 3706 della Giunta Regionale del Veneto Piano Particolareggiato "ex compendio Brondolo" area di intervento n.3/B2
Zona omogenea:	B2 – Insediamenti esistenti da ristrutturare – lotti già edificati
Norme tecniche di attuazione del Piano Particolareggiato "ex compendio Brondolo".	Art. 2 — Zona omogenea B2 – Lotti già edificati sono ammessi interventi di ristrutturazione anche con parziale o totale demolizione che modificano la proiezione in pianta del fabbricato, rispettino la distanza dai confini e il distacco dai fabbricati
Immobile sottoposto a vincolo urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità:	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari:	NO



Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il P.P.:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: Posti auto

n. 3 Posti auto scoperti sito in Chioggia (Venezia) CAP: 30015 località: Brondolo, Via Marino Falier n. 38.

1. Quota e tipologia del diritto

Superficie delle singole unità immobiliari è circa mq. 13,00 ciascuna.

Le porzioni di immobili di cui fanno parte dell'intero fabbricato sono state realizzate negli anni tra il 2006 - 2007.

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:

Trattatasi di posti auto scoperti.

Caratteristiche strutturali: /**Componenti edilizie e costruttive: /****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

la superficie commerciale dell'immobile, secondo i rilievi fatti e l'analisi delle planimetrie di progetto risulta di circa 13 mq. per ciascuna unità immobiliare.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Posto auto (sub 7)	Sup. reale	0	13,00	1,00	13,00	€ 250,00
Posto auto (sub 8)	Sup. reale	0	13,00	1,00	13,00	€ 250,00
Posto auto (sub 10)	Sup. reale	0	13,00	1,00	13,00	€ 250,00



Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: posti auto scoperti.

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Passaggi di proprietà degli immobili:

- da oltre un ventennio il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile allora censito con il mappale 779, di Ha 0.11.30, del foglio 41 di Catasto Terreni è di titolarità dei signori [REDACTED] in ragione della quota indivisa di 1/2 (un mezzo) ciascuno, in forza di compravendita per scrittura privata autenticata in data 25.01.2001 n. 70882 di repertorio del Notaio Nicolò Noto di Chioggia (VE), trascritto a Chioggia il 02.02.2001 ai nn. 548/356;
- anteriormente al ventennio il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile allora censito con il mappale 780, di Ha 0.05.70, del foglio 41 di Catasto Terreni era di titolarità dei [REDACTED], in forza di compravendita per scrittura privata autenticata in data 22.01.2011, 70796 di repertorio Notaio Nicolò Noto di Chioggia (VE), trascritta a Chioggia il 26.01.2001 ai nn. 416/266;
- in dipendenza di successione ex lege in morte del signor [REDACTED] apertasi in data 10.03.2004 (dichiarazione di successione registrata all'ufficio del Registro di Chioggia il 23.02.2005 al n. 76 vol. 287 e trascritta a Chioggia il 10.08.2005 ai nn. 5590/3009, il diritto di piena ed esclusiva proprietà del suddetto immobile veniva devoluto a favore dei signori [REDACTED] nata ad Isola d'Istria [REDACTED] in ragione della quota indivisa di 1/2 (un mezzo) ciascuno con precisazione che i predetti eredi accettavano tacitamente l'eredità devoluta a loro favore rispettivamente in forza di atto in data 21.03.2006 n.17037/6822 di repertorio Notaio Roberto Iacobone di Chioggia (VE), trascritto a Chioggia il 27.03.2006 ai nn. 2156/1156 quale accettazione tacita, ed in forza di atto in data 21.03.2006 n. 17038 di repertorio Notaio Roberto Iacobone di Chioggia (VE), trascritto a Chioggia il 31.03.2006 ai nn. 2296/1252 quale accettazione tacita;
- con atto di compravendita in data 21.03.2006 n.17037/6822 di repertorio Notaio Roberto Iacobone di Chioggia (VE), trascritto a Chioggia il 27.03.2006 ai nn. 2157/1157, [REDACTED] vendeva il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/2 (un mezzo), del suddetto immobile alla signora [REDACTED]

Identificativo corpo:

Tre posti auto [C6] sito in Chioggia (Venezia), Via Marino Falier n. 38.

Stato di possesso

Detti immobili risultano liberi.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli ed oneri giuridici:**6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:****6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**

Nessuna.



6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.2 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

6.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca giudiziale**, a favore di Banca di Credito Cooperativo del Delta Soc. Coop. con sede in Adria (RO), codice fiscale: 01369230295, contro [REDACTED] Importo di € 240.000,00, decreto ingiuntivo emesso in data 3 agosto 2017 n. 1985/2017 di repertorio dal Tribunale di Rovigo; **Iscritta a Chioggia in data 20 marzo 2018 ai nn. 1384/218.**

6.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di Buonconsiglio 3 S.r.l. con sede in Milano c.f. 11386170960 contro [REDACTED] con atto del 23 giugno 2022 rep. n. 3485 notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di d'Appello di Venezia; **trascritto a Chioggia in data 1 agosto 2022 ai nn. 4830/3481.**

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

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

Spese di gestione condominiale: /

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

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:

Ai fini della presente stima per la determinazione del valore di mercato dei beni immobili il sottoscritto C.T.U. ha utilizzato il metodo sintetico comparativo.



8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; Ufficio tecnico di Chioggia.

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: sono state inoltre consultate e considerate le quotazioni immobiliari emanate dall'Agenzia del Territorio valori OMI e le quotazioni di febbraio-marzo u.s. sui siti "borsino immobiliare.it", immobiliare.it", la rivista "Consulente immobiliare".

Parametri medi di zona per destinazione e dimensione (€/mq.): 200,00 - 300,00.

Altre fonti di informazione: per il valore di mercato da applicare al bene in oggetto si è fatto riferimento alle indagini eseguite sul mercato immobiliare a livello locale di recente contrattazione riguardante immobili simili di analoga categoria per ubicazione e disposizione. Per ottenere il valore di riferimento son stati interpellati agenzie immobiliari e operatori immobiliari della zona.

8.3.3 Valutazione corpo:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto	13,00	€ 250,00	€ 3.250,00
Posto auto	13,00	€ 250,00	€ 3.250,00
Posto auto	13,00	€ 250,00	€ 3.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 9.750,00
Valore del corpo			€ 9.750,00
Valore complessivo intero			€ 9.750,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 9.750,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Costi di cancellazione oneri e formalità:

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

Totale costi di cancellazione: € 588,00

Salvo diversa quantificazione al momento della vendita.

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **9.750,00**

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: A

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /



Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
Tre posti auto	€ 9.750,00

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati


- A : certificato di residenza e stato di famiglia;
 B : foto aerea: localizzazione degli immobili;
 C : documentazione catastale: estratto di mappa, visure catastali planimetrie catastali;
 D : estratto del P.P. e NTA;
 E1 : autorizzazioni edilizie – Lotto 1 ;
 F : -----;
 G : visure ipotecarie;
 H : atti di provenienza degli immobili;
 I : banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate;
 L1 : documentazione fotografica – Lotto 1.

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Imposta di registro, ipotecaria e catastale**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto 001	Tre posti auto scoperti
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Posti auto: 
Identificativo catastale	Corpo posti auto: Identificato al catasto Fabbricati, Comune di Chioggia: foglio 41, particella 1584, subalterno 7 , zona censuaria 3, Via Marino Falier n. SC, piano T, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 13, superficie catastale totale mq. 13, rendita € 30,88.



	<p>foglio 41, particella 1584, subalterno 8, zona censuaria 3, Via Marino Falier n. SC, piano T, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 13, superficie catastale totale mq. 13, rendita € 30,88</p> <p>foglio 41, particella 1584, subalterno 10, zona censuaria 3, Via Marino Falier n. SC, piano T, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 13, superficie catastale totale mq. 13, rendita € 30,88</p>
Valore	Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 9.750,00



Beni in Chioggia (Venezia)
Località/Frazione Brondolo
Via Marino Falier n. 36

Lotto: 002

Risposta al primo punto del quesito

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

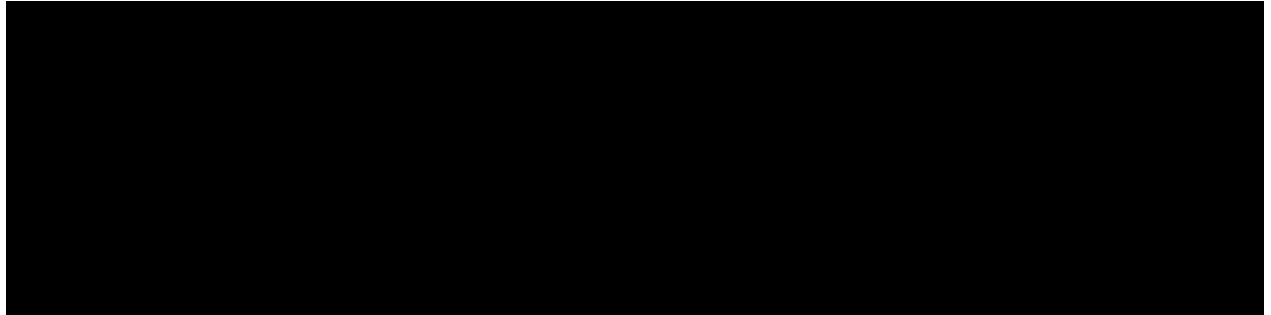
La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

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

Esecutati:



Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il bene oggetto di procedimento esecutivo è localizzato a sud del centro comunale di Chioggia, in località di Brondolo, che dista circa 5 km dal centro comunale. L'accesso alla località avviene dalla strada Statale Romea SS 309 che collega Venezia a Ravenna o da Via Padre Emilio Venturini che collega la località al centro comunale.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale

Servizi presenti nella zona: /

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: agricole-residenziali

Importanti centri limitrofi: Venezia - Padova

Attrazioni paesaggistiche: Bosco Nordio, foci dei fiumi Adige e Brenta e la Laguna sud di Venezia

Attrazioni storiche: centro storico di Chioggia

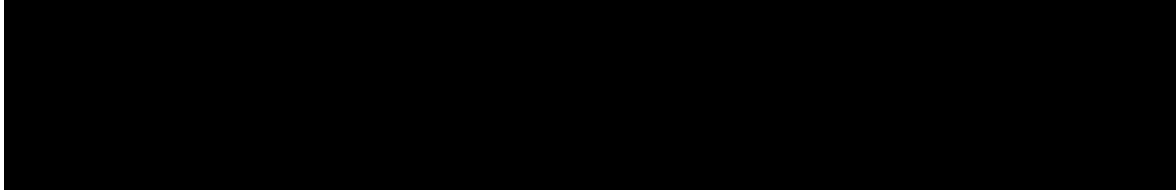
Principali collegamenti pubblici: la frazione è servita dai mezzi urbani che collegano la località al centro Comunale di Chioggia.



Identificativo corpo: Appartamento

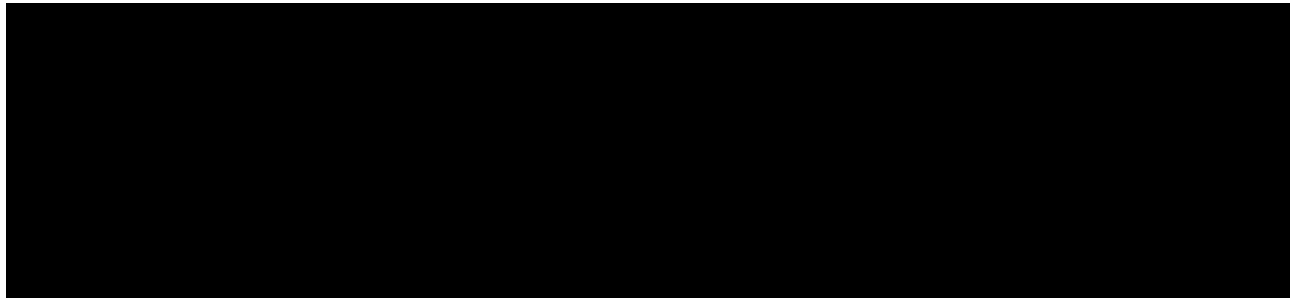
Appartamento sito in Chioggia (Ve) CAP: 30015 frazione: Brondolo, Via Marino Falier n. 36.
L'unità abitativa posta al piano primo è di circa metri quadrati 143, di un edificio residenziale composto da tre unità abitative ed un magazzino.

Quota e tipologia del diritto



Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestazione:



Comune di Chioggia, Catasto fabbricati:

foglio 41, particella 1584, subalterno 6, zona censuaria 3, Via Marino Falier n. 36, piano T-1, categoria A/3, classe 3, consistenza 8 vani, superficie catastale totale mq. 118, rendita € 495,80.

Il mappale 1584/6 deriva in forza di denuncia di variazione per modifica identificativo registrata in data 13.06.2007 al n. 26507.1/2007, protocollo n. VE 0174757, in variazione dell'unità immobiliare precedentemente censita con il mappale 779/7, a sua volta risultante dai mappali 779/5 e 776/6, i forza di denuncia di ultimazione di fabbricato urbano registrata in data 10 maggio 2001 al n. 3110.1/2001, protocollo n. 108054, in variazione delle unità immobiliari precedentemente censite con mappali 779/2, 779/3 e 779/4 del medesimo foglio di Catasto Fabbricati, così risultanti in forza di denuncia di costituzione in atti dal 23.03.1993.

Si precisa che il relativo ente urbano, censito con il mappale 1584, di Ha 0.16.65, del foglio 41 di Catasto Terreni, risulta in forza di denuncia per il tipo mappale registrata in data 12.04.2007 al n. 121047.1/2007 (protocollo n. VE01121047) in variazione dei terreni precedentemente censiti con i mappali:

- 779, di Ha 0.10.95, a sua volta risultante in forza di frazionamento registrato in data 09.09.1991 al n. 707.4/1991 in variazione del terreno precedentemente censito con il mappale 779. Di Ha 0.11.30;
- 780, di Ha 0.05.70, a sua volta risultante, al pari del precitato mappale 779, di Ha 0.1130, in forza di variazione d'ufficio registrata in data 11.07.1989 al n. 21.1/1991 in variazione del terreno censito sin dall'impianto meccanografico con il mappale, di Ha 0.26.80, del medesimo foglio di Catasto Terreni.

Irregolarità e Spese:

Non sono state riscontrate irregolarità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.



Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Per il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto sono iniziati in data anteriore 1986, ed è stata successivamente rilasciata dal Comune di Chioggia:

- in data 12.12.1992 Concessione Edilizia n. 470 per sanatoria opere abusive prot. n. 18048/86, per la costruzione di un fabbricato da adibirsi ad abitazione e magazzino;
- in data 20.03.2008 Permesso di Costruire n. 319/2008 domanda presentata il 20.03.2008 prot.n. 15851/2008, per sanatoria per ristrutturazione con frazionamento e parziale cambio d'uso da residenziale a direzionale;
- in data 25.03.2009 rilascio dell'agibilità relativa al Permesso di Costruire n. 319/2008, attestata ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 06.06.2001 n.380.

4.1.1 Conformità edilizia:**Appartamento [A3]**

Irregolarità rilevate:

sullo scoperto comune sono presenti due manufatti abusivi, tali manufatti risultano non sanabili.

Le spese stimate per la rimozione comprensiva di trasporto alle discariche e smaltimento, da suddividersi pro quota delle diverse unità immobiliari che compongono il fabbricato, sono stimate in € 16.000,00.

Oneri stimati pro quota: € 8.700,00

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia.

4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	PRG vigente approvato nel 1976 con provvedimento n. 3706 della Giunta Regionale del Veneto Piano Particolareggiato "ex compendio Brondolo" area di intervento n.3/B2
Zona omogenea:	B2 – Insediamenti esistenti da ristrutturare – lotti già edificati
Norme tecniche di attuazione del Piano Particolareggiato "ex compendio Brondolo":	Art. 2 — Zona omogenea B2 – Lotti già edificati sono ammessi interventi di ristrutturazione anche con parziale o totale demolizione che modificano la proiezione in pianta del fabbricato, rispettino la distanza dai confini e il distacco dai fabbricati
Immobile sottoposto a vincolo urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità:	NO
Nella vendita dovranno essere	NO



previste pattuizioni particolari:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il P.P.:	NO

Note sulla conformità:

per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: Appartamento [A3]

L'unità immobiliare posto al primo piano facente parte di un fabbricato a destinazione residenziale.

L'appartamento di vani 8 è così composto: da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, stanza, due bagni, antibagno, ripostiglio corridoio e tre balconi.

1. Quota e tipologia del diritto

Superficie dell'unità immobiliare complessiva calpestabile di circa mq. **112,00**

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare è stato edificato al grezzo nell'anno 1985. Successivamente nell'anno 1992 risulta presentata domanda di completamento delle opere con la realizzazione a piano terra di due magazzini ed al primo piano da un appartamento.

L'altezza utile interna dell'unità immobiliare al primo piano è di circa m. 2,68.

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali dell'edificio di cui fa parte l'immobile:**

Copertura tipologia: **tetto a falde**

Fondazioni tipologia: **platea** materiale: **c.a.**

Solai tipologia: **solaio tra il piano terra e il primo piano di laterocemento, tra il primo piano ed il sottotetto e di copertura sono di laterocemento.**

Strutture verticali portanti materiale: **in bimattoni forati**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni Tipologia: **oscuranti ad avvolgibile**, materiale di protezione: **pvc**



Finestre esterne in alluminio

Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno di legno con vetrocamera , porte interne di legno tamburata
Manto di copertura	materiale: tegole di cemento
Pareti esterne	materiale: muratura in bimattoni forati di laterizio rivestimento esterno: intonaco colorato isolamento delle murature perimetrali con tramezza di cm. 8 intercapedine interna di poliuretano.
Pareti interne	materiale: intonaco interno con sfoglietto , rivestimento in ceramica nei bagni e nella cucina
Pavim. Interna	materiale: in ceramica condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: di tipo blindato

Impianti:

Condizionamento	tipologia: autonomo con diffusori a split alimentazione: elettrico
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: mediocri a norma
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi condizioni: buone
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: gas metano rete di distribuzione: tubature diffusori: pannelli radianti in ghisa piastra
Altri impianti	Presenza di impianto citofonico (non funzionante), apertura cancello carraio e pedonale non funzionante e di antenna, presenza sul tetto di panelli solari

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

la superficie commerciale dell'immobile, secondo i rilievi fatti e l'analisi delle planimetrie di progetto risulta di circa 143 mq., considerando che per superficie commerciale è intesa la superficie degli immobili al lordo dei muri interni ed esterni, ed il 50% quelli in comunione con altre unità immobiliari, considerando il 25% le superfici a terrazzo.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	Sup. reale	0	143	1	143	€ 1.650,00



Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Passaggi di proprietà degli immobili:

- da oltre un ventennio il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile allora censito con il mappale 779, di Ha 0.11.30, del foglio 41 di Catasto Terreni è di titolarità del signori [REDACTED], in ragione della quota indivisa di 1/2 (un mezzo) ciascuno, in forza di compravendita per scrittura privata autenticata in data 25.01.2001 n. 70882 di repertorio del Notaio Nicolò Noto di Chioggia (VE), trascritto a Chioggia il 02.02.2001 ai nn. 548/356;
- anteriormente al ventennio il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile allora censito con il mappale 780, di Ha 0.05.70, del foglio 41 di Catasto Terreni era di titolarità del signor [REDACTED] in forza di compravendita per scrittura privata autenticata in data 22.01.2011, 70796 di repertorio Notaio Nicolò Noto di Chioggia (VE), trascritta a Chioggia il 26.01.2001 ai nn. 416/266;
- in dipendenza di successione ex lege in morte del s [REDACTED] apertasi in data 10.03.2004 (dichiarazione di successione registrata all'ufficio del Registro di Chioggia il 23.02.2005 al n. 76 vol. 287 e trascritta a Chioggia il 10.08.2005 ai nn. 5590/3009, il diritto di piena ed esclusiva proprietà del suddetto immobile veniva devoluto a favore dei signori [REDACTED] in ragione della quota indivisa di 1/2 (un mezzo) ciascuno con precisazione che i predetti eredi accettavano tacitamente l'eredità devoluta a loro favore rispettivamente in forza di atto in data 21.03.2006 n.17037/6822 di repertorio Notaio Roberto Iacobone di Chioggia (VE), trascritto a Chioggia il 27.03.2006 ai nn. 2156/1156 quale accettazione tacita, ed in forza di atto in data 21.03.2006 n, 17038 di repertorio Notaio Roberto Iacobone di Chioggia (VE), trascritto a Chioggia il 31.03.2006 ai nn. 2296/1252 quale accettazione tacita;
- con atto di compravendita in data 21.03.2006 n.17037/6822 di repertorio Notaio Roberto Iacobone di Chioggia (VE), trascritto a Chioggia il 27.03.2006 ai nn. 2157/1157, la predetta [REDACTED] vendeva il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/2 (un mezzo), del suddetto immobile alla signora [REDACTED]

Identificativo corpo:

Appartamento [A3] sito in Chioggia (Venezia), Via Marino Falier n. 36.

Stato di possesso

L'appartamento risulta occupato dagli esecutati.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli ed oneri giuridici:**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 giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

6.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca giudiziale**, a favore di Banca di Credito Cooperativo del Delta Soc. Coop. con sede in Adria (RO), codice fiscale: 01369230295, contro [REDACTED] Importo di € 240.000,00, decreto ingiuntivo emesso in data 3 agosto 2017 n. 1985/2017 di repertorio dal Tribunale di Rovigo; **Iscritta a Chioggia in data 20 marzo 2018 ai nn. 1384/218.**

6.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di Buonconsiglio 3 S.r.l. con sede in Milano c.f. 11386170960 contro [REDACTED] con atto del 23 giugno 2022 rep. n. 3485 notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di d'Appello di Venezia; **trascritto a Chioggia in data 1 agosto 2022 ai nn. 4830/3481.**

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

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

Spese di gestione condominiale: /

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

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:

Ai fini della presente stima per la determinazione del valore di mercato dei beni immobili il sottoscritto C.T.U. ha utilizzato il metodo sintetico comparativo.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Ufficio tecnico di Chioggia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: sono state inoltre consultate e considerate le quotazioni immobiliari emanate dall'Agenzia del Territorio valori OMI e le quotazioni di febbraio-marzo u.s. sui siti "borsino immobiliare.it", immobiliare.it", la rivista "Consulente immobiliare".

Parametri medi di zona per destinazione residenziale (€/mq.): 1.300,00 - 2.000,00.

Altre fonti di informazione: per il valore di mercato da applicare ai beni in oggetto si è fatto riferimento alle indagini eseguite sul mercato immobiliare a livello locale di recente contrattazione riguardante immobili simili di analoga categoria per ubicazione e disposizione. Per ottenere il valore di riferimento son stati interpellati agenzie immobiliari e operatori immobiliari della zona.

Visto la caratteristica dei beni in oggetto e tenendo conto della localizzazione, dell'età dell'immobile, il grado di finiture, si attribuisce un valore di 1.650 euro/mq..

8.3.3 Valutazione corpi:

A Appartamento [A/3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	143	€ 1.650,00	€ 235.950,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 235.950,00
Valore di stima			€ 235.950,00
Valore complessivo intero			€ 235.950,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 235.950,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Superficie reale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento sub 6	143	€ 235.950,00	€ 235.950,00



8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 8.700,00

Predisposizione e deposito attestato di prestazione energetica APE € 250,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 1.135,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 1.429,00

Salvo diversa quantificazione al momento della vendita.

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova arrotondato per difetto: € 227.000,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo:

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica:

Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
A	€ 227.000,00

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

- A : certificato di residenza e stato di famiglia;
- B : foto aerea: localizzazione degli immobili;
- C : documentazione catastale: estratto di mappa, visure catastali planimetrie catastali;
- D : estratto del P.P. e NTA;
- E2 : autorizzazioni edilizie – Lotto 2-3-4-5 ;
- F : -----;
- G : visure ipotecarie;
- H : atti di provenienza degli immobili;
- I : banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate;
- L2 : documentazione fotografica – Lotto 2.




Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Imposta di registro, ipotecaria e catastale**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto 002	Appartamento
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Appartamento: 
Identificativo catastale	Corpo Appartamento: <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> Comune di Chioggia, Catasto fabbricati: foglio 41, particella 1584, subalterno 6 , zona censuaria 3, Via Marino Falier n. 36, piano T-1, categoria A/3, classe 3, consistenza 8 vani, superficie catastale totale mq. 118, rendita € 495,80.
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 227.000,00



Beni in **Chioggia (Venezia)**
Località/Frazione Brondolo
Via Marino Falier n. 36

Lotto: 003

Risposta al primo punto del quesito

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

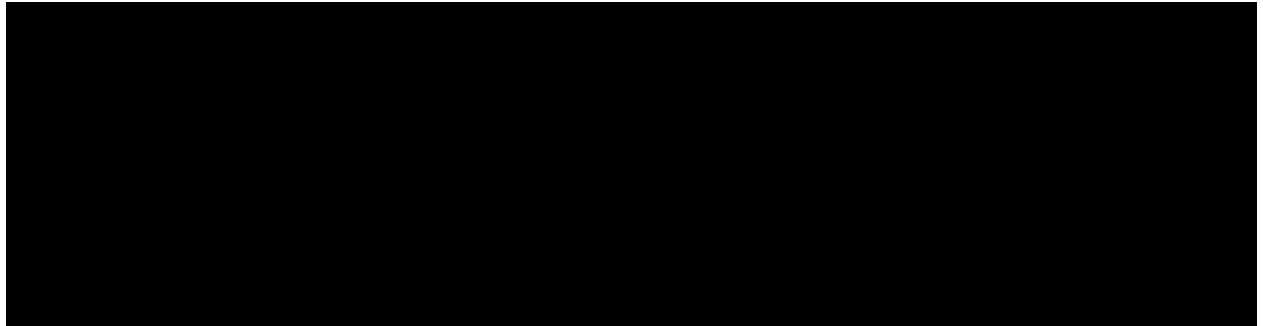
La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

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

Esecutati:



Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il bene oggetto di procedimento esecutivo è localizzato a sud del centro comunale di Chioggia, in località di Brondolo, che dista circa 5 km dal centro comunale. L'accesso alla località avviene dalla strada Statale Romea SS 309 che collega Venezia a Ravenna o da Via Padre Emilio Venturini che collega la località al centro comunale.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale

Servizi presenti nella zona: /

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Venezia - Padova

Attrazioni paesaggistiche: Bosco Nordio, foci dei fiumi Adige e Brenta e la Laguna sud di Venezia

Attrazioni storiche: centro storico di Chioggia

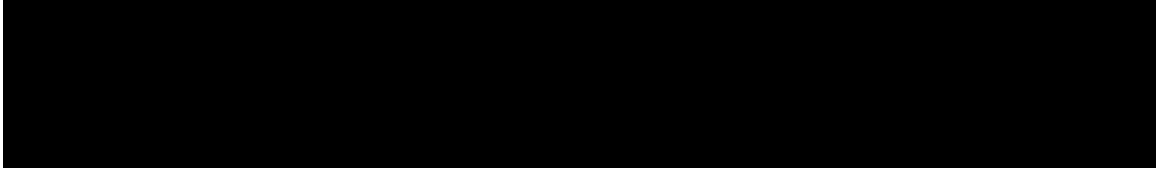
Principali collegamenti pubblici: la frazione è servita da mezzi urbani che collegano la località al centro Comunale di Chioggia.



Identificativo corpo: appartamento

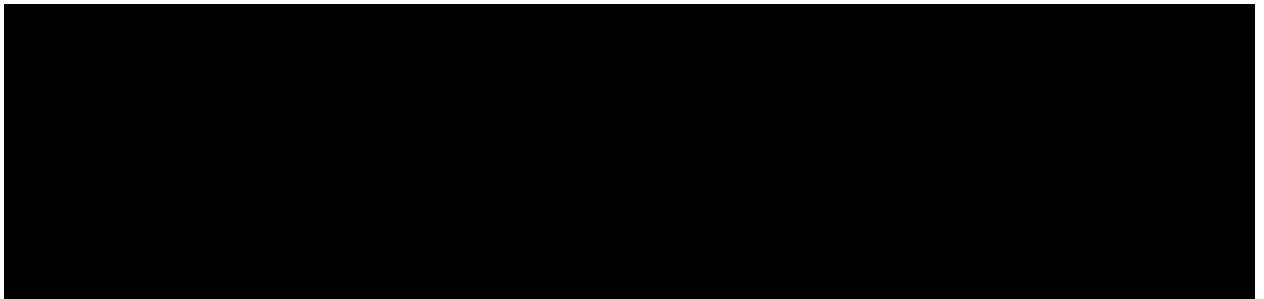
Appartamento sito in Chioggia (Ve) CAP: 30015 frazione: Brondolo, Via Marino Falier n. 36.
L'unità abitativa posta al piano terra di circa metri quadrati 41, facente parte di un fabbricato di tre unità abitative ed un magazzino.

Quota e tipologia del diritto



Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestazione:



Comune di Chioggia, Catasto fabbricati:

foglio 41, particella 1584, subalterno 23, zona censuaria 3, Via Marino Falier n. 36, piano T, categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale mq. 39, rendita € 219,49.

Il mappale 1584/6 deriva in forza di denuncia di variazione per modifica identificativo registrata in data 13.06 al n. 26507.1/2007, protocollo n. VE 0174757, in variazione dell'unità immobiliare precedentemente censita con il mappale 779/7, a sua volta risultante, al pari dei precitati mappali 779/5 e 779/6, i forza di denuncia di ultimazione di fabbricato urbano registrata in data 10 maggio 2001 al n. 3110.1/2001, protocollo n. 108054, in variazione delle unità immobiliari precedentemente censite con i mappali 779/2, 779/3 e 779/4 del medesimo foglio di Catasto Fabbricati, così risultanti in forza di denuncia di costituzione in atti dal 23.03.1993.

Si precisa che il relativo ente urbano, censito con il mappale 1584, di Ha 0.16.65, del foglio 41 di Catasto Terreni, risulta in forza di denuncia per il tipo mappale registrata in data 12.04.2007 al n. 121047.1/2007 (protocollo n. VE01121047) in variazione dei terreni precedentemente censiti con i mappali:

- 779, di Ha 0.10.95, a sua volta risultante, al pari del precitato mappale 779, di Ha 0.11.30, in forza di frazionamento registrato in data 09.09.1991 al n. 707.4/1991 in variazione del terreno precedentemente censito con il mappale 779, di Ha 0.11.30;
- 780, di Ha 0.05.70, a sua volta risultante, al pari del precitato mappale 779, di Ha 0.1130, in forza di variazione d'ufficio registrata in data 11.07.1989 al n. 21.1/1991 in variazione del terreno censito sin dall'impianto meccanografico con il mappale 412, di Ha 0.26.80, del medesimo foglio di Catasto Terreni.

Irregolarità e Spese:

Non sono state riscontrate catastali dell'unità immobiliare.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale.



Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Per il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto sono iniziati in data anteriore 1986, ed è stata successivamente rilasciata dal Comune di Chioggia:

- in data 12.12.1992 Concessione Edilizia n. 470 per sanatoria opere abusive prot. n. 18048/86, per la costruzione di un fabbricato da adibirsi a magazzino ed abitazione;
- in data 20.03.2008 Permesso di Costruire n. 319/2008 domanda presentata il 20.03.2008 prot.n. 15851/2008, per sanatoria per ristrutturazione con frazionamento e parziale cambio d'uso da residenziale a direzionale;
- in data 25.03.2009 rilascio dell'agibilità attestata ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 06.06.2001 n.380.

4.1.1 Conformità edilizia:

Appartamento [A3]

Irregolarità rilevate:

- cambio d'uso da direzionale ad abitazione;
- sullo scoperto comune sono presenti due manufatti abusivi, tali manufatti risultano non sanabili.

Per quanto sopra, NON si dichiara la conformità edilizia.

Spese:

- per cambio d'uso € 2.000,00

Le spese stimate per la regolarizzazione per rimozione comprensiva di trasporto alle discariche e smaltimento, da suddividersi pro quota delle diverse unità immobiliari che compongono il fabbricato, sono stimate in € 16.000,00.

Oneri stimati pro quota: € 2.500,00

4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	PRG vigente approvato nel 1976 con provvedimento n. 3706 della Giunta Regionale del Veneto Piano Particolareggiato "ex compendio Brondolo" area di intervento n.3/B2
Zona omogenea:	B2 – Insediamenti esistenti da ristrutturare – lotti già edificati
Norme tecniche di attuazione del Piano Particolareggiato "ex compendio Brondolo":	Art. 2 — Zona omogenea B2 – Lotti già edificati sono ammessi interventi di ristrutturazione anche con parziale o totale demolizione che modificano la proiezione in pianta del fabbricato, rispettino la distanza dai confini e il distacco dai fabbricati
Immobile sottoposto a vincolo urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la	NO



commerciabilità:	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari:	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il P.P.:	NO

Note sulla conformità:

per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: Appartamento [A2]

L'unità immobiliare posto al piano terra facente parte di un fabbricato a destinazione residenziale. L'appartamento di vani 8 è così composto: da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, stanza, due bagni, antibagno, ripostiglio corridoio e tre balconi.

1. Quota e tipologia del diritto

Superficie dell'unità immobiliare complessiva calpestabile è di circa mq **36,00**

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare è stato edificato al grezzo nell'anno 1985. Nell'anno 1992 risultano presentata domanda di completamento delle opere con la realizzazione a piano terra di due magazzino con W. C. ed al primo piano da un appartamento. Successivamente è stata presentata in data 2008 richiesta di permesso di costruire in sanatoria per la trasformazione delle due unità magazzini in due appartamenti ed uno magazzino.

L'altezza utile interna dell'unità immobiliare al piano terra di circa m. 2,75.

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali dell'edificio di cui fa parte l'immobile:**

Copertura	tipologia: tetto a falde
Fondazioni	tipologia: platea materiale: c.a.
Solai	tipologia: solaio tra il piano terra e il primo piano di laterocemento, tra il primo piano ed il sottotetto e di copertura sono di laterocemento.
Strutture verticali portanti	materiale: in bimattoni forati



Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	Tipologia: oscuranti ad avvolgibile , materiale di protezione: pvc Finestre esterne in alluminio
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno di legno con vetrocamera porte interne di legno tamburata
Manto di copertura	materiale: tegole di cemento
Pareti esterne	materiale: muratura in bimattoni forati di laterizio rivestimento esterno: intonaco colorato isolamento delle murature perimetrali con tramezza di cm. 8 intercapedine interna di poliuretano.
Pareti interne	materiale: intonaco interno con sfoglietto , rivestimento in ceramica nei bagni e nella cucina
Pavim. Interna	materiale: in ceramica condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: di tipo blindato

Impianti:

Condizionamento	tipologia: autonomo con diffusori a split alimentazione: elettrico
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: mediocri a norma
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi condizioni: buone
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: gas metano rete di distribuzione: tubature diffusori: pannelli radianti in ghisa piastra
Altri impianti	Presenza di impianto citofonico (non funzionante), apertura cancello carraio e pedonale non funzionante e di antenna, presenza sul tetto di panelli solari

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

la superficie commerciale dell'immobile, secondo i rilievi fatti e l'analisi delle planimetrie di progetto risulta di circa 41 mq. per l'abitazione, considerando che per superficie commerciale è intesa la superficie degli immobili al lordo dei muri interni ed esterni, ed il 50% quelli in comunione con altre unità immobiliari, considerando il 25% le superfici a terrazzo.



Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	Sup. reale	0	41	1	41	€ 1.650,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Passaggi di proprietà degli immobili:

- da oltre un ventennio il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile allora censito con il mappale 779, di Ha 0.11.30, del foglio 41 di Catasto Terreni è di titolarità del signori [REDACTED]

[REDACTED] in ragione della quota indivisa di 1/2 (un mezzo) ciascuno, in forza di compravendita per scrittura privata autenticata in data 25.01.2001 n. 70882 di repertorio del Notaio Nicolò Noto di Chioggia (VE), trascritto a Chioggia il 02.02.2001 ai nn. 548/356;

- anteriormente al ventennio il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile allora censito con il mappale 780, di Ha 0.05.70, del foglio 41 di Catasto Terreni era di titolarità del signor [REDACTED]

[REDACTED]
- in dipendenza di successione ex lege in morte del signor [REDACTED] apertasi in data 10.03.2004 (dichiarazione di successione registrata all'ufficio del Registro di Chioggia il 23.02.2005 al n. 76 vol. 287 e trascritta a Chioggia il 10.08.2005 ai nn. 5590/3009, il diritto di piena ed esclusiva proprietà del suddetto immobile veniva devoluto a favore dei signori [REDACTED]

[REDACTED] indivisa di 1/2 (un mezzo) ciascuno con precisazione che i predetti eredi accettavano tacitamente l'eredità devoluta a loro favore rispettivamente in forza di atto in data 21.03.2006 n.17037/6822 di repertorio Notaio Roberto Iacobone di Chioggia (VE), trascritto a Chioggia il 27.03.2006 ai nn. 2156/1156 quale accettazione tacita, ed in forza di atto in data 21.03.2006 n, 17038 di repertorio Notaio Roberto Iacobone di Chioggia (VE), trascritto a Chioggia il 31.03.2006 ai nn. 2296/1252 quale accettazione tacita;

- con atto di compravendita in data 21.03.2006 n.17037/6822 di repertorio Notaio Roberto Iacobone di Chioggia (VE), trascritto a Chioggia il 27.03.2006 ai nn. 2157/1157, la predetta signora [REDACTED] vendeva il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/2 (un mezzo), del suddetto immobile alla [REDACTED]

Identificativo corpo:

Appartamento [A3] sito in Chioggia (Venezia), Via Marino Falier n. 36, foglio 41, particella 1584, sub 23.

Stato dell'immobile: occupato

[REDACTED]



Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli ed oneri giuridici:**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 giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**6.2.1 Iscrizioni:**

- **Ipoteca giudiziale**, a favore di Banca di Credito Cooperativo del Delta Soc. Coop. con sede in Adria (RO), codice fiscale: 01369230295, contro [REDACTED] Importo di € 240.000,00, decreto ingiuntivo emesso in data 3 agosto 2017 n. 1985/2017 di repertorio dal Tribunale di Rovigo; **Iscritta a Chioggia in data 20 marzo 2018 ai nn. 1384/218.**

6.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di Buonconsiglio 3 S.r.l. con sede in Milano c.f. 11386170960 con [REDACTED] con atto del 23 giugno 2022 rep. n. 3485 notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di d'Appello di Venezia; **trascritto a Chioggia in data 1 agosto 2022 ai nn. 4830/3481.**

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

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

Spese di gestione condominiale:/**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna**Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:** Nessuna**Millesimi di proprietà:** non costituito

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:

Ai fini della presente stima per la determinazione del valore di mercato dei beni immobili il sottoscritto C.T.U. ha utilizzato il metodo sintetico comparativo.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;
 Ufficio tecnico di Chioggia;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: sono state inoltre consultate e considerate le quotazioni immobiliari emanate dall'Agenzia del Territorio valori OMI e le quotazioni di febbraio-marzo u.s. sui siti "borsino immobiliare.it", immobiliare.it", la rivista "Consulente immobiliare".

Parametri medi di zona per destinazione residenziale (€/mq.): 1.300,00 - 2.000,00.

Altre fonti di informazione: per il valore di mercato da applicare ai beni in oggetto si è fatto riferimento alle indagini eseguite sul mercato immobiliare a livello locale di recente contrattazione riguardante immobili simili di analoga categoria per ubicazione e disposizione. Per ottenere il valore di riferimento son stati interpellati agenzie immobiliari e operatori immobiliari della zona.

Visto la caratteristica dei beni in oggetto e tenendo conto della localizzazione, dell'età dell'immobile, il grado di finiture, si attribuisce un valore di 1.650 euro/mq..

8.3.3 Valutazione corpi:

A Appartamento [A/3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	41	€ 1.650,00	€ 67.650,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 67.650,00
Valore di stima			€ 67.650,00
Valore complessivo intero			€ 67.650,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 67.650,00



Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie reale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Appartamento sub 23	41	€ 67.650,00	€ 67.650,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.500,00
Predisposizione e deposito attestato di prestazione energetica APE	€ 250,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 409,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 703,00

Salvo diversa quantificazione al momento della vendita.

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 62.900,00
---	-------------

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

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
A	€ 62.900,00

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

- A : certificato di residenza e stato di famiglia;
- B : foto aerea: localizzazione degli immobili;
- C : documentazione catastale: estratto di mappa, visure catastali planimetrie catastali;
- D : estratto del P.P. e NTA;



- E2 : autorizzazioni edilizie – Lotto 2-3-4-5 ;
 F : contratto di comodato gratuito Lotto 3;
 G : visure ipotecarie;
 H : atti di provenienza degli immobili;
 I : banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate;
 L2 : documentazione fotografica – Lotto 3;

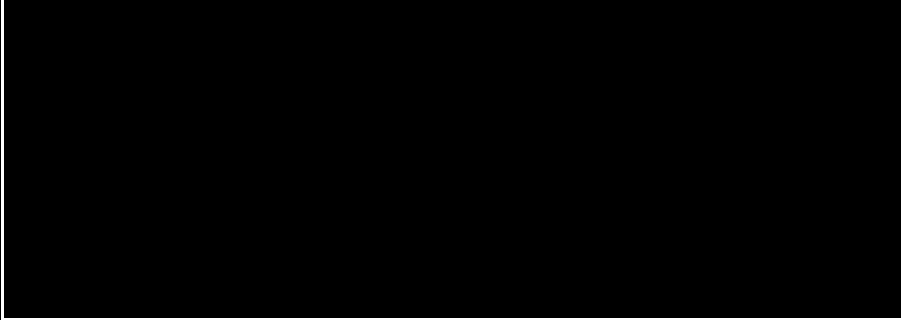
Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Imposta di registro, ipotecaria e catastale

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto 003	Appartamento
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Posti auto: 
Identificativo catastale	Corpo Appartamento: <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> Comune di Chioggia, Catasto fabbricati: foglio 41, particella 1584, subalterno 23 , zona censuaria 3, Via Marino Falier n. 36, piano T, categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale mq. 39, rendita € 219,49.
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 62.900,00



Beni in **Chioggia (Venezia)**
Località/Frazione Brondolo
Via Marino Falier n. 36

Lotto: 004

Risposta al primo punto del quesito

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

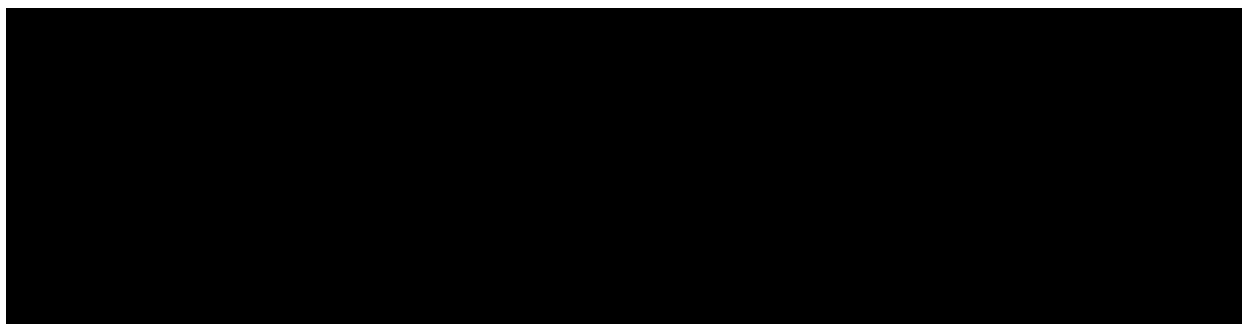
La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

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

Esecutati:



Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il bene oggetto di procedimento esecutivo è localizzato a sud del centro comunale di Chioggia, in località di Brondolo, che dista circa 5 km dal centro comunale. L'accesso alla località avviene dalla strada Statale Romea SS 309 che collega Venezia a Ravenna o da Via Padre Emilio Venturini che collega la località al centro comunale.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale

Servizi presenti nella zona: /

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Venezia - Padova

Attrazioni paesaggistiche: Bosco Nordio, foci dei fiumi Adige e Brenta e la Laguna sud di Venezia

Attrazioni storiche: centro storico di Chioggia

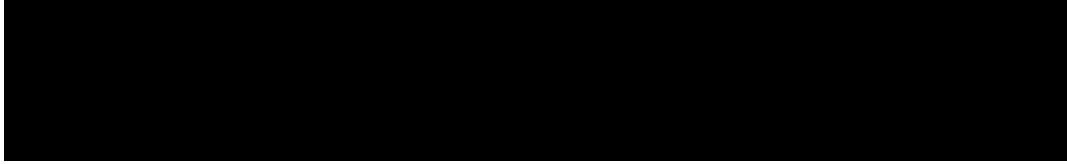
Principali collegamenti pubblici: la frazione è servita dai mezzi urbani che collegano la località al centro Comunale di Chioggia.



Identificativo corpo: appartamento

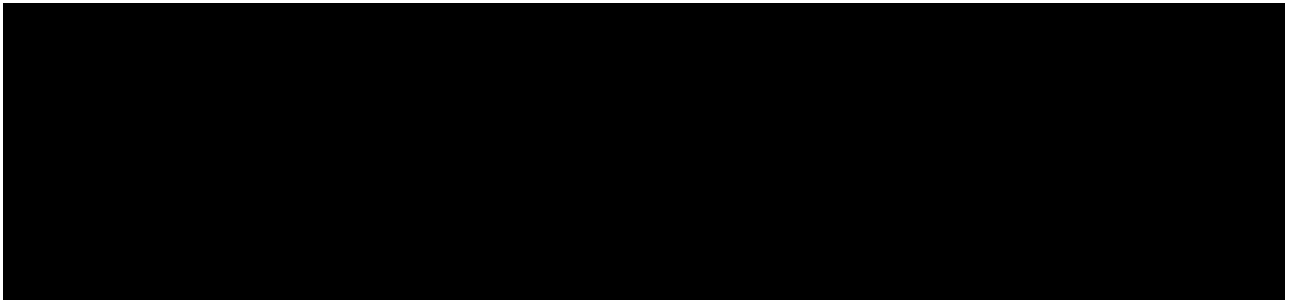
Appartamento sito in Chioggia (Ve) CAP: 30015 frazione: Brondolo, Via Marino Falier n. 36.
L'unità abitativa posta al piano terra di circa metri quadrati 63, facente parte di un fabbricato di tre unità abitative ed un magazzino.

Quota e tipologia del diritto



Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestazione:



Comune di Chioggia, Catasto fabbricati:

foglio 41, particella 1584, subalterno 24, zona censuaria 3, Via Marino Falier n. 36, piano T, categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale mq. 57, rendita € 219,49.

Il mappale 1584/6 deriva in forza di denuncia di variazione per modifica identificativo registrata in data 13.06 al n. 26507.1/2007, protocollo n. VE 0174757, in variazione dell'unità immobiliare precedentemente censita con il mappale 779/7, a sua volta risultante, al pari dei precitati mappali 779/5 e 776/6, i forza di denuncia di ultimazione di fabbricato urbano registrata in data 10 maggio 2001 al n. 3110.1/2001, protocollo n. 108054, in variazione delle unità immobiliari precedentemente censite con mappali 779/2, 779/3 e 779/4 del medesimo foglio di Catasto Fabbricati, così risultanti in forza di denuncia di costituzione in atti dal 23.03.1993.

Si precisa che il relativo ente urbano, censito con il mappale 1584, di Ha 0.16.65, del foglio 41 di Catasto Terreni, risulta in forza di denuncia per il tipo mappale registrata in data 12.04.2007 al n. 121047.1/2007 (protocollo n. VE01121047) in variazione dei terreni precedentemente censiti con i mappali:

- 779, di Ha 0.10.95, a sua volta risultante in forza di frazionamento registrato in data 09.09.1991 al n. 707.4/1991 in variazione del terreno precedentemente censito con il mappale 779. Di Ha 0.11.30;
- 780, di Ha 0.05.70, a sua volta risultante, al pari del precitato mappale 779, di Ha 0.1130, in forza di variazione d'ufficio registrata in data 11.07.1989 al n. 21.1/1991 in variazione del terreno censito sin dall'impianto meccanografico con il mappale, di Ha 0.26.80, del medesimo foglio di Catasto Terreni.

Irregolarità e Spese:

Non sono state riscontrate le seguenti irregolarità catastali dell'unità immobiliare.
Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale.



Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Per il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto sono iniziati in data anteriore 1986, ed è stata successivamente rilasciata dal Comune di Chioggia:

- in data 12.12.1992 Concessione Edilizia n. 470 per sanatoria opere abusive prot. n. 18048/86, per la costruzione di un fabbricato da adibirsi a magazzino ed abitazione;
- in data 20.03.2008 Permesso di Costruire n. 319/2008 domanda presentata il 20.03.2008 prot.n. 15851/2008, per sanatoria per ristrutturazione con frazionamento e parziale cambio d'uso da residenziale a direzionale;
- in data 25.03.2009 rilascio dell'agibilità attestata ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 06.06.2001 n.380.

4.1.1 Conformità edilizia:**Appartamento [A3]**

Irregolarità rilevate:

- cambio d'uso da direzionale ad abitazione;
- sullo scoperto comune sono presenti due manufatti abusivi, tali manufatti risultano non sanabili.

Per quanto sopra, NON si dichiara la conformità edilizia.

Spese:

- regolarizzazione per cambio d'uso € 2.000,00

Le spese stimate per la regolarizzazione per rimozione comprensiva di trasporto alle discariche e smaltimento, da suddividersi pro quota delle diverse unità immobiliari che compongono il fabbricato, sono stimate in € 16.000,00.

Oneri stimati pro quota: € 3.700,00

4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico approvato:	PRG vigente approvato nel 1976 con provvedimento n. 3706 della Giunta Regionale del Veneto Piano Particolareggiato "ex compendio Brondolo" area di intervento n.3/B2
Zona omogenea:	B2 – Insediamenti esistenti da ristrutturare – lotti già edificati
Norme tecniche di attuazione del Piano Particolareggiato "ex compendio Brondolo":	Art. 2 — Zona omogenea B2 – Lotti già edificati sono ammessi interventi di ristrutturazione anche con parziale o totale demolizione che modificano la proiezione in pianta del fabbricato, rispettino la distanza dai confini e il distacco dai fabbricati
Immobile sottoposto a vincolo urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità:	NO



Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari:	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il P.P.:	NO

Note sulla conformità:

per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: Appartamento [A2]

L'unità immobiliare posto al piano terra facente parte di un fabbricato a destinazione residenziale.

L'appartamento di vani 8 è così composto: da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, stanza, due bagni, antibagno, ripostiglio corridoio e tre balconi.

1. Quota e tipologia del diritto

Superficie dell'unità immobiliare complessiva calpestabile è di circa mq **53,00**

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare è stato edificato al grezzo ante 1985, di cui è stata presentata domanda di condono prot. n. 18048/86. Nell'anno 1992 risulta presentata domanda di completamento delle opere con la realizzazione al piano terra di unità a magazzino ed un W. C. ed al primo piano da un appartamento. Successivamente è stata presentata in data 2008 richiesta di permesso di costruire per il completamento delle opere a piano terra con la trasformazione delle due unità magazzini in due appartamenti ed uno magazzino.

L'altezza utile interna dell'unità immobiliare al piano terra di circa m. 2,75.

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali dell'edificio di cui fa parte l'immobile:**

Copertura tipologia: **tetto a falde**

Fondazioni tipologia: **platea** materiale: **c.a.**

Solai tipologia: **solai tra il piano terra e il primo piano di laterocemento, tra il primo piano ed il sottotetto e di copertura sono di laterocemento.**



Strutture verticali portanti materiale: **in bimattoni forati**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni Tipologia: **oscuranti ad avvolgibile**, materiale di protezione: **pvc Finestre esterne in alluminio**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno di legno con vetrocamera** porte interne di legno tamburata

Manto di copertura materiale: **tegole di cemento**

Pareti esterne materiale: **muratura in bimattoni forati di laterizio** rivestimento esterno: **intonaco colorato**
isolamento delle murature perimetrali con tramezza di cm. 8 intercapedine interna di poliuretano.

Pareti interne materiale: **intonaco interno con sfoglietto**, rivestimento in ceramica nei bagni e nella cucina

Pavim. Interna materiale: **in ceramica** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **di tipo blindato**

Impianti:

Condizionamento tipologia: **autonomo con diffusori a split** alimentazione: **elettrico**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **mediocri** a norma

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **buone**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi** condizioni: **buone**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **gas metano** rete di distribuzione: **tubature** diffusori: **pannelli radianti in ghisa piastra**

Altri impianti Presenza di impianto citofonico (non funzionante), apertura cancello carraio e pedonale non funzionante e di antenna, presenza sul tetto di pannelli solari

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

la superficie commerciale dell'immobile, secondo i rilievi fatti e l'analisi delle planimetrie di progetto risulta di circa 57 mq. per l'abitazione, considerando che per superficie commerciale è intesa la superficie degli immobili al lordo dei muri interni ed esterni, ed il 50% quelli in comunione con altre unità immobiliari, considerando il 25% le superfici a terrazzo.



Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	Sup. reale	0	57	1	57	€ 1.650,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Passaggi di proprietà degli immobili:

- da oltre un ventennio il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile allora censito con il mappale 779, di Ha 0.11.30, del foglio 41 di Catasto Terreni è di titolarità del signori [REDACTED] ed [REDACTED] in ragione della quota indivisa di 1/2 (un mezzo) ciascuno, in forza di compravendita per scrittura privata autenticata in data 25.01.2001 n. 70882 di repertorio del Notaio Nicolò Noto di Chioggia (VE), trascritto a Chioggia il 02.02.2001 ai nn. 548/356;

- anteriormente al ventennio il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile allora censito con il mappale 780, di Ha 0.05.70, del foglio 41 di Catasto Terreni era di titolarità del signor [REDACTED]

scrittura privata autenticata in data 22.01.2011, 70796 di repertorio Notaio Nicolò Noto di Chioggia (VE), trascritta a Chioggia il 26.01.2011 ai nn. 416/266;

- in dipendenza di successione ex lege in morte del signor [REDACTED] apertasi in data 10.03.2004 (dichiarazione di successione registrata all'ufficio del Registro di Chioggia il 23.02.2005 al n. 76 vol. 287 e trascritta a Chioggia il 10.08.2005 ai nn. 5590/3009, il diritto di piena ed esclusiva proprietà del suddetto immobile veniva devoluto a favore dei [REDACTED]

indivisa di 1/2 (un mezzo) ciascuno con precisazione che i predetti eredi accettavano tacitamente l'eredità devoluta a loro favore rispettivamente in forza di atto in data 21.03.2006 n.17037/6822 di repertorio Notaio Roberto Iacobone di Chioggia (VE), trascritto a Chioggia il 27.03.2006 ai nn. 2156/1156 quale accettazione tacita, ed in forza di atto in data 21.03.2006 n, 17038 di repertorio Notaio Roberto Iacobone di Chioggia (VE), trascritto a Chioggia il 31.03.2006 ai nn. 2296/1252 quale accettazione tacita;

- con atto di compravendita in data 21.03.2006 n.17037/6822 di repertorio Notaio Roberto Iacobone di Chioggia (VE), trascritto a Chioggia il 27.03.2006 ai nn. 2157/1157, la predetta [REDACTED] vendeva il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/2 (un mezzo), del suddetto immobile alla signora [REDACTED]

Identificativo corpo:

Appartamento [A3] sito in Chioggia (Venezia), Via Marino Falier n. 36, foglio 41, particella 1584, sub 24.

Stato dell'immobile: occupato

L'appartamento risulta occupato dalla signora [REDACTED]

[REDACTED] con contratto di comodato gratuito, sottoscritto in data 07.02.2022, e registrato presso l'Agenzia delle Entrate ufficio di Chioggia il 15.02.2022 al n. 112 serie 3.



Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli ed oneri giuridici:

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 giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

6.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca giudiziale**, a favore di Banca di Credito Cooperativo del Delta Soc. Coop. con sede in Adria (RO), codice fiscale: 01369230295, contro [REDACTED] Importo di € 240.000,00, decreto ingiuntivo emesso in data 3 agosto 2017 n. 1985/2017 di repertorio dal Tribunale di Rovigo; **Iscritta a Chioggia in data 20 marzo 2018 ai nn. 1384/218.**

6.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di Buonconsiglio 3 S.r.l. con sede in Milano c.f. 11386170960 contro [REDACTED] con atto del 23 giugno 2022 rep. n. 3485 notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di d'Appello di Venezia; **trascritto a Chioggia in data 1 agosto 2022 ai nn. 4830/3481.**

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

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

Spese di gestione condominiale: /

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna



Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

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:

Ai fini della presente stima per la determinazione del valore di mercato dei beni immobili il sottoscritto C.T.U. ha utilizzato il metodo sintetico comparativo.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Ufficio tecnico di Chioggia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: sono state inoltre consultate e considerate le quotazioni immobiliari emanate dall'Agenzia del Territorio valori OMI e le quotazioni di febbraio-marzo u.s. sui siti "borsino immobiliare.it", immobiliare.it", la rivista "Consulente immobiliare".

Parametri medi di zona per destinazione residenziale (€/mq.): 1.300,00 - 2.000,00.

Altre fonti di informazione: per il valore di mercato da applicare ai beni in oggetto si è fatto riferimento alle indagini eseguite sul mercato immobiliare a livello locale di recente contrattazione riguardante immobili simili di analoga categoria per ubicazione e disposizione. Per ottenere il valore di riferimento son stati interpellati agenzie immobiliari e operatori immobiliari della zona.

Visto la caratteristica dei beni in oggetto e tenendo conto della localizzazione, dell'età dell'immobile, il grado di finiture, si attribuisce un valore di 1.650 euro/mq..

8.3.3 Valutazione corpi:

A Appartamento [A/3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	57	€ 1.650,00	€ 94.050,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 94.050,00
Valore di stima			€ 94.050,00
Valore complessivo intero			€ 94.050,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 94.050,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie reale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Appartamento sub 24	57	€ 94.050,00	€ 94.050,00



8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.700,00
 Costi di cancellazione oneri e formalità:

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 536,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 830,00

Salvo diversa quantificazione al momento della vendita.

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 88.350,00

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

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
A	€ 88.350,00

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

- A : certificato di residenza e stato di famiglia;
- B : foto aerea: localizzazione degli immobili;
- C : documentazione catastale: estratto di mappa, visure catastali planimetrie catastali;
- D : estratto del P.P. e NTA;
- E2 : autorizzazioni edilizie – Lotto 2-3-4-5 ;
- F : contratto di comodato gratuito Lotto 4;
- G : visure ipotecarie;
- H : atti di provenienza degli immobili;
- I : banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate;
- L2 : documentazione fotografica – Lotto 4.




Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Imposta di registro, ipotecaria e catastale**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto 004	Appartamento
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Appartamento: 
Identificativo catastale	Corpo Appartamento: <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> Comune di Chioggia, Catasto fabbricati: foglio 41, particella 1584, subalterno 24 , zona censuaria 3, Via Marino Falier n. 36, piano T, categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale mq. 57, rendita € 219,49.
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 88.350,00



Beni in **Chioggia (Venezia)**
Località/Frazione Brondolo
Via Marino Falier n. 36

Lotto: 005

Risposta al primo punto del quesito

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

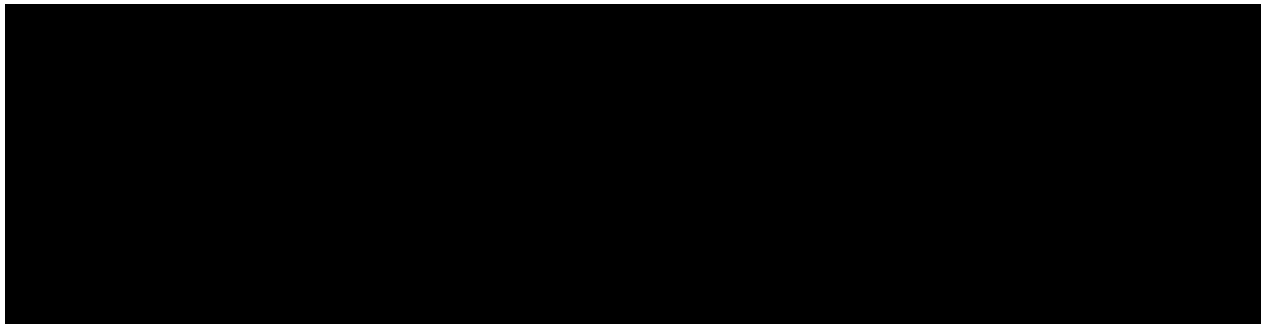
La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

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

Esecutati:



Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il bene oggetto di procedimento esecutivo è localizzato a sud del centro comunale di Chioggia, in località di Brondolo, che dista circa 5 km dal centro comunale. L'accesso alla località avviene dalla strada Statale Romea SS 309 che collega Venezia a Ravenna o da Via Padre Emilio Venturini che collega la località al centro comunale.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale

Servizi presenti nella zona: /

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Venezia - Padova

Attrazioni paesaggistiche: Bosco Nordio, foci dei fiumi Adige e Brenta e la Laguna sud di Venezia

Attrazioni storiche: centro storico di Chioggia

Principali collegamenti pubblici: la frazione è servita dai mezzi di trasporto urbani che collegano la località al centro Comunale di Chioggia.



Identificativo corpo: A - Magazzino [C2]

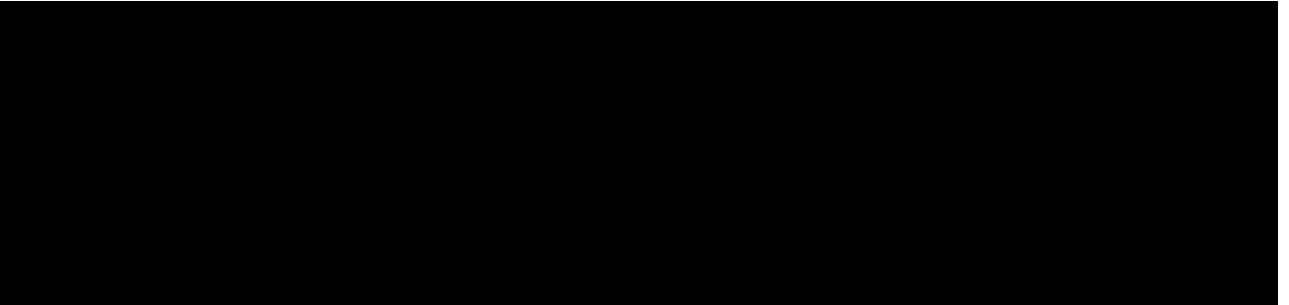
Magazzino sito in Chioggia (Ve) CAP: 30015 frazione: Brondolo, Via Marino Falier n. 36.
L'unità a magazzino posta al piano terra di circa metri quadrati 22 facente parte di un fabbricato di tre unità abitative ed il magazzino.

Quota e tipologia del diritto



Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestazione:



Comune di Chioggia, Catasto fabbricati:

foglio 41, particella 1584, subalterno 22, zona censuaria 3, Via Marino Falier n. 36, piano T, categoria C/2, classe 12, consistenza mq. 14, superficie catastale totale mq. 18, rendita € 22,41.

Il mappale 1584/6 deriva in forza di denuncia di variazione per modifica identificativo registrata in data 13.06 al n. 26507.1/2007, protocollo n. VE 0174757, in variazione dell'unità immobiliare precedentemente censita con il mappale 779/7, a sua volta risultante, al pari dei precitati mappali 779/5 e 776/6, i forza di denuncia di ultimazione di fabbricato urbano registrata in data 10 maggio 2001 al n. 3110.1/2001, protocollo n. 108054, in variazione delle unità immobiliari precedentemente censite con i mappali 779/2, 779/3 e 779/4 del medesimo foglio di Catasto Fabbricati, così risultanti in forza di denuncia di costituzione in atti dal 23.03.1993.

Si precisa che il relativo ente urbano, censito con il mappale 1584, di Ha 0.16.65, del foglio 41 di Catasto Terreni, risulta in forza di denuncia per il tipo mappale registrata in data 12.04.2007 al n. 121047.1/2007 (protocollo n. VE01121047) in variazione dei terreni precedentemente censiti con i mappali:

- 779, di Ha 0.10.95, a sua volta risultante in forza di frazionamento registrato in data 09.09.1991 al n. 707.4/1991 in variazione del terreno precedentemente censito con il mappale 779. Di Ha 0.11.30;
- 780, di Ha 0.05.70, a sua volta risultante, al pari del precitato mappale 779, di Ha 0.1130, in forza di variazione d'ufficio registrata in data 11.07.1989 al n. 21.1/1991 in variazione del terreno censito sin dall'impianto meccanografico con il mappale, di Ha 0.26.80, del medesimo foglio di Catasto Terreni.

Irregolarità e Spese:

Non sono state riscontrate irregolarità catastali dell'unità immobiliare.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.



Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Per il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto sono iniziati in data anteriore 1986, ed è stata successivamente rilasciata dal Comune di Chioggia:

- in data 12.12.1992 Concessione Edilizia n. 470 per sanatoria opere abusive prot. n. 18048/86, per la costruzione di un fabbricato da adibirsi a magazzino ed abitazione;
- in data 20.03.2008 Permesso di Costruire n. 319/2008 domanda presentata il 20.03.2008 prot.n. 15851/2008, per sanatoria per ristrutturazione con frazionamento e parziale cambio d'uso da residenziale a direzionale;
- in data 25.03.2009 rilascio dell'agibilità attestata ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 06.06.2001 n.380.

4.1.1 Conformità edilizia:**Magazzino [C2]**

Irregolarità rilevate:

- cambio d'uso da direzionale a magazzino;
- sullo scoperto comune sono presenti due manufatti abusivi, tali manufatti che risultano non sanabili.

Per quanto sopra, NON si dichiara la conformità edilizia.

Spese:

- per regolarizzazione edilizia cambio d'uso € 2.000,00

Le spese stimate per la regolarizzazione per rimozione comprensiva di trasporto alle discariche e smaltimento, da suddividersi pro quota delle diverse unità immobiliari che compongono il fabbricato, sono stimate in € 16.000,00.

Oneri stimati pro quota: € 1.100,00

4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	PRG vigente approvato nel 1976 con provvedimento n. 3706 della Giunta Regionale del Veneto Piano Particolareggiato "ex compendio Brondolo" area di intervento n.3/B2
Zona omogenea:	B2 – Insediamenti esistenti da ristrutturare – lotti già edificati
Norme tecniche di attuazione del Piano Particolareggiato "ex compendio Brondolo":	Art. 2 — Zona omogenea B2 – Lotti già edificati sono ammessi interventi di ristrutturazione anche con parziale o totale demolizione che modificano la proiezione in pianta del fabbricato, rispettino la distanza dai confini e il distacco dai fabbricati
Immobile sottoposto a vincolo urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità:	NO



Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari:	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il P.P.:	NO

Note sulla conformità:

per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: Magazzino [C2]

L'unità immobiliare magazzino posta al piano terra facente parte di un fabbricato a destinazione residenziale.

Il magazzino è così composto: da un unico locale con annesso w.c..

1. Quota e tipologia del diritto

proprietaria della quota di 1/2 (un mezzo) in regime di separazione dei beni.

Superficie dell'unità immobiliare complessiva calpestabile è di circa mq 16,00

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare è stato edificato nel: tra l'anno 1965 e 1975.

ha un'altezza utile interna dell'unità immobiliare è di circa m. 2,87

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare è stato edificato al grezzo nell'anno 1985. Nell'anno 1992 risulta presentata domanda di completamento delle opere con la realizzazione a piano terra di un magazzino ed un W. C. ed al primo piano da un appartamento. Successivamente è stata presentata in data 2008 richiesta di permesso di costruire per il completamento delle opere a piano terra con la trasformazione delle due unità magazzini in due appartamenti ed uno magazzino.

L'altezza utile interna dell'unità immobiliare al piano terra di circa m. 2,75.

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali dell'edificio di cui fa parte l'immobile:**

Copertura	tipologia: tetto parte a falde materiale: travature parte in legno condizioni: mediocri e parte a terrazzo
Fondazioni	tipologia: platea materiale: c.a.
Solai	tipologia: soffitto tra il piano terra e il primo piano di laterocemento, tra il primo piano ed il sottotetto e di copertura sono di laterocemento.



Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **mediocri**
- Note: Con pilastri interni i c.a.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni Tipologia: **oscuranti ad avvolgibile**, materiale di protezione: **pvc**
condizioni: **mediocri**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno** con vetro semplice

Manto di copertura materiale: **tegole**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni di laterizio** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **mediocri**

Pavim. Interna materiale: **in ceramica** condizioni: **mediocri**

Portone di ingresso tipologia: **a battente** materiale: **in legno tamburato** condizioni: **mediocri**

Impianti:

Condizionamento tipologia: **autonomo con diffusori a split** alimentazione: **elettrico**
condizioni: **mediocri**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **mediocri**

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione:
tubi in rame condizioni: **mediocri**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete
di distribuzione: **tubi** condizioni: **mediocri**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **gas metano** rete di
distribuzione: **tubature** diffusori: **pannelli radianti in ferro**
condizioni: **mediocri**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

la superficie commerciale dell'unità immobiliare, secondo i rilievi fatti e l'analisi delle planimetrie di progetto risulta di circa 22,00 mq. per l'abitazione, considerando che per superficie commerciale è intesa la superficie degli immobili al lordo dei muri interni ed esterni, ed il 50% quelli in comunione con altre unità immobiliari, considerando il 25% le superfici a terrazzo.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Magazzino	Sup.lorda di pavimento	0	22	1	22	€ 1.400,00



Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: magazzino

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Passaggi di proprietà degli immobili:

- da oltre un ventennio il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile allora censito con il mappale 779, di Ha 0.11.30, del foglio 41 di Catasto Terreni è di titolarità del signori [REDACTED] ed [REDACTED] in ragione della quota indivisa di 1/2 (un mezzo) ciascuno, in forza di compravendita per scrittura privata autenticata in data 25.01.2001 n. 70882 di repertorio del Notaio Nicolò Noto di Chioggia (VE), trascritto a Chioggia il 02.02.2001 ai nn. 548/356;
- anteriormente al ventennio il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile allora censito con il mappale 780, di Ha 0.05.70, del foglio 41 di Catasto Terreni era di titolarità del signor [REDACTED] di compravendita per scrittura privata autenticata in data 22.01.2011, 70796 di repertorio Notaio Nicolò Noto di Chioggia (VE), trascritta a Chioggia il 26.01.2001 ai nn. 416/266;
- in dipendenza di successione ex lege in morte del signor [REDACTED] apertasi in data 10.03.2004 (dichiarazione di successione registrata all'ufficio del Registro di Chioggia il 23.02.2005 al n. 76 vol. 287 e trascritta a Chioggia il 10.08.2005 ai nn. 5590/3009, il diritto di piena ed esclusiva proprietà del suddetto immobile veniva devoluto a favore dei signori [REDACTED] [REDACTED] ragione della quota indivisa di 1/2 (un mezzo) ciascuno con precisazione che i predetti eredi accettavano tacitamente l'eredità devoluta a loro favore rispettivamente in forza di atto in data 21.03.2006 n.17037/6822 di repertorio Notaio Roberto Iacobone di Chioggia (VE), trascritto a Chioggia il 27.03.2006 ai nn. 2156/1156 quale accettazione tacita, ed in forza di atto in data 21.03.2006 n, 17038 di repertorio Notaio Roberto Iacobone di Chioggia (VE), trascritto a Chioggia il 31.03.2006 ai nn. 2296/1252 quale accettazione tacita;
- con atto di compravendita in data 21.03.2006 n.17037/6822 di repertorio Notaio Roberto Iacobone di Chioggia (VE), trascritto a Chioggia il 27.03.2006 ai nn. 2157/1157, la predetta signora [REDACTED] vendeva il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/2 (un mezzo), del suddetto immobile alla signora [REDACTED]

Identificativo corpo: A

Magazzino [C2] sito in Chioggia (Venezia), Via Marino Falier n. 36.

Stato di possesso

Il Magazzino risulta occupato dagli esecutati.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli ed oneri giuridici:**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 giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

6.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca giudiziale**, a favore di Banca di Credito Cooperativo del Delta Soc. Coop. con sede in Adria (RO), codice fiscale: 01369230295, contro [REDACTED] Importo di € 240.000,00, decreto ingiuntivo emesso in data 3 agosto 2017 n. 1985/2017 di repertorio dal Tribunale di Rovigo; **Iscritta a Chioggia in data 20 marzo 2018 ai nn. 1384/218.**

6.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di Buonconsiglio 3 S.r.l. con sede in Milano c.f. 11386170960 contro [REDACTED] con atto del 23 giugno 2022 rep. n. 3485 notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di d'Appello di Venezia; **trascritto a Chioggia in data 1 agosto 2022 ai nn. 4830/3481.**

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

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

Spese di gestione condominiale: /

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: Nessuna

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:

Ai fini della presente stima per la determinazione del valore di mercato dei beni immobili il sottoscritto C.T.U. ha utilizzato il metodo sintetico comparativo.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Ufficio tecnico di Chioggia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: sono state inoltre consultate e considerate le quotazioni immobiliari emanate dall'Agenzia del Territorio valori OMI e le quotazioni di febbraio-marzo u.s. sui siti "borsino immobiliare.it", immobiliare.it", la rivista "Consulente immobiliare".

Parametri medi di zona per destinazione residenziale (€/mq.): 1.300,00-2.000,00.

Altre fonti di informazione: per il valore di mercato da applicare ai beni in oggetto si è fatto riferimento alle indagini eseguite sul mercato immobiliare a livello locale di recente contrattazione riguardante immobili simili di analoga categoria per ubicazione e disposizione. Per ottenere il valore di riferimento son stati interpellati agenzie immobiliari e operatori immobiliari della zona.

Visto la caratteristica dei beni in oggetto e tenendo conto della localizzazione, dell'età dell'immobile, il grado di finiture, si attribuisce un valore di 1.400 euro/mq..

8.3.3 Valutazione corpi:**A Appartamento [C/2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino	22	€ 1.400,00	€ 30.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 30.800,00
Valore di stima			€ 30.800,00
Valore complessivo intero			€ 30.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 30.800,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie reale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Magazzino 22	22	€ 30.800,00	€ 30.800,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica
e/o catastale:

€ 3.100,00



Costi di cancellazione oneri e formalità:

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

Totale costi di cancellazione: € 588,00

Salvo diversa quantificazione al momento della vendita.

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 27.700,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo:

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
A	€ 27.700,00

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

- A : certificato di residenza e stato di famiglia;
- B : foto aerea: localizzazione degli immobili;
- C : documentazione catastale: estratto di mappa, visure catastali planimetrie catastali;
- D : estratto del P.P. e NTA;
- E2 : autorizzazioni edilizie – Lotto 2-3-4-5 ;
- F : -----;
- G : visure ipotecarie;
- H : atti di provenienza degli immobili;
- I : banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate;
- L2 : documentazione fotografica – Lotto 5.

Risposta all'undicesimo punto del quesito

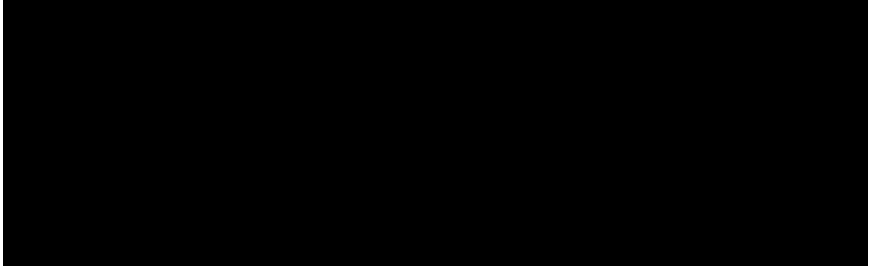
Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro

Regime fiscale della vendita: Imposta di registro, ipotecaria e catastale



Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto 005	Magazzino
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A: 1/2 Piena proprietà 
Identificativo catastale	Corpo A: <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> Comune di Chioggia, Catasto fabbricati: foglio 41, particella 1584, subalterno 22 , zona censuaria 3, Via Marino Falier n. 36, piano T, categoria C/2, classe 12, consistenza mq. 14, superficie catastale totale mq. 18, rendita € 22,41.
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 27.700,00

Chioggia 8 maggio 2024

L'Esperto alla stima
Dott. Gian Luigi Tiozzo



