
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. **204/2024**

Giudice Delle Esecuzioni:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - Abitazione con annesso

Esperto alla stima:

Codice fiscale:

Studio in:

Telefono:

Email:

Pec:

Arch. Piero Quarti

QRTPRI66D14L736W

Via San Girolamo 32 - 30174 Mestre

3477301651

arch.pieroquarti@gmail.com

piero.quarti@archiworldpec.it

Riassunto Perizia

Bene: Via Barenassa civ. 1 - Valli - Chioggia (VE) - 30015

Descrizione generica: Fabbricato unifamiliare con annesso agricolo e scoperto comune

Identificativo Lotto: 001 - Abitazione con annesso

Corpo Abitazione: frazione: Valli, Via Barenassa civ. 1

Quota e tipologia del diritto : 1000/1000 di piena proprietà

Eventuali comproprietari: ///

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO - SPA contro; Derivante da: I-POTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE MUTUO; Importo ipoteca: € 240000; Importo capitale: € 120000; A rogito di NOTAIO CAPUTO ALESSANDRO in data 07/05/2013; Iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 14/05/2013 ai nn. 2433/310;

- Pignoramento a favore della Banca Naziona del Lavoro; Iscritto/trascritto a VENEZIA CHIOGGIA in data 02/08/2024 ai nn. 4614/3471;

Corpo Annesso Agricolo: frazione: Valli, Via Barenassa civ. 1

Quota e tipologia del diritto : 1/1 piena proprietà

Eventuali comproprietari: ///

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO - SPA contro; Derivante da: I-POTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE MUTUO; Importo ipoteca: € 240000; Importo capitale: € 120000; A rogito di NOTAIO CAPUTO ALESSANDRO in data 07/05/2013; Iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 14/05/2013 ai nn. 2433/310

- Pignoramento a favore della Banca Nazionale del Lavoro; Iscritto/trascritto a VENEZIA CHIOGGIA in data 02/08/2024 ai nn. 4614/3471;

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 189.000,00**

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

8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

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

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

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

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

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

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

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

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

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

Beni in **Chioggia (VE)**
Località/Frazione **Valli**
Via Barenassa civ. 1

Lotto: 001 - Abitazione con annesso

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

Via n. Codice Fiscale stato civile

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Gli immobili oggetto della presente relazioni sono ubicati in località Valli di Chioggia in una zona agricola caratterizzata da case sparse posta a cavallo tra il Fiume Brenta e lo scolo Scarpion. Valli di Chioggia è una frazione situata a ovest di Chioggia, caratterizzata da un paesaggio lagunare di canali, barene e valli da pesca, in una zona precedentemente paludosa e bonificata. Oggi è un centro residenziale in crescita con oltre 1.500 abitanti, noto per la Chiesa della Natività di Maria e la produzione agricola, tra cui spicca il rinomato radicchio di Conche. Via Barenassa è una strada stretta a fondo cieco a servizio di poche abitazioni attestate lungo la via. Chioggia dista circa 12 km

Caratteristiche zona: periferica isolata

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: /

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Chioggia .

Attrazioni paesaggistiche: Laguna di Venezia e di Chioggia, Mare Adriatico.

Attrazioni storiche: Venezia e Chioggia.

Principali collegamenti pubblici: Fermata servizio pubblico extraurbano

Identificativo corpo: Abitazione.

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Valli, Via Barenassa civ. 1

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di piena proprietà

Eventuali comproprietari: ///

Identificato al catasto Fabbricati :

_____ piano T-1, comune CHIOGGIA, categoria A/7, classe 1, consistenza 9, superficie 211, rendita € 673,98

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche al distributivo interno con aumento superficie utile e cambio di utilizzo di alcune stanze

Regularizzabili mediante: Deposito nuova planimetria catastale previa regolarizzazione edilizia
DOCFA Variazione: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: Modifiche al distributivo interno con aumento superficie utile e cambio di utilizzo di alcune stanze.

Identificativo corpo: Annesso Agricolo.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Valli, Via Barenassa civ. 1

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di piena proprietà

Eventuali comproprietari: ///

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: _____, foglio 32, particella 810, subalterno 3, indirizzo VIA BARENASSA N. 1, piano T-1, comune CHIOGGIA, categoria C/2, classe 11, consistenza 117, superficie 128, rendita € 126,89

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche al distributivo interno

Regularizzabili mediante: Deposito nuova planimetria catastale previa regolarizzazione edilizia
DOCFA Variazione: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: Modifiche al distributivo interno

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 01

Intestazione: De Antoni Giuseppe

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Ampliamento del fabbricato ad uso civile abitazione rurale

Rilascio in data 19/06/1969 al n. di prot. 23626

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

Numero pratica: 02

Intestazione: De Antoni Giuseppe

Tipo pratica: Concessione in Sanatoria ai sensi art 35 della L. 47/85

Note tipo pratica: Concessione Edilizia n. 1403/96

Per lavori: Sanatoria opere abusive relative ad ampliamento residenziale, mutamento della destinazione d'uso da stalla ad abitazione della porzione Est del piano terra e costruzione annessi

Oggetto: Sanatoria

Rilascio in data 25/06/1996 al n. di prot. 22583/86

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

Numero pratica: 03

Intestazione: Maschio Annamaria

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Concessione N. 1432/98

Per lavori: Ristrutturazione consistente nella demolizione ed accorpamento annessi rustici in parziale sanatoria

Presentazione in data 25/08/1995 al n. di prot. 38437

Rilascio in data 06/10/1998 al n. di prot. 38437/1995

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

Numero pratica: 01

Intestazione: De Antoni Giuseppe

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Ampliamento del fabbricato ad uso civile abitazione rurale

Rilascio in data 19/06/1969 al n. di prot. 23626

Dati precedenti relativi ai corpi: Annesso Agricolo

Numero pratica: 02

Intestazione: De Antoni Giuseppe

Tipo pratica: Concessione in Sanatoria ai sensi art 35 della L. 47/85

Note tipo pratica: Concessione Edilizia n. 1403/96

Per lavori: Sanatoria opere abusive relative ad ampliamento residenziale, mutamento della destinazione d'uso da stalla ad abitazione della porzione Est del piano terra e costruzione annessi

Oggetto: Sanatoria
Rilascio in data 25/06/1996 al n. di prot. 22583/86

Dati precedenti relativi ai corpi: Annesso Agricolo

Numero pratica: 03
Intestazione: Maschio Annamaria
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Note tipo pratica: Concessione N. 1432/98
Per lavori: Ristrutturazione consistente nella demolizione ed accorpamento annessi rustici in parziale sanatoria
Presentazione in data 25/08/1995 al n. di prot. 38437
Rilascio in data 06/10/1998 al n. di prot. 38437/1995
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Annesso Agricolo

4.1.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
Nell' immobile ad uso abitazione si sono riscontrate delle modifiche al distributivo interno mediante demolizioni di partizioni interne anche portanti, della scala interna sull'angolo nord-est con realizzazione di solaio interpiano, la chiusura del collegamento al piano terra tra le due porzioni est-ovest oltre che l'accorpamento del ripostiglio con il bagno al piano primo. Alcune di tali modifiche sono graficamente riportate nella Concessione del 1998 che però ha come oggetto solo la ristrutturazione dell'annesso esterno.

Regolarizzabili mediante: SCIA A SANATORIA ART. 36 BIS E RIPRISTINO COLLEGAMENTO INTERNO SANATORIA EDILZIA (PRATICA E SANZIONI): € 5.000,00

OPERE EDILI PER RIPRISTINO: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 6.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
Il fabbricato principale ad uso magazzino è stato suddiviso internamento con delle murature perpendicolari al perimetro che costituivano gli originari box per cavalli per l'attività precedente all'acquisto da parte dell'esecutato. Due box nella parte dell'angolo nord-ovest sono stati tamponati, chiusi con porta d'accesso ed all'interno sono stati ricavati un magazzino ed un bagno

Regolarizzabili mediante: SCIA A SANATORIA ART. 36 BIS

SANATORIA EDILZIA (PRATICA E SANZIONI): € 5.000,00

OPERE EDILI PER RIPRISTINO: ///

Oneri Totali: **€ 5.000,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Ristrutturazione ed Ampliamento con porzioni non regolarizzabili con sanatoria edilizia

Regolarizzabili mediante: Demolizione e messa in pristino delle parti in ampliamento

Demolizione delle porzioni in ampliamento e ripristino dello stato legittimato: € 20.000,00

Oneri Totali: € 20.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Annesso Agricolo

.1.2 Conformità urbanistica:**Abitazione in villini [A7]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
Zona omogenea:	E2.4 - Area Agricola di riqualificazione degli ambiti fluviali
Norme tecniche di attuazione:	<p>Art. 46 - Sottozona E2.4 - Area Agricola di riqualificazione degli ambiti fluviali: 1. La sottozona E.2.4 è area di primaria importanza per la funzione agricola produttiva, caratterizzata dal punto di vista paesaggistico ed ambientale dalla presenza dei corsi d'acqua. 2. In tale sottozona sono possibili interventi di riassetto e rimodellamento dei terreni finalizzati alla realizzazione di progetti di fitodepurazione delle acque, ripristino di anse superstiti, progetti di rimboschimento e rinaturalizzazione, parchi naturali, valorizzazione paesaggistica ed ambientale. 3. Nell'ambito dei progetti di cui al precedente comma è possibile la creazione di percorsi e zone di sosta attrezzate per il tempo libero ed attività didattiche. 4. Per gli interventi è fatto obbligo, attraverso apposita convenzione con il Comune, di mettere a stabile dimora specie autoctone per una superficie pari ad una volta e mezza la superficie di terreno occupata dal nuovo intervento, anche utilizzando le aree in fregio alla viabilità o ai percorsi rurali. 5. Ogni richiesta di titolo abilitativo edilizio dovrà, pertanto, essere accompagnata dal rilievo del fondo in cui insiste il fabbricato oggetto di intervento indicando gli elementi significativi quali fossati, scoline, tratturi, siepi e filari e dal progetto di sistemazioni del terreno che deve prevedere la messa a dimora di specie autoctone utilizzando preferibilmente le aree in fregio a viabilità, percorsi rurali o fossati secondo le indicazioni contenute nel menzionato allegato. 6. Nella presente sottozona devono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni: - sono ammesse solo serre mobili e realizzate in strutture leggere, le</p>

	<p>quali non sono considerate annessi rustici ma rimangono soggette a rilascio di autorizzazione;</p> <ul style="list-style-type: none">- sono vietati i tombamenti dei fossati, delle scoline e dei canali consortili;- non è consentita la posa di pali o tralicci per nuove linee aeree delle reti elettriche, telefoniche o altro, ad esclusione dei sostegni per l'illuminazione pubblica;- sono consentite, in funzione strettamente residenziale, recinzioni da realizzarsi esclusivamente in paletti e rete metallica accompagnate dalla posa in aderenza di siepi costituite da specie autoctone;- i serbatoi esterni per il gas metano o GPL dovranno essere collocati al di sotto del piano campagna o opportunamente mascherate ;- non è ammessa la realizzazione di interrati;- non è consentita l'apertura di nuove cave o discariche e di attività di deposito e rottamazione anche all'aperto;- non è ammessa la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione dei carburanti;- non è ammessa la posa di tralicci ed antenne anche mobili;- non è consentita l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, con esclusione delle insegne indicanti pubblici servizi o attrezzature pubbliche e private di assistenza stradale, attrezzature ricettive ed esercizi pubblici, insegne da realizzarsi secondo le norme del Codice della Strada e da installare in unicamente in corrispondenza dei principali nodi viari e in prossimità del luogo indicato, in precisa posizione stabilita dal Comune in eventuale accordo con altri Enti e Amministrazioni competenti e su unica struttura portante per ogni snodo stradale. <p>7. Lungo il Fiume Adige e Brenta sono consentite le attività di carico e scarico, deposito e lavaggio di materiale inerte (sabbia) purché autorizzati dagli enti competenti. Le attività autorizzate potranno in tali ambiti effettuare opere di sistemazione atte a insediare le macchine operatrici e recintare provvisoriamente l'area con materiali consoni (pali in legno e rete con mascheramenti realizzati con materiali naturali quali siepi autoctone, legno, arelle) e insediare a titolo precario manufatti per la guardiania e servizi di non oltre 20 mq. da realizzarsi in legno.</p> <p>Al termine della concessione/autorizzazione i luoghi dovranno essere ripristinati nello stato naturale originario rimuovendo ogni manufatto e ripristinando il tappeto erboso. A tal fine dovrà essere</p>
--	---

	depositata apposita garanzia fideiussoria ed essere predisposte le necessarie verifiche con riferimento al Pianodi Assetto Idrogeologico.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	---
Rapporto di copertura:	---
Altezza massima ammessa:	---
Volume massimo ammesso:	---
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	---
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;**note:**

- Immobile è inserito in ambito paesaggistico-ambientale di cui alla D.Lgs. 42/2004.
- Il Piano Gestione Rischi Alluvione (PGRA) classifica la zona con Pericolosità Idraulica moderata (P2) e Rischio moderato (R2).

Descrizione: Abitazione in villini [A7] di cui al punto Abitazione

Abitazione indipendente a due piani fuori terra avente accesso da Via Barenassa attraverso un cancello scorrevole e stradina sterrata in servitù di passaggio a favore per pedoni e veicoli a carico del mappale al piano terzo composto da cucina, disimpegno, due camere, bagno e poggiolo con vista laterale verso la spiaggia ed il mare. L'accesso all'abitazione avviene da un portoncino in legno. I serramenti esterni sono in legno a due ante privi di vetrocamera e con rotolanti in pvc mentre le porte interne sono in legno tamburato (con sopra luce nel bagno e nel disimpegno. I pavimenti sono in marmo di varie dimensioni e colori nella cucina, disimpegno e due camere mentre nel bagno e nella terrazza vi sono piastrelle ceramiche. Le tinteggiature interne sono di colore bianco e/o tonalità chiare. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaietta murale (recente) a gas metano e radiatori di tipo lamellare nelle varie stanze. L'impianto elettrico non risulta a norma. L'appartamento si presenta quindi

con finiture dell'epoca della costruzione (1968) in sufficienti condizioni di manutenzione.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di piena proprietà

Eventuali comproprietari: ///

Superficie complessiva di circa mq **257,00**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Consistenza dell'immobile calcolata al lordo delle murature interne e d'ambito, poggiolo al 30%, Centrale Tecnica al 25% e scoperto 5% a determinare la superficie commerciale mediante il rilievo delle singole stanze con strumentazione laser.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Unifamiliare	sup lorda di pavimento	862,00	257,00	1,00	257,00	€ 750,00
			257,00		257,00	

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto Annesso Agricolo

.L'immobile è composto da due corpi legittimati a cui sono stati aggiunti delle porzioni sui lati nord ed ovest ed è inserito all'interno del medesimo lotto dell'abitazione. Il fabbricato principale a forma rettangolare è stato realizzato con muratura intonacata perimetrale, copertura a due falde con capriate metalliche e manto in pannelli sandwich, mentre la restante porzione ha copertura a falde in travi di legno. I serramenti esterni sono in materiale metallico nella parte ad uso magazzino mentre nella restante porzione sono in legno. Il fabbricato principale ad uso magazzino è suddiviso internamente con delle murature perpendicolari al perimetro che costituivano gli originari box per cavalli per l'attività precedente all'acquisto da parte dell'esecutato. Due box nella parte dell'angolo nord-ovest sono stati tamponati, chiusi con porta d'accesso ed all'interno sono stati ricavati un magazzino ed un bagno. Il pavimento di questa porzione è in battuto di cemento e le condizioni di manutenzione generali sono appena sufficienti. L'altro corpo di fabbrica a forma quadrata e posto sul retro in aderenza all'annesso principale, è stato trasformato internamente ed ampliato con l'aggiunta - abusivamente - di un ingresso, una sala polivalente, un bagno adeguato anche per portatore d'handicap, una piccola cucina con attrezzatura professionale ed un grande camino per cucinare, il tutto utilizzato in passato ad uso agrituristico.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di piena proprietà

Eventuali comproprietari: ///Superficie complessiva di circa mq **133,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1973

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1996

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Consistenza dell'immobile calcolata al lordo delle murature interne e d'ambito, poggolo al 30% e Centrale Tecnica al 25% a determinare la superficie commerciale mediante il rilievo delle singole stanze con strumentazione laser.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Magazzino Annesso Agricolo	sup lorda di pavimento	471,00	133,00	1,00	133,00	€ 400,00
			133,00		133,00	

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

di compravendita - a rogito di NOTAIO ALESSANDRO CAPUTO, in data 07/05/2013, ai nn. 152019/18802; trascritto a VENEZIA CHIOGGIA, in data 14/05/2013, ai nn. 2432/1664.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

di compravendita - a rogito di NOTAIO ALESSANDRO CAPUTO, in data 07/05/2013, ai nn. 152021/18804; trascritto a VENEZIA CHIOGGIA, in data 14/05/2013, ai nn. 2450/1672.

Dati precedenti relativi ai corpi: Annesso Agricolo

Identificativo corpo: Abitazione

Abitazione in villini [A7] sito in Chioggia (VE), Via Barenassa civ. 1

Identificativo corpo: Annesso Agricolo

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Chioggia (VE), Via Barenassa civ. 1

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO - SPA contro ;
Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE MUTUO; Importo ipoteca: € 240000; Importo capitale: € 120000 ; A rogito di NOTAIO CAPUTO ALESSANDRO in data 07/05/2013; Iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 14/05/2013 ai nn. 2433/310

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO - SPA contro ;
Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE MUTUO; Importo ipoteca: € 240000; Importo capitale: € 120000 ; A rogito di NOTAIO CAPUTO ALESSANDRO in data 07/05/2013; Iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 14/05/2013 ai nn. 2433/310

Dati precedenti relativi ai corpi: Annesso Agricolo

6.2.2 Pignoramenti:

- Descrizione onere: Pignoramento a favore della Banca Nazionale del Lavoro;
Iscritto/trascritto a VENEZIA CHIOGGIA in data 02/08/2024 ai nn. 4614/3471;

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

- Descrizione onere: Pignoramento a favore della Banca Nazionale del Lavoro;
Iscritto/trascritto a VENEZIA CHIOGGIA in data 02/08/2024 ai nn. 4614/3471;

Dati precedenti relativi ai corpi: Annesso Agricolo

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:**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:**Identificativo corpo: Abitazione**

Abitazione in villini [A7] sito in Chioggia (VE), Via Barenassa civ. 1

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ----.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ----

Millesimi di proprietà: ----

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

Identificativo corpo: Annesso Agricolo

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Chioggia (VE), Via Barenassa civ. 1

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ----.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ----

Millesimi di proprietà: ----

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Per la valutazione dei cespiti oggetto di analisi è stato utilizzato il metodo comparativo ai valori di mercato. La seguente metodologia determina la somma di denaro a cui il bene immobile potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore e un venditore entrambi interessati alla transazione, dopo un'adeguata promozione e commercializzazione,

assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato. Tale procedimento comparativo giunge alla stima del cespite mediante comparazione con transazioni recenti od in atto relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico, edilizio e posizionale. Il valore del bene immobile può quindi essere determinato tenendo conto dei prezzi di vendita medi in zona ed applicando allo stesso le rettifiche ritenute adeguate, in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione ed ogni altro fattore ritenuto pertinente.

Sono stati presi in considerazione i valori immobiliari di immobili dalle caratteristiche funzionali simili o assimilabili a quelli oggetto della valutazione, con verifica dei valori immobiliari, attraverso una ricerca di mercato nelle singole zone in cui si trovano gli immobili stessi. Ai valori unitari così rilevati sono state apportate opportune rettifiche in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati, come ad esempio la loro funzionalità, lo stato manutentivo e la localizzazione.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chioggia;

Ufficio tecnico di Chioggia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Nella redazione della presente perizia sono stati rilevati degli comparabili mediante la consultazione di portali quali www.immobiliare.it e casa.it oltre che la verifica dei valori OMI per la zona in oggetto;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): I parametri medi restituiti dalla ricerca su immobiliare.it per n.3 comparativi omogenei in zona per abitazioni indipendenti in stato di manutenzione medio è di circa 1142 €/mq., mentre su GEOPOI AGENZIA DELLE ENTRATE Extraurbana/ZONA RURALE R1 per le Abitazioni civili con stato conservativo normale risultano min €/mq 900 - max €/mq 1150.

8.3.3 Valutazione corpi:

Abitazione. Abitazione in villini [A7]

, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 192.750,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Unifamiliare	257,00	€ 750,00	€ 192.750,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 0,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 192.750,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
Valore Finale			€ 192.750,00
Valore corpo			€ 192.750,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 192.750,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 192.750,00
Valore di stima			€ 192.750,00

Annesso Agricolo. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 53.200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino Annesso Agricolo	133,00	€ 400,00	€ 53.200,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 0,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 53.200,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
Valore Finale			€ 53.200,00
Valore corpo			€ 53.200,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 53.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 53.200,00
Valore di stima			€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione	Abitazione in villini [A7]	257,00	€ 192.750,00	€ 192.750,00
Annesso Agricolo	Magazzini e locali di deposito [C2]	133,00	€ 53.200,00	€ 53.200,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 24.595,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 32.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: Gli immobili costituenti il lotto non risultano comodamente divisibili essendo interconnessi e pertinenziali tra loro.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Abitazione ed Annesso Agricolo

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Pignoramento	€ 294,00
Totale costi di cancellazione:	€ 329,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 189.000,00

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

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: ---

Identificativo corpo: Annesso Agricolo

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

Giudizio di comoda divisibilità:

Gli immobili costituenti il lotto non risultano comodamente divisibili essendo interconnessi e pertinentziali tra loro.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

- Estratto mappale catastale
- Planimetrie catastali
- Visure catastali
- Atti legittimanti edilizi
- Documentazione fotografica

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Vendita soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Abitazione con annesso
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Abitazione 1000/1000 di proprietà Corpo Annesso Agricolo 1000/1000 di proprietà
Identificativo catastale	<p>Corpo Abitazione: <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : , foglio 32, particella 810, subalterno 2, indirizzo VIA BARENASSA N. 1, piano T-1, comune CHIOGGIA, categoria A/7, classe 1, consistenza 9, superficie 211, rendita € 673,98</p> <p>Corpo Annesso Agricolo: <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : , foglio 32, particella 810, subalterno 3, indirizzo VIA BARENASSA N. 1, piano T-1, comune CHIOGGIA, categoria C/2, classe 11, consistenza 117, superficie 128, rendita € 126,89</p>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 189.000,00€

Data generazione:
08-02-2026

22:02

L'Esperto alla stima
Arch. Piero Quarti