Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da **AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**

contro [redacted]

N° Gen. Rep. **243/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17.07.2026 ore 12.00

Giudice Delle Esecuzioni: **dott.ssa Francesca Orlando**

Custode Giudiziario: **dott. Giovanni Centonza**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di Stima Immobiliare

Lotto UNICO



Esperto alla stima:	ing. Nicolò Vistosi
Codice fiscale:	VST NCL 77H16 D325X
Studio in:	Santa Croce 143 – 30135 Venezia
Telefono:	041.522.0510
Email:	ctu@ateliervistosi.com
Pec:	nicolo.vistosi@ingpec.eu

Firmato Da: NICOLO' VISTOSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54ae4b8c448bde74aa5bcd0348e41929

Riassunto Perizia

Beni (lotto unico)

Via Ca' Zadra – Chioggia (VE) – 30015

foglio 67, particella 440, subalterni 1 e 2

Corpo 1: Abitazione (A/3), 155 mq catastali (incluse aree scoperte)

Corpo 2: Autorimessa (C/6), 51 mq catastali

Quota e tipologia del diritto: 1/1 [redacted] – diritto di proprietà
codice fiscale: [redacted]

Gravami e Oneri:

ATTIVI non cancellabili

- VINCOLO di INEDIFICABILITA' a favore del Comune di Chioggia; trascritto a CHIOGGIA il 22.05.1984 reg. gen 2084 reg. part. 1689

CANCELLATI

- ISCRIZIONE di IPOTECA VOLONTARIA a favore di Banca Antonveneta s.p.a.; derivante da concessione a garanzia di mutuo; importi: ipoteca € 100.000, capitale € 50.000; iscritta a VENEZIA il 11.01.2007 reg. gen. n.215, reg. part. n.56. Cancellazione totale eseguita in data 30.04.2010

  Contro [redacted]

ATTIVI

- ISCRIZIONE di IPOTECA VOLONTARIA a favore di Banca Antonveneta s.p.a.; derivante concessione a garanzia di mutuo; importi: ipoteca € 140.000, capitale € 70.000; iscritta a VENEZIA il 05.03.2009 reg. gen. n.1174, reg. part. n.221

  Contro [redacted]

- TRASCRIZIONE di VERBALE di PIGNORAMENTO IMMOBILIARE a favore di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY s.p.a.; trascritto a VENEZIA il 19.11.2025 reg. gen. n.6528, reg. part. n.4968

  Contro [redacted]

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 129.491**

Firmato Da: NICOLO' VISTOSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54ae4b8c448bde74aa5bcd0348e41929

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

Firmato Da: NICOLO' VISTOSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54ae4b8c448bde74aa5bcd0348e41929

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. alleghi 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.

Firmato Da: NICOLO' VISTOSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54ae4b8c448bde74aa5bcd0348e41929

Premessa

Il sottoscritto Nicolò Vistosi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Venezia con matricola n°3428, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici e Periti d'Ufficio del Tribunale di Venezia nella categoria Industriale al n°781, a seguito della nomina da parte del Giudice dell'Esecuzione dott.sa Francesca Orlando in data 17 marzo 2026, con il presente documento risponde ai 12 punti del quesito peritale per l'esecuzione in oggetto.

Le risposte al quesito sono formulate sulla base di evidenze ottenute dall'analisi della documentazione agli atti, di quanto emerso nel sopralluogo effettuato in data 8 maggio 2026 e di quanto reperito presso gli uffici della pubblica amministrazione.

Il sopralluogo all'interno degli immobili è avvenuto alla presenza del custode giudiziario dott. Giovanni Centonza.

Firmato Da: NICOLO' VISTOSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54ae4b8c448bde74aa5bcd0348e41929

Beni in **Chioggia (VE)**
Località/Frazione **Ca' Lino**
Via Ca' Zadra 27

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, il creditore che ha richiesto la vendita ha allegato certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari

Sul certificato ipotecario è verificata la continuità delle trascrizioni.

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

Si, nel ventennio anteriore il pignoramento è avvenuto il trasferimento dei beni all'odierna società:

- devoluzione in data 30 gennaio 2025

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutata: [redacted]

codice fiscale [redacted]

Firmato Da: NICOLO' VISTOSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54ae4b8c448bde74aa5bcd0348e41929

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 CORPI A e B

Descrizione Sommaria

Si tratta di un edificio indipendente costituito esclusivamente dall'abitazione e dall'autorimessa oggetti di esecuzione, localizzato nella frazione di Ca' Lino in zona agricola a circa 10 km di distanza dal centro di Chioggia, con riferimento l Municipio in Corso del Popolo. Si tratta di un fabbricato residenziale, realizzato ai fini abitativi.

Area urbanistica: Zona Agricola

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

Servizi offerti dalla zona: rivendita alimentari e ristorazione a 1,5 Km; ulteriori servizi ad oltre 5 km nella frazione Brondolo

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Venezia si trova a circa 58 Km, Padova si trova a circa 52 Km

Attrazioni paesaggistiche: la Laguna di Venezia si trova a circa 5 Km

Attrazioni storiche: Venezia si trova a circa 58 Km, Padova si trova a circa 52 Km

Principali collegamenti pubblici: Casello Autostradale 49 Km (Padova est), Treno 13 Km (Chioggia), Aeroporto 63 km (Tessera), Fermata Autobus 1,5 Km (Ca' Lino)

Quota e Tipologia del Diritto

1/1 di [redacted] – piena proprietà

Codice fiscale: [redacted]

Identificazione al Catasto Fabbricati CORPO A

Intestazione: foglio 67, particella 440, subalterno 1, indirizzo Via Ca' Zadra, Comune di Chioggia (VE), categoria A/3, rendita catastale 488,05 €

Derivante da: impianto meccanografico del 30.06.1987

Confini: nord part. 331, sud particella 55, ovest particelle 811-812-813, est terreni su altro foglio

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Identificazione al Catasto Fabbricati CORPO B

Intestazione: foglio 67, particella 440, subalterno 2, indirizzo Via Ca' Zadra, Comune di Chioggia (VE), categoria C/6, rendita catastale 118,78 €

Derivante da: impianto meccanografico del 30.06.1987

Confini: nord part. 331, sud particella 55, ovest particelle 811-812-813, est terreni su altro foglio

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Firmato Da: NICOLO' VISTOSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54ae4b8c448bde74aa5bcd0348e41929

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 CORPI A e B

Pratiche Edilizie

Pratica Edilizia n. 32769 / 1983

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Concessione Edilizia n. 50 / 1984 del 05.06.1984

Per lavori: demolizione e ricostruzione

Presentazione in data 28.10.1983

Pratica Edilizia n. 41157 / 1984 → **PROGETTO LEGITTIMANTE**

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Concessione Edilizia n. 14 / 1985 del 17.03.1985

Note tipo pratica: variante in corso d'opera alla concessione edilizia n.50/1984

Per lavori: demolizione e ricostruzione

Presentazione in data 25.10.1984

Pratica Edilizia n. 26700 / 1987 → **AGIBILITA'**

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Agibilità del 08.09.1987

Presentazione in data 09.07.1987

4.1.1 CORPI A e B

Conformità Edilizia

Abitazione [A/3] + Autorimessa [C/6]

Per quanto verificabile sulla base della documentazione messa a disposizione dai pubblici uffici e di quanto accertabile in occasione del sopralluogo del 8 maggio 2026, sono state riscontrate le seguenti irregolarità edilizie:

- presenza di volume edificato in laterizio sull'angolo nord-est del terreno
- finestra in luogo di porta con scalini sul fronte ovest del sottoscala a piano terra

L'attuale configurazione potrà essere regolarizzata con le seguenti azioni:

- Demolizione del volume edificato in laterizio
- Ampliamento del foro, installazione di porta, costruzione di scalini

Ai fini della regolarizzazione edilizia saranno quindi necessarie diverse attività:

A. Opere edili
B. Fornitura ed installazione di serramento porta

Il costo per tali interventi è stimato in complessivi 5.000 €, i.v.a. inclusa.

In base alle informazioni a disposizione si dichiara la NON conformità edilizia.

Firmato Da: NICOLO' VISTOSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54ae4b8c448bde74aa5bcd0348e41929

4.1.2 CORPI A e B

Conformità Urbanistica

Abitazione [A/3] + Autorimessa [C/6]

Per quanto verificabile sulla base della documentazione messa a disposizione dai pubblici uffici e di quanto accertabile in occasione del sopralluogo del 8 maggio 2026, sono state riscontrate le seguenti irregolarità urbanistiche:

- È stato edificato volume laddove vige vincolo di inedificabilità.

Si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica.

In base alle informazioni a disposizione si dichiara la NON conformità urbanistica.

NOTA: in ragione della presenza di folta vegetazione non è stato possibile verificare l'esatta posizione del fabbricato rispetto ai confini

Firmato Da: NICOLO' VISTOSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54ae4b8c448bde74aa5bcd0348e41929

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Dati relativi a corpi: A e B

Proprietario: 1/1 [redacted] – Piena proprietà

Codice fiscale: [redacted]

In forze del seguente atto:

- devoluzione: atto di Tribunale di Venezia in data 30.01.2025
  Repertorio n.548
  Provenienza da sig. [redacted]

Titolare ante devoluzione: [redacted]

Identificativo corpo: A

Abitazione [A3] sito in Chioggia (VE), via Ca' Zadra

Occupato da arredi ed effetti personali

Identificativo corpo: B

Autorimessa [C6] sita in Chioggia (VE), via Ca' Zadra

Occupato da automobile ed effetti personali

Stati di occupazione: LIBERI

Gli immobili si presentano in stato di sostanziale abbandono, sebbene occupati da arredi ed effetti personali riconducibili al precedente proprietario defunto nel 2013. Tra questi beni è presente un'automobile.

Firmato Da: NICOLO' VISTOSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54ae4b8c448bde74aa5bcd0348e41929

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene

CORPO A

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 provvedimento d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- VINCOLO di INEDIFICABILITA' a favore del Comune di Chioggia; trascritto a CHIOGGIA il 22.05.1984 reg. gen 2084 reg. part. 1689

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

6.2.1 Iscrizioni:

GIA' CANCELLATE

- ISCRIZIONE di IPOTECA VOLONTARIA a favore di Banca Antonveneta s.p.a.; derivante da concessione a garanzia di mutuo; importi: ipoteca € 100.000, capitale € 50.000; iscritta a VENEZIA il 11.01.2007 reg. gen. n.215, reg. part. n.56.

  Cancellazione totale eseguita in data 30.04.2010

ATTIVE

- ISCRIZIONE di IPOTECA VOLONTARIA a favore di Banca Antonveneta s.p.a.; derivante concessione a garanzia di mutuo; importi: ipoteca € 140.000, capitale € 70.000; iscritta a VENEZIA il 05.03.2009 reg. gen. n.1174, reg. part. n.221

6.2.2 Pignoramenti:

ATTIVI

- TRASCRIZIONE di VERBALE di PIGNORAMENTO IMMOBILIARE a favore di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY s.p.a.; trascritto a VENEZIA il 19.11.2025 reg. gen. n.6528, reg. part. n.4968

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna

6.3 Misure penali

Nessuna

Firmato Da: NICOLO' VISTOSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54ae4b8c448bde74aa5bcd0348e41929

Risposta al settimo punto del quesito

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

L'edificio è indipendente e non appartiene ad un condominio.

Spese di gestione condominiale: non note

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non note

Spese straordinarie deliberate: non note

Spese condominiali scadute ed insolute al 18.05.2026: non note

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non noti

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non risultano tali vincoli

Cause in corso: non note

Firmato Da: NICOLO' VISTOSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54ae4b8c448bde74aa5bcd0348e41929

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1 Criterio di stima:

Sintetico comparativo

8.2 Fonti di informazione

Osservatorio del mercato immobiliare → banca dati delle quotazioni immobiliari

Non sono stati reperiti immobili comparabili per posizione e consistenza e pertanto si fa riferimento ai valori medi pubblicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, per poi applicare elementi di valutazione oggettiva.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: VENEZIA
Comune: CHIOGGIA
Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE E LOCALITA'
Codice di zona: R1
Microzona catastale n.: 0
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	900	1150	L			
Abitazioni civili	Ottimo	1150	1600	L			
Ville e Villini	NORMALE	900	1150	L			
Ville e Villini	Ottimo	1150	1600	L			

8.3 Valutazione corpi:

Considerata la posizione, scarsamente appetibile, si assume il valore di riferimento minimo pari a 900 €/mq; per le terrazze si applica un coefficiente di ponderazione del 25%, pari a 225 €/mq, per l'autorimessa si applica un coefficiente di ponderazione del 33%, pari a 450 €/mq. Allo scoperto incolto si applica un valore del 1%, pari a 9 €/mq.

A. abitazione [A3]

B. autorimessa [C6]

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Abitazione, interno	145 mq	900 €/mq	130.500 €
Abitazione, terrazze	20 mq	225 €/mq	4.500 €
Autorimessa	51 mq	300 €/mq	15.300 €
Scoperto	1.030 mq	9 €/mq	9.270 €

Firmato Da: NICOLO' VISTOSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54ae4b8c448bde74aa5bcd0348e41929

Tenuto conto dello stato di conservazione accertato, con sfondamento di alcune pignatte e degrado della finitura interna in salotto sotto la terrazza, strutture delle terrazze esposte, si stimano i seguenti costi di conformazione, già comprensivi di i.v.a.:

- Cantieramento: 2.000 €
- Rifacimento del lastrico solare di 12 mq: 5.000 €
- Manutenzione interna al salotto: 5.000 €
- Consolidamento intradosso dei terrazzini: 3.000 €

Tenuto conto dello stato dello scoperto si stimano costi di sfalcio che coinvolga anche la vegetazione che attualmente insiste sull'edificio:

- Sfalcio: 3.000 €

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero	Valore diritto / quota
A	abitazione	145 mq	118.500 €	118.500 €
	terrazze	20 mq	1.500 €	1.500 €
B	autorimessa	51 mq	15.300 €	15.300 €
	scoperto	1.030 mq	6.270 €	6.270 €
SOMMA				**141.570 €**

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% dovuta all'immediatezza della vendita Giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. **€ 7.079**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale **€ 5.000**

Spese condominiali insolute al 18.05.2026 **€ 0,00**

Giudizio di comoda divisibilità: No, il lotto non è comodamente divisibile in quanto gravato da vincoli di destinazione ed obblighi edilizi

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobiliare al netto delle decurtazioni **€ 129.491**

8bis Classamento energetico dell'immobile

Attestati Prestazione Energetica:

A assente, necessario, costo 250 €

B assente, non necessario in quanto non climatizzato

Firmato Da: NICOLO' VISTOSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54ae4b8c448bde74aa5bcd0348e41929

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

Non si tratta di quota indivisa.

Firmato Da: NICOLO' VISTOSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54ae4b8c448bde74aa5bcd0348e41929

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

1 – estratto di mappa catastale

2 – visura catastale corpo A – abitazione

3 – visura catastale corpo B – autorimessa

4 – planimetria catastale corpo A – abitazione

5 – planimetria catastale corpo B – autorimessa

6 – elaborato planimetrico catastale

7 – elenco subalterni

8 – elenco sintetico delle formalità

9 – nota 1

10 – nota 2

11 – nota 3

12 – nota 4

13 – atto di compravendita

14 – vincolo di inedificabilità

15 – Atto legittimante – Permesso di Costruire n.81/2018 – atto

16 – Atto legittimante – Permesso di Costruire n.81/2018 – elaborati grafici

17 – Certificato di Abitabilità

18 – certificato di destinazione urbanistica

19 – riscontro su contratti di locazione

20 – documentazione fotografica

21 – documentazione su spese sostenute

Firmato Da: NICOLO' VISTOSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54ae4b8c448bde74aa5bcd0348e41929

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: soggetta ad Imposta di Registro

Firmato Da: NICOLO' VISTOSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54ae4b8c448bde74aa5bcd0348e41929

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	**UNICO**
Diritto reale staggito e quota proprietà	1/1 [redacted] – diritto di proprietà p.i.v.a. [redacted]
Identificativo catastale	**Corpo A:** Identificato al catasto Fabbricati: foglio 67, particella 440, subalterno 1, indirizzo via Ca' Zadra, comune Chioggia (VE), categoria A/3, rendita € 488,05 **Corpo B:** Identificato al catasto Fabbricati: foglio 67, particella 440, subalterno 2, indirizzo via Ca' Zadra, comune Chioggia (VE), categoria C/6, rendita € 118,78
Valore	Valore immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 129.491**

Data generazione:
18.05.2026 16.39

L'Esperto alla stima
Ing. Nicolò Vistosi

Firmato Da: NICOLO' VISTOSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54ae4b8c448bde74aa5bcd0348e41929