

Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da:

MARTE SPV S.R.L.

Contro:

N° Gen. Rep. **155/2023**

Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa SILVIA BIANCHI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Perizia di stima immobiliare

Lotto 1 – Abitazione allo stato grezzo

Garage – Magazzino/vano tecnico Piattaforma elevatrice

Lotto 2 – Abitazione allo stato grezzo

Garage – Magazzino/vano tecnico Piattaforma elevatrice

Lotto 3 – Magazzino

Lotto 4 – Terreno

Lotto 5 – Terreno

Esperto di stima: Maria-Grazia Maggiolo

Codice Fiscale: MGGMGR62C57L736R

Studio in: Venezia, San Marco 2923

Telefono: 041.2760171

Email: arch.maggiolo@gmail.com

Pec: maria-grazia.maggiolo@archiworldpec.it



Riassunto Perizia

Bene: Strada Statale Romea n. 322 – Chioggia – 30015

Descrizione generica: Unità immobiliare a destinazione residenziale, posto auto in garage con sollevatore, magazzino/vano tecnico piattaforma elevatrice.

Identificazione Lotto: 1 - comune Chioggia, Strada Statale Romea n. 332,

foglio 69, particella 419, subalterno 13, piano T-1, categoria A/3, classe 5, consistenza 3.5, superficie 82 mq. escluse aree scoperte 79 mq., rendita € 280.18

foglio 69, particella 419, subalterno 17, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq., Superficie 15 mq., rendita € 28,87

foglio 69, particella 419, subalterno 23, piano S1, categoria C/2, classe 4, consistenza 4 mq., superficie 5 mq., rendita € 3.51

Corpo A - Abitazione allo stato grezzo –garage – magazzino/vano tecnico piattaforma elevatrice, Strada Statale Romea n. 322 – Chioggia – 30015

Quota e tipologia del diritto:

[redacted], piena proprietà 1/2 in comunione legale dei beni; C.F. [redacted]; Residenza In [redacted]; Stato Civile: Coniugato in regime di comunione dei beni.

[redacted], piena proprietà 1/2; C.F. [redacted]; Residenza In [redacted]; Stato Civile: Coniugato in regime di comunione dei beni.

Gravami e Oneri:

Ipoteca volontaria: derivante da Concessione di mutuo fondiario; [redacted] Iva contro [redacted] Iscritto a Chioggia in data 03/10/2007 ai nn. 6868/1612

Ipoteca giudiziale; Derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Padova in data 06/06/2017 rep. N. 3634/2017 a favore di [redacted]; Iscritto a Chioggia in data 06/04/2018 ai nn. 1710/272

Pignoramento a favore di Marte SPV contro [redacted]; Derivante da Verbale di pignoramento di immobili, Ufficiale giudiziario Corte di Appello di Venezia, Rep. 2937 del 13/07/2021; Trascritto in data 13/08/2021 ai nn. 5189/3830.

Pignoramento a favore di Marte SPV contro [redacted]; Derivante da Verbale di pignoramento di immobili, Ufficiale giudiziario Corte di Appello di Venezia, Rep. 3242 del 15/06/2023; Trascritto in data 04/07/2023 ai nn. 3743/2797.

Valore lotto:



Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 56.000,00

Bene: Strada statale Romea n. 322 – Chioggia – 30015

Descrizione generica: Unità immobiliare a destinazione residenziale - posto auto in garage con sollevatore – magazzino/vano tecnico piattaforma elevatrice

Identificazione Lotto: 2 - comune Chioggia, Strada Statale Romea n. 322,

Foglio 69, particella 419, subalterno 14, piano T-1, , categoria A/3, classe 5, consistenza 3.5 vani, superficie 80 mq., escluse aree scoperte mq. 74, rendita € 280.18

foglio 69, particella 419, subalterno 19 , piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq., superficie 15 mq., rendita € 31,09

foglio 69, particella 419, subalterno 23 , piano S1, categoria C/2, classe 4, consistenza 4 mq., superficie 5 mq., rendita € 3.51

Corpo B – Abitazione allo stato grezzo - posto auto in garage con sollevatore – magazzino/vano tecnico piattaforma elevatrice, Strada Statale Romea n. 322 – Chioggia – 30015.

Quota e tipologia del diritto:

[redacted], piena proprietà 1/2 [redacted] di comunione legale dei beni; C.F. [redacted]; Residenza In [redacted]; Stato Civile: Coniugato in regime di comunione dei beni.

[redacted], piena proprietà 1/2; C.F. [redacted]; Residenza In [redacted] 19; Stato Civile: Coniugato in regime di comunione dei beni.

Gravami e Oneri:

Ipoteca volontaria: derivante da Concessione di mutuo fondiario; Importo ipoteca € 800.000,00; importo Capitale: € 400.000,00; [redacted]; Iscritto a Chioggia in data 03/10/2007 ai nn. 6868/1612.

Ipoteca giudiziale; Derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Padova in data 06/06/2017 rep. N. 3634/2017 [redacted]; Iscritto a Chioggia in data 06/04/2018 ai nn. 1710/272

Pignoramento a favore di Marte SPV contro [redacted]; Derivante da Verbale di pignoramento di immobili, Ufficiale giudiziario Corte di Appello di Venezia, Rep. 2937 del 13/07/2021; Trascritto in data 13/08/2021 ai nn. 5189/3830.

Pignoramento a favore di Marte SPV contro [redacted]; Derivante da Verbale di pignoramento di immobili, Ufficiale giudiziario Corte di Appello di Venezia, Rep. 3242 del 15/06/2023; Trascritto in data 04/07/2023 ai nn. 3743/2797.

Valore lotto:



Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 54.000,00

Bene: Via Nuovissimo n. 19 – Chioggia – cap. 30015

Descrizione generica: unità immobiliare individuata al catasto come abitazione ma senza legittimità edilizia che avalli il cambio di destinazione d'uso originario a magazzino.

Identificazione Lotto: 3 - comune Chioggia, Via Nuovissimo n. 19, foglio 18, particella 475, subalterno 3, piano T, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, escluse aree scoperte mq. 101 rendita € 255.65

Corpo C – Magazzino, Chioggia, Via Nuovissimo n. 19.

Quota e tipologia del diritto:

[redacted], piena proprietà 1/2; C.F. [redacted]; Residenza In [redacted];
Stato Civile: Coniugato in regime di comunione dei beni.

[redacted], piena proprietà 1/2; C.F. [redacted]; Residenza In [redacted];
Stato Civile: Coniugato in regime di comunione dei beni.

Gravami e Oneri:

Ipoteca giudiziale; Derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Padova in data 06/06/2017 rep. N. 3634/2017 a favore di [redacted]

[redacted]; Iscritto a Chioggia in data 06/04/2018 ai nn. 1710/272;

Pignoramento a favore di Marte SPV contro [redacted]; Derivante da Verbale di pignoramento di immobili, Ufficiale giudiziario Corte di Appello di Venezia, Rep. 2937 del 13/07/2021; Trascritto in data 13/08/2021 ai nn. 5189/3830.

Pignoramento a favore di Marte SPV contro [redacted]; Derivante da Verbale di pignoramento di immobili, Ufficiale giudiziario Corte di Appello di Venezia, Rep. 3242 del 15/06/2023; Trascritto in data 04/07/2023 ai nn. 3743/2797.

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 28.100,00

Bene: Via Nuovissimo n. 19 – Chioggia – Cap. 30015

Descrizione generica: Terreno

Identificazione Lotto: 4 - comune Chioggia, Via Valli, foglio 18, particella 210, subalterno 5, piano T, categoria Area Urbana, consistenza mq. 58

Corpo D – Terreno, Chioggia, Via Valli.

Quota e tipologia del diritto:



[redacted], piena proprietà 1/1; C.F. [redacted]; Residenza In [redacted];
Stato Civile: Coniugato in regime di comunione dei beni.

Gravami e Oneri:

Ipoteca giudiziale; Derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Padova in data 06/06/2017 rep. N. 3634/2017 a favore di [redacted];
[redacted]; Iscritto a Chioggia in data 06/04/2018 ai nn. 1710/272;

Pignoramento a favore di Marte SPV contro [redacted]; Derivante da Verbale di pignoramento di immobili, Ufficiale giudiziario Corte di Appello di Venezia, Rep. 2937 del 13/07/2021; Trascritto in data 13/08/2021 ai nn. 5189/3830.

Pignoramento a favore di Marte SPV contro [redacted]; Derivante da Verbale di pignoramento di immobili, Ufficiale giudiziario Corte di Appello di Venezia, Rep. 3242 del 15/06/2023; Trascritto in data 04/07/2023 ai nn. 3743/2797.

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € .230,00

Bene: Via Nuovissimo – Chioggia – Cap. 30015

Descrizione generica: Terreno

Identificazione Lotto: 5 comune Chioggia, Via Valli, foglio 18, particella 589, subalterno 1, piano T, categoria C/2, Classe 12, consistenza mq. 108, Superficie Catastale 103 mq., Rendita 161.75

Identificazione Lotto: 5 comune Chioggia, Via Valli, foglio 18, particella 589, Ente urbano Superficie are 20 ca 53.

Corpo E – Terreno, Via Nuovissimo– Chioggia.

Quota e tipologia del diritto:

[redacted], piena proprietà 1/2; C.F. [redacted]; Residenza In [redacted];
Stato Civile: Coniugato in regime di comunione dei beni.

[redacted], piena proprietà 1/2; C.F. [redacted]; Residenza In [redacted];
[redacted] Stato Civile: Coniugato in regime di comunione dei beni.

Gravami e Oneri:

Ipoteca volontaria: derivante da Concessione di mutuo fondiario; [redacted]
[redacted] contro [redacted];
[redacted]; Importo ipoteca € 800.000,00; importo Capitale: € 400.000,00; Iscritto a Chioggia in data 03/10/2007 ai nn. 6868/1612

Pignoramento a favore di Marte SPV contro [redacted]; Derivante da Verbale di pignoramento di immobili, Ufficiale giudiziario Corte di Appello di Venezia, Rep. 2937 del 13/07/2021; Trascritto in data 13/08/2021 ai nn. 5189/3830.



Identificazione Lotto: 5 comune Chioggia, Via Valli, foglio 18, particella 589, subalterno 1, piano T, categoria C/2, Classe 12, consistenza mq. 108, Superficie Catastale 103 mq., Rendita 161.75

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 129.000,00

Sommario

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; | pag 9 pag 18 pag 27 pag 33 pag 39 |
| 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; | pag 9 pag 18 pag 27 pag 33 pag 39 |
| 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; | pag 9 pag 18 pag 27 pag 34 pag 39 |
| 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; | pag 11 pag 20 pag 28 pag 35 pag 41 |
| 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 | pag 14 pag 23 pag 30 |



| | |
|--|--|
| 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; | pag 35 pag 41 |
| 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: <ul style="list-style-type: none"> • 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: <ul style="list-style-type: none"> • iscrizioni • pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli | pag 14 pag 23 pag 30 pag 35 pag 41 |
| 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; | pag 15 pag 24 pag 31 pag 36 pag 41 |
| 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; | pag 15 pag 24 pag 31 pag 37 pag 42 |
| 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, | pag 17 pag 26 pag 32 pag 38 pag 43 |



| | |
|---|--|
| 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. | pag 17 pag 26 pag 32 pag 38 pag 43 |
| 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; | pag 17 pag 26 pag 32 pag 38 pag 43 |
| 12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando: <ol style="list-style-type: none"> 1. lotto; 2. diritto reale staggito 3. quota di proprietà 4. identificativo catastale 5. valore attribuito. | pag 17 pag 26 pag 33 pag 38 pag 44 |

Premessa

Con disposizione notificata mezzo di posta elettronica pec il G.E. Dott.ssa Silvia Bianchi ha nominato C.T.U., per l'esecuzione immobiliare n. 155/2023 la sottoscritta architetto Maggiolo Maria-Grazia, incaricandola di stimare i beni oggetto dell'esecuzione.

In data 31 ottobre 2023 prestava giuramento di rito per via telematica.

La scrivente in qualità di C.T.U. ha provveduto a depositare relazione peritale sui beni oggetto di stima nell'esecuzione immobiliare n. 238/2021 che successivamente è stata riunita alla n. 155/2023 promossa da MARTE SPV S.R.L. e per essa la HOIST ITALIA S.R.L. sempre nei confronti dei sig.ri .

Con il provvedimento di riunione il G.E. Dott.ssa Silvia Bianchi ha ritenuto di rinnovare la nomina di C.T.U. nella procedura riunita.

Successivamente la procedura esecutiva del 2021 è stata estinta mantenendo, tuttavia, in essere la CTU da me redatta e già in atti, colpendo l'esecuzione da ultima promossa gli stessi immobili.

L'esecutante nell'udienza del 10 ottobre 2023 davanti al G.E. dott.ssa Bianchi ha rinunciato al pignoramento del 2021.

Il G.E. ha quindi concesso termine all'esperto fino al 30.11 p.v., al fine di redigere una nuova perizia in relazione alla procedura esecutiva n. 155/2023 sulla scorta della precedente dimessa nella procedura estinta.

La relazione peritale viene ripresentata nel mese di Febbraio 2024 per rilevato errore di battitura nel calcolo complessivo di indicazione delle cancellazioni formali pregiudizievoli.



Beni in Chioggia (VE)

Strada Statale Romea n. 332

Lotto: 1 – Abitazione allo stato grezzo

posto auto in garage con sollevatore

magazzino/vano tecnico piattaforma elevatrice

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 notaio in Giulia Barbagallo redige in 28 luglio 2023 la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi della L. N. 302/1998.

Con atto di compravendita del Notaio Noto Niccolò in data 23/09/2002, trascritto il 24/09/2002 ai nn. 6101/3949 e rettifica trascritta il 01/03/2006 ai nn. 1341/709 (in quanto il sig. []...nel suddetto atto aveva dichiarato di intervenire nella qualità di unico titolare dell'omonima ditta individuale corrente in Chioggia e quindi il regime è di comunione de residuo e non in comunione legale dei beni) il sig. [] vende al sig. [] che acquista la quota dell'intero in piena proprietà in Chioggia Fg. 69 particella 419 sub. 3, Fg. 69 particella 419 sub. 1, Fg. 69 particella 419 sub. 2, Fg. 69 particella 552 sub. 2, (ora particella 419 sub. 13,14,17, 19 e 23).

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

I beni sono stati acquistati già da oltre un ventennio e pertanto vi è la continuità delle trascrizioni.

Risposta al secondo punto del quesito

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

[]; Cod. Fiscale []; residente in []; Stato Civile: coniugato in regime di comunione dei beni.

[]; Cod. Fiscale []; residente in []; Stato Civile: coniugata in regime di comunione dei beni.

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA

Sant'Anna è una frazione del comune di Chioggia compresa tra due fiumi, il Brenta e l'Adige, e un canale artificiale ad ovest di essa che prende il nome di Canal di Valle. Il territorio della frazione si sviluppa in un'area interamente pianeggiante a prevalente vocazione agricola. Sono presenti anche piccole attività artigianali. La parte nuova e la più popolata della frazione si sviluppa ad est della SS 309 Romea con insediamenti urbani di recente costruzione. A sud est del paese, si trova la riserva naturale integrale del Bosco Nordio situato sul sistema di dune più antico del litorale veneto compreso tra Chioggia ed il fiume Po.



Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Farmacia (circa km 1.5), Banca (circa km. 2.9), Alimentari (circa km. 1.3), Panificio (circa km. 1.4), Tabacchi (circa km. 1.8)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Chioggia.

Attrazioni paesaggistiche: Bosco Nordio Laguna Veneta.

Attrazioni storiche: Chioggia, Monumento ai Caduti.

Principali collegamenti pubblici: Autobus circa m. 280, Stazione Ferroviaria Dolo circa km. 31, Autostrada Casello Mirano Dolo circa km. 39, Aeroporto Marco Polo circa km. 48.

Quota e tipologia del diritto

[] , piena proprietà ½ di comunione di []

[] , piena proprietà ½ di comunione di []

Identificato al catasto Fabbricati : abitazione

Intestazione: [] piena proprietà 1/1 []

comune Chioggia, Strada Statale Romea n. 332, foglio 69, particella 419, subalterno 13, piano T-1, categoria A/3, classe 5, consistenza 3.5, superficie 82 mq. escluse aree scoperte 79 mq., rendita € 280.18

Dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

Dati derivati da Variazione nel classamento del 16/07/2005 protocollo n VE0160505 in atti dal 16/07/2005

Variazione di classamento (n 47294.1/2005)

Dati derivanti da Frazionamento e fusione del 16/07/2004 protocollo n. VE147332 in atti dal 16/07/2004.

Frazionamento e fusione (n. 13830.1/2004)

Confini: A Nord altra u.i., a Est con Particelle 881 - 1249, a Sud con strada Cannoni, a Ovest andito condominiale.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

L'attuale planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio rappresenta il primo progetto approvato e non la variante successiva che ha apportato modifiche al distributivo dell'unità immobiliare; vi è pertanto la necessità di aggiornare la planimetria in Catasto. Detta variazione deve essere redatta da tecnico abilitato con procedura DOCFA il cui costo è stimato in circa 350€ esclusi accessori di legge e di 50€ quali diritti di segreteria. (Allegato A : estratto mappa – visura catastale – Planimetria catastale)

Identificato al catasto Fabbricati : garage

Intestazione: [] piena proprietà 1/1

comune Chioggia, Strada Statale Romea n. 332, foglio 69, particella 419, subalterno 17, , piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq., Superficie 15 mq. ,rendita € 28,87

Dati derivanti da Frazionamento e fusione del 16/07/2004 protocollo n. VE0147332 in atti dal 16/07/2004.

Frazionamento e fusione (n. 13830.1/2004)

Dati derivanti da Frazionamento e fusione del 16/07/2005 in atti dal 16/07/2004 (n. 013830/2004)

Dati derivanti da Variazione di classamento del 16/07/2005. Pratica n. VE0160505 in atti dal 16/07/2005

Variazione di classamento (n 47294.1/2005)del 09/11/2015. – Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti.

Derivante da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2005.

(Allegato G: Visura catastale e planimetria catastale)

Confini: A Nord altra u.i., a Sud altra u.i., a Ovest andito condominiale

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Identificato al catasto Fabbricati : magazzino

Intestazione: []

comune Chioggia, Strada Statale Romea n. 332, foglio 69, particella 419, subalterno 23, piano S1, categoria



C/2, classe 9, consistenza 4 mq., totale escluse aree scoperte 5 mq., rendita € 3.51
Dati derivanti da Divisione del 07/02/2007 in atti dal 07/02/2007 (n. 006012/2007)
Dati derivanti da Divisione del 07/02/2007 protocollo n. VE0028529 in atti dal 07/02/2007 Divisione (n. 6012.1/2007) – annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
Dati derivanti da Variazione nel Classamento del 06/02/2008 protocollo n. VE0026608 in atti dal 06/02/2008 Variazione di classamento (n 1799.1/2008) Notifica effettuata con protocollo n. VE0019141 del 31/01/2011 -Annotazioni: 2-classamento e/o rendita rettificati.
Dati derivanti da Variazione del 04/02/2011 protocollo n. VE10023256 in atti dal 04/02/2011 Errata rappresentazione grafica (n. 7726.1/2011) Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
Dati derivati da Variazione nel classamento del 04/02/2012 protocollo n VE0018951 in atti dal 04/02/2012 Variazione di classamento (n 2058.1/2012). Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti.
Dati derivati da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015.
(Allegato M: visura catastale e planimetria catastale)
Confini: A Nord altra u.i., a Ovest andito condominiale
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Risposta al quarto punto del quesito regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero Pratica: Prot. 23897

Intestazione:

Tipo di pratica Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Ristrutturazioni edilizie, comprensive della demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma.

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 02/06/2003

Numero Pratica: Prot. 68732

Intestazione:

Tipo di pratica Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Variante a concessione edilizia già rilasciata che non incide sui parametri urbanistici e sulle volumetrie e che non cambia la destinazione d'uso e la categoria edilizia.

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 03/10/2003

Numero Pratica: Prot. 65110

Intestazione:

Tipo di pratica Permesso di costruire in sanatoria

Per lavori: Modifiche al distributivo interno, costruzione di n. 8 abbaini al posto di n. 2, realizzazione di terrazze con accesso dagli abbaini, modifica altezze soffitte.

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 28/06/2008

Conformità edilizia: Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.
(Allegato B: atti legittimanti edilizi)

Conformità urbanistica:

Strumento Urbanistico approvato:

P.R.G. approvato con D.G.R.V. n. 2149 del 14/07/2009
Variante al P.R.G. delibera C.C. n. 148 del 22/10/2009



Z.T.O.

P.R.G.: parte in B2 "zona residenziale di completamento" e parte in "tracciati viari di nuova formazione"

Vincoli: P.A.L.A.V.: in "aree in cui si applicano le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti (art. 38)

D.C.C. n. 148/2009: parte in Zona 2

Vincoli: All'interno della perimetrazione dei centri urbani

Per quanto sopra esposto si rimanda al CDU rilasciato dal Comune di Chioggia in data 15/11/2021 e si dichiara la conformità urbanistica. (Allegato C: Certificato Destinazione Urbanistica)

Descrizione: A - Abitazione al grezzo

Abitazione con ingresso indipendente con accesso da piccolo scoperto al piano terra, composta internamente da ingresso, pranzo / cucina (Sn circa mq. 31), disimpegno (Sn. circa mq. 1.93) di distribuzione alla camera da letto (Sn. circa mq 17.25), con affaccio su piccolo scoperto (Sn circa mq. 11.40), bagno (Sn. circa mq. 5.05) e sovrastante soffitta suddivisa in diversi spazi di diverse metrature (Sn. circa mq 5.76 - Sn. circa mq. 13.45 - Sn. circa mq. 5.44) da cui si può accedere a due terrazze (Sn circa mq. 14.75 - 12.25).

L'unità si presenta allo stato grezzo con impianti predisposti da completare.

(allegato D: documentazione fotografica)

Superficie complessiva di circa mq. 119,65

E' posto al piano terra e primo

L'edificio è stato costruito/ristrutturato nel: 2003

L'unità immobiliare è identificata con il n. 322; con altezze utili interne comprese tra circa i m. 2.70 – 2.37.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani di cui uno seminterrato.

Stato di manutenzione: al grezzo.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|------------------------|-----------------------|-----------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| Ingresso/Sogg./Cottura | Superf. Interna netta | 31.00 | 1.00 | 31.00 | € 700.00 |
| Disimpegno | Superf. Interna netta | 1.93 | 1.00 | 1.93 | € 700.00 |
| Bagno | Superf. Interna netta | 5.05 | 1.00 | 5.05 | € 700.00 |
| Camera | Superf. Interna netta | 17.25 | 1.00 | 17.25 | € 700.00 |
| Scoperto | Superf. Reale netta | 11.40 | 0.10 | 1.14 | € 700.00 |
| Disimpegno | Superf. Interna netta | 1.37 | 1.00 | 1.37 | € 700.00 |
| Soffitta | Superf. Interna netta | 5.76 | 0.35 | 2.02 | € 700.00 |
| Soffitta | Superf. Interna netta | 13.45 | 0.35 | 4.71 | € 700.00 |
| Soffitta | Superf. Interna netta | 5.44 | 0.35 | 1.90 | € 700.00 |
| Terrazza | Superf. Reale netta | 14.75 | 0.35 | 5.16 | € 700.00 |
| Terrazza | Superf. Reale netta | 12.25 | 0.35 | 4.29 | € 700.00 |
| | | 119.65 | | 75.82 | |



Criteria estimativi OMI (osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del Territorio

Periodo 2021

Zona: Suburbana – S. Anna

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione Civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato Conservativo: Normale

Valore di mercato min. (€/mq): 900

Valore di mercato max. (€/mq): 1100

Descrizione: A - Garage

Garage al piano interrato posto sotto piazzale privato dotato di impianto elettrico, pavimento in battuto di cemento e porta basculante. Al garage si accede tramite scala condominiale e con la macchina tramite piattaforma mobile verticale. (Allegato H: Documentazione fotografica)

Superficie complessiva di circa mq. **15.00**

E' posto al piano terra e primo

L'edificio è stato costruito/ristrutturato nel: 2003

L'unità immobiliare ha altezza utile interna di m. 2.40.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani di cui uno seminterrato.

Stato di manutenzione: normale

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|--------------|-----------|-----------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| Garage | Superf. | 15.00 | 0.60 | 9.00 | € 900.00 |
| | | 15.00 | | 9.00 | |

Descrizione: A - Magazzino, Vano tecnico piattaforma elevatrice

Vano tecnico a servizio della piattaforma mobile verticale al piano interrato posto sotto piazzale privato. Pavimento in battuto di cemento, vano con porta. Si accede tramite scala condominiale. (Allegato N: Documentazione fotografica)

Superficie complessiva di circa mq. **5.00**

E' posto al piano terra e primo

L'edificio è stato costruito/ristrutturato nel: 2003

L'unità immobiliare ha altezza utile interna di circa i m. 2.40.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani di cui uno seminterrato.

Stato di manutenzione: normale.



| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|--------------|-----------|-----------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| Magazzino | Superf. | 5.00 | 0.40 | 2.00 | € 800.00 |
| | | 5.00 | | 2.00 | |

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [redacted] ad oggi (attuali proprietari).

In forza di atto di compravendita rogito di notaio Noto Nicolò, in data 23/09/2002, Rep. n. 79241; trascritto in data 24/09/2002, ai nn. 6101/3949. Rettifica trascritta il 01/03/2006 ai nn. 1341/709 (in quanto il sig. [redacted] nel suddetto atto aveva dichiarato di intervenire nella sua qualità di unico titolare dell'omonima ditta individuale corrente in Chioggia e quindi il regime è di comunione de residuo e non in comunione legale dei beni).

Successivo provvedimento del G.E. nell'E.I. N. 238/2021 dove il bene entra in comunione dei beni (Allegato U)

Libero

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente.

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna

6.1.2 Convenzioni matrimoni e provv. D'assegnazione casa coniugale:

Nessuna

6.1.1 Atti di asseveramento urbanistico:

Nessuna

6.1.1 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: derivante da Concessione di mutuo fondiario; [redacted]

[redacted] a favore [redacted]

[redacted] contro [redacted]; Importo ipoteca €

800.000,00; importo Capitale: € 400.000,00; Iscritto a Chioggia in data 03/10/2007 ai nn.

6868/1612 Costo di cancellazione: 35,00€

Ipoteca giudiziale; Derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Padova in data 06/06/2017 rep. N. 3634/2017 a favore di [redacted]

[redacted]; Iscritto a Chioggia in data

06/04/2018 ai nn. 1710/272 Costo di cancellazione: 294,00€

6.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di Marte SPV contro [redacted]; Derivante da

Verbale di pignoramento di immobili, Ufficiale giudiziario Corte di Appello di Venezia, Rep. 3242 del 15/06/2023; Trascritto in data 04/07/2023 ai nn. 3743/2797.

Costo di cancellazione: 294,00€



dell'immobile.

8.2.2 Fonti di informazione:

Sono state svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili simili o similmente ubicati assumendo opportune informazioni presso le agenzie immobiliari che esercitano nella zona, ricercati i più probabili redditi che gli immobili sono suscettibili di produrre in rapporto alla loro destinazione ed ubicazione.

8.3.3 Valutazione corpi:

A. Appartamento – garage – magazzino/vano tecnico

Stima sintetica comparativa parametrica € 61.974,00

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|---------------------------|-----------------|--------------------|
| Abitazione al grezzo | 75.82 | € 700,00 | € 53.074,00 |
| Garage | 9.00 | € 900,00 | € 8.100,00 |
| Magazzino/vano tecnico quota 50% | 1.00 | € 800,00 | € 800,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | € 61.974,00 | |
| Valore corpo | | € 61.974,00 | |
| Valore complessivo intero | | € 61.974,00 | |
| Valore complessivo diritto e quota | | € 61.974,00 | |
| Valore di stima | | € 61.974,00 | |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Netta | Valore intero Medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|--------------|------------------|-------------------------------------|---------------------------|
| A | Appartamento | 85.82 | 61.974,00 | 61.974,00 |

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.

€ 55.776,60

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale

€ 350,00

Costi di cancellazione oneri e formalità

€ 917,00

Giudizio di comoda divisibilità: Non divisibile

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 55.376,60

Valore ritenuto congruo con arrotondamento

€ 56.000,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: A

Attestazione Prestazione Energetica:

Indice di prestazione energetica: non presente



Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

| ID | Valore diritti e quota |
|------------------------------|------------------------|
| Abitazione allo stato grezzo | |
| Garage | 1/1 – Piena proprietà |
| Magazzino/vano tecnico (50%) | 1/2 - Piena proprietà |

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

- Allegato A: Documentazione catastale – abitazione
- Allegato B: Atti edilizi legittimanti comune di Chioggia
- Allegato C: Certificato destinazione urbanistica
- Allegato D: Documentazione fotografica – abitazione
- Allegato G: Documentazione catastale – garage
- Allegato H: Documentazione fotografica – abitazione
- Allegato M: Documentazione catastale – magazzino/vano tecnico
- Allegato N: Documentazione fotografica – abitazione– magazzino/vano tecnico
- Allegato U: Verbale Udienza 31 gennaio 2023

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale di vendita: Soggetta ad imposta di registro, non è un bene strumentale d'azienda.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

| | |
|--|---|
| Lotto | 1 – Appartamento/Garage/Magazzino-vano tecnico (N.B. per il magazzino la quota di vendita è pari a ½) |
| Diritto reale staggito e Quota proprietà | Corpo A: 1/2 di <input type="text"/> - Piena proprietà 1/2 di <input type="text"/> - Piena proprietà |
| Identificativo catastale | Corpo A: <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> <input type="text"/> comune Chioggia, Strada Statale Romea n. 322, Foglio 69, particella 419, subalterno 13, piano T-1, , categoria A/3, classe 5, consistenza 3.5 vani, superficie 82 mq., escluse aree scoperte 79 mq., rendita € 280.18 <input type="text"/> comune Chioggia, Strada Statale Romea n. 332, foglio 69, particella 419, subalterno 17, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq., Superficie 15 mq., rendita € 28,87 <input type="text"/> |



| | |
|--------|---|
| | comune Chioggia, Strada Statale Romea n. 332, foglio 69, particella 419, subalterno 23 , piano S1, categoria C/2, classe 4, consistenza 4 mq., superficie 5 mq., rendita € 3.51 |
| Valore | Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 56.000,00€ |

Beni in Chioggia (VE)
Strada Statale Romea n. 332

Lotto: 2 – Abitazione allo stato grezzo

posto auto in garage con sollevatore

magazzino/vano tecnico piattaforma elevatrice

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 notaio in Giulia Barbagallo redige in 28 luglio 2023 la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi della L. N. 302/1998.

Con atto di compravendita del Notaio Noto Niccolò in data 23/09/2002, trascritto il 24/09/2002 ai nn. 6101/3949 e rettifica trascritta il 01/03/2006 ai nn. 1341/709 (in quanto il sig. []...nel suddetto atto aveva dichiarato di intervenire nella qualità di unico titolare dell'omonima ditta individuale corrente in Chioggia e quindi il regime è di comunione de residuo e non in comunione legale dei beni) il sig. [] vende al sig. [] che acquista la quota dell'intero in piena proprietà in Chioggia Fg. 69 particella 419 sub. 3, Fg. 69 particella 419 sub. 1, Fg. 69 particella 419 sub. 2, Fg. 69 particella 552 sub. 2, (ora particella 419 sub. 13,14,17, 19 e 23).

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

I beni sono stati acquistati già da oltre un ventennio e pertanto vi è la continuità delle trascrizioni.

Risposta al secondo punto del quesito

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

[]; Cod. Fiscale []; residente in []; Stato Civile: coniugato in regime di comunione dei beni.

[]; Cod. Fiscale []; residente in []; Stato Civile: coniugata in regime di comunione dei beni.

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA



Sant'Anna è una frazione del comune di Chioggia compresa tra due fiumi, il Brenta e l'Adige, e un canale artificiale ad ovest di essa che prende il nome di Canal di Valle. Il territorio della frazione si sviluppa in un'area interamente pianeggiante a prevalente vocazione agricola. Sono presenti anche piccole attività artigianali. La parte nuova e la più popolata della frazione si sviluppa ad est della SS 309 Romea con insediamenti urbani di recente costruzione. A sud est del paese, si trova la riserva naturale integrale del Bosco Nordio situato sul sistema di dune più antico del litorale veneto compreso tra Chioggia ed il fiume Po.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Farmacia (circa km 1.5), Banca (circa km. 2.9), Alimentari (circa km. 1.3), Panificio (circa km. 1.4), Tabacchi (circa km. 1.8)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Chioggia.

Attrazioni paesaggistiche: Bosco Nordio Laguna Veneta.

Attrazioni storiche: Chioggia, Monumento ai Caduti.

Principali collegamenti pubblici: Autobus circa m. 280, Stazione Ferroviaria Dolo circa km. 31, Autostrada Casello Mirano Dolo circa km. 39, Aeroporto Marco Polo circa km. 48.

Quota e tipologia del diritto

[redacted], piena proprietà 1/2;

[redacted], piena proprietà 1/2.

Identificato al catasto Fabbricati : abitazione

Intestazione: [redacted], piena proprietà 1/1

comune Chioggia, Strada Statale Romea n. 322,

Foglio 69, particella 419, subalterno 14, piano T-1, , categoria A/3, classe 5, consistenza 3.5 vani, superficie 80 mq., escluse aree scoperte mq. 74, rendita € 280.18

Dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

Dati derivati da Variazione nel classamento del 16/07/2005 protocollo n VE0160505 in atti dal 16/07/2005

Variazione di classamento (n 47294.1/2005)

Dati derivanti da Frazionamento e fusione del 16/07/2004 protocollo n. VE147332 in atti dal 16/07/2004.

Frazionamento e fusione (n. 13830.1/2004)

(Allegato E: visura catastale – planimetria catastale)

Confini: A Nord altra u.i., a Est con Particelle 881 - 1249, a Sud con strada Cannoni, a Ovest andito condominiale

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

L'attuale planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio rappresenta il primo progetto approvato e non la variante successiva che ha apportato modifiche al distributivo dell'unità immobiliare; vi è pertanto la necessità di aggiornare la planimetria in Catasto. Detta variazione deve essere redatta da tecnico abilitato con procedura DOCFA il cui costo è stimato in circa 350€ esclusi accessori di legge e di 50€ quali diritti di segreteria.

Identificato al catasto Fabbricati : garage

Intestazione: [redacted] piena proprietà 1/1

comune Chioggia, Strada Statale Romea n. 332, foglio 69, particella 419, subalterno 19, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq., superficie 15 mq. rendita € 31,09

Dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

Dati derivati da Variazione nel classamento del 16/07/2005 protocollo n VE0160505 in atti dal 16/07/2005

Variazione di classamento (n 47294.1/2005)

Dati derivanti da Frazionamento e fusione del 16/07/2004 protocollo n. VE147332 in atti dal 16/07/2004.

Frazionamento e fusione (n. 13830.1/2004) (Allegato I: Visura catastale, planimetria catastale)



Confini: A Nord altra u.i., a Ovest andito condominiale
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Identificato al catasto Fabbricati : magazzino

Intestazione: [] piena proprietà 1/2, [], piena proprietà 1/2, in regime di comunione dei beni.

comune Chioggia, Strada Statale Romea n. 332, foglio 69, particella 419, subalterno 23, piano S1, categoria C/2, classe 4, consistenza 4 mq., superficie 5 mq. rendita € 3.51

Dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

Dati derivati da Variazione nel classamento del 04/02/2012 protocollo n VE0018951 in atti dal 04/02/2012

Variazione di classamento (n 2058.1/2012)

Dati derivanti da Variazione del 04/02/2011 protocollo n. VE10023256 in atti dal 04/02/2011 Errata rappresentazione grafica (n. 7726.1/2011)

Dati derivanti da Variazione di Classamento del 06/02/2008 protocollo n. VE0026608 in atti dal 06/02/2008

Variazione di classamento (n 1799.1/2008)

Dati derivanti da Divisione del 07/02/2007 protocollo n. VE0028529 in atti dal 07/02/2007 Divisione (n. 6012.1/2007) (Allegato M: visura catastale e planimetria catastale)

Confini: A Nord altra u.i., a Ovest andito condominiale

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Risposta al quarto punto del quesito
regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero Pratica: Prot. 23897

Intestazione: []

Tipo di pratica Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Ristrutturazioni edilizie, comprensive della demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma.

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 02/06/2003

Numero Pratica: Prot. 68732

Intestazione: []

Tipo di pratica Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Variante a concessione edilizia già rilasciata che non incide sui parametri urbanistici e sulle volumetrie e che non cambia la destinazione d'uso e la categoria edilizia.

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 03/10/2003

Numero Pratica: Prot. 65110

Intestazione: []

Tipo di pratica Permesso di costruire in sanatoria

Per lavori: Modifiche al distributivo interno, costruzione di n. 8 abbaini al posto di n. 2, realizzazione di terrazze con accesso dagli abbaini, modifica altezze soffitte.

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 28/06/2008

Conformità edilizia: Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

(Allegato B: atti legittimanti edilizi)



Conformità urbanistica:

Strumento Urbanistico approvato:

P.R.G. approvato con D.G.R.V. n. 2149 del 14/07/2009

Variante al P.R.G. delibera C.C. n. 148 del 22/10/2009

Z.T.O.

P.R.G.: parte in B2 "zona residenziale di completamento" e parte in "tracciati viari di nuova formazione"Vincoli: **P.A.L.A.V.:** in "aree in cui si applicano le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti (art. 38)**D.C.C. n. 148/2009:** parte in Zona 2

Vincoli: All'interno della perimetrazione dei centri urbani

Per quanto sopra esposto si rimanda al CDU rilasciato dal Comune di Chioggia in data 15/11/2021 e si dichiara la conformità urbanistica. (Allegato C: Certificato destinazione Urbanistica)

Descrizione: B - Abitazione al grezzo

Abitazione indipendente con ingresso su scoperto al piano terra, si compone da ingresso, pranzo / cucina (Sn circa mq. 35.15), disimpegno (Sn. circa mq. 1.75) di distribuzione alla camera da letto (Sn circa mq 15.45), con affaccio su piccolo scoperto (Sn indipendente mq. 2.02), bagno (Sn. circa mq. 5.49) e sovrastante soffitta suddivisa in diversi spazi di diverse metrature (Sn. circa mq 5.39 - Sn. circa mq. 12.76 - Sn. circa mq. 5.05) da cui si può accedere a due terrazze (Sn. indipendente mq. 6.54 - 9.46)

L'unità si presenta allo stato grezzo con impianti predisposti da completare. (Allegato F: documentazione fotografica)

Superficie complessiva di circa mq. **100.48**

E' posto al piano terra e primo

L'edificio è stato costruito/ristrutturato nel: 2003

L'unità immobiliare è identificata con il n. 322; con altezze utili interne comprese tra circa i m. 2.70 – 2.37.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani di cui uno seminterrato.

Stato di manutenzione: al grezzo.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|------------------------|-----------------------|-----------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| Ingresso/Sogg./Cottura | Superf. Interna netta | 35.15 | 1.00 | 35.15 | € 700.00 |
| Disimpegno | Superf. Interna netta | 1.75 | 1.00 | 1.75 | € 700.00 |
| Bagno | Superf. Interna netta | 5.49 | 1.00 | 5.49 | € 700.00 |
| Camera | Superf. Interna netta | 15.45 | 1.00 | 15.45 | € 700.00 |
| Scoperto | Superf. Reale netta | 2.02 | 0.10 | 0.20 | € 700.00 |
| Disimpegno | Superf. Interna netta | 1.42 | 1.00 | 1.42 | € 700.00 |
| Soffitta | Superf. Interna netta | 5.39 | 0.35 | 1.89 | € 700.00 |
| Soffitta | Superf. Interna netta | 12.76 | 0.35 | 4.47 | € 700.00 |
| Soffitta | Superf. Interna netta | 5.05 | 0.35 | 1.77 | € 700.00 |
| Terrazza | Superf. Reale netta | 6.54 | 0.35 | 2.29 | € 700.00 |



| | | | | | |
|----------|------------------------|------|------|------|----------|
| Terrazza | Superf. Reale netta | 9.46 | 0.35 | 3.31 | € 700.00 |
|----------|------------------------|------|------|------|----------|

Criteria estimativi OMI (osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del Territorio

Periodo 2021

Zona: Suburbana – S. Anna

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione Civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato Conservativo: Normale

Valore di mercato min. (€/mq): 900

Valore di mercato max. (€/mq): 1100

Descrizione: B - Garage

Garage al piano interrato posto sotto piazzale privato dotato di impianto elettrico, pavimento in battuto di cemento e porta basculante. Al garage si accede tramite scala condominiale e con la macchina tramite piattaforma mobile verticale. (Allegato L: Documentazione fotografica)

Superficie complessiva di circa mq. **15.00**

E' posto al piano terra e primo

L'edificio è stato costruito/ristrutturato nel: 2003

L'unità immobiliare ha altezza utile interna di circa i m. 2.40.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani di cui uno seminterrato.

Stato di manutenzione: normale.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|--------------|-----------|-----------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| Garage | Superf. | 15.00 | 0.60 | 9.00 | € 900.00 |
| | | 15.00 | | 15.00 | |

Descrizione: B – Magazzino, Vano tecnico piattaforma elevatrice

Vano tecnico a servizio della piattaforma mobile verticale al piano interrato posto sotto piazzale privato. Pavimento in battuto di cemento, vano con porta. Si accede tramite scala condominiale. (Allegato N: Documentazione fotografica)

Superficie complessiva di circa mq. **5.00**

E' posto al piano terra e primo

L'edificio è stato costruito/ristrutturato nel: 2003

L'unità immobiliare ha altezza utile interna di circa i m. 2.40.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani di cui uno seminterrato.

Stato di manutenzione: normale.



| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|--------------|-----------|-----------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| Magazzino | Superf. | 5.00 | 0.40 | 2.00 | € 800.00 |
| | | 5.00 | | 2.00 | |

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [] ad oggi (attuali proprietari) .

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Noto Nicolò, in data 23/09/2022, ai nn. 79241; trascritto a Chioggia, in data 24/09/2002, ai nn. 6101/3949. Rettifica trascritta il 01/03/2006 ai nn. 1341/709 (in quanto il sig. [] nel suddetto atto aveva dichiarato di intervenire nella sua qualità di unico titolare dell'omonima ditta individuale corrente in Chioggia e quindi il regime è di comunione di residuo e non in comunione legale dei beni)

Successivo provvedimento del G.E. nell'E.I. N. 238/2021 dove il bene entra in comunione dei beni (Allegato U)

Libero

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente.

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna

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

Nessuna

6.1.1 Atti di asseveramento urbanistico:

Nessuna

6.1.1 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: derivante da Concessione di mutuo fondiario; Notaio Niccolò Noto in data 18/09/2007 ai nn. 98889/24514, a favore di []

[] contro [] e []; Importo ipoteca € 800.000,00; importo Capitale: € 400.000,00; Iscritto a Chioggia in data 03/10/2007 ai nn. 6868/1612 Costo di cancellazione: 35,00€

6.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca giudiziale; Derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Padova in data 06/06/2017 rep. N. 3634/2017 a favore di []

[]; Iscritto a Chioggia in data 06/04/2018 ai nn. 1710/272 costo di cancellazione 294,00€

6.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di Marte SPV contro []; Derivante da Verbale di pignoramento di immobili, Ufficiale giudiziario Corte di Appello di Venezia, Rep. 3242 del 15/06/2023; Trascritto in data 04/07/2023 ai nn. 3743/2797.

Costo di cancellazione: 294,00€



Pignoramento a favore di Marte SPV contro [redacted]; Derivante da Verbale di pignoramento di immobili, Ufficiale giudiziario Corte di Appello di Venezia, Rep. 2937 del 13/07/2021; Trascritto in data 13/08/2021 ai nn. 5189/3830.

Costo di cancellazione: 294,00€

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna

6.2.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

6.2.5 Misure Penali

Nessuna

Il presente calcolo ha carattere meramente informativo e non vincolante e pertanto si evidenzia che in caso di aggiudicazione del bene all'asta l'effettiva somma dovuta sarà calcolata specificatamente dall'Agenzia del territorio (circolare dell'Ag. Delle entrate n. 8/E del 04.03.2015)

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

L'unità immobiliare costituente il lotto oggetto di esecuzione ad oggi non fa parte di un condominio

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1. Criteri di stima:

I criteri di stima utilizzati, basati sul metodo sintetico comparativo, sono volti a considerare le caratteristiche precipue dell'u.i. che si valuta nonché il suo stato di conservazione, la superficie.

E' inoltre presa in considerazione l'ubicazione dell'immobile in oggetto e le caratteristiche della zona circostante, come ad esempio le infrastrutture e i servizi a livello urbano.

Si è analizzato il valore dei fabbricati e degli immobili con le caratteristiche tipologiche di ampiezza e ubicazione, dello stato di manutenzione e delle spese necessarie per il suo normale utilizzo simili a quello che si stima.

Sono altresì considerate le caratteristiche dell'area urbana in cui l'immobile è situato e dei vincoli a cui la stessa sarà eventualmente soggetta così come descritto dal Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

Si indica il valore di € 700/mq relativo alla valutazione dei metri quadrati commerciali dell'unità di cui si tratta allo stato in cui si trova allo stato grezzo.

Diversamente per il posto auto in autorimessa collettiva essendo una unità finita si ritiene opportuno indicare il valore di € 900/mq. applicando il coefficiente di riduzione della superficie del 60% in quanto considerato pertinenza dell'abitazione.

Si indica il valore di € 800/mq per il magazzino-vano tecnico considerandolo locale accessorio in comunione con altre proprietà per la quota di ½ (50%) e pertanto applicando il coefficiente di riduzione della superficie del vano pari al 40%.

Tale dato rappresenta il valore medio applicabile a immobili di metratura e caratteristiche simili.

La valutazione del bene in oggetto viene formulata analizzando sia il bene stesso sia le proprie pertinenze dirette e indirette; in questo caso la valutazione complessiva dell'importo espresso



per singolo metro quadrato terrà implicitamente conto del valore derivante dalla specifica posizione dell'immobile.

8.2.2 Fonti di informazione:

Sono state svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili simili o similmente ubicati assumendo opportune informazioni presso le agenzie immobiliari che esercitano nella zona, ricercati i più probabili redditi che gli immobili sono suscettibili di produrre in rapporto alla loro destinazione ed ubicazione.

8.3.3 Valutazione corpi:

B. Appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica € 60.116,00

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|---------------------------|-----------------|--------------------|
| Abitazione al grezzo | 73.18 | € 700,00 | € 51.266,00 |
| Garage | 9.00 | € 900,00 | € 8.100,00 |
| Magazzino/vano tecnico quota 50% | 1.00 | € 800,00 | € 800,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 60.116,00 |
| Valore corpo | | | € 60.116,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 60.116,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 60.116,00 |
| Valore di stima | | | € 60.116,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Netta | Valore intero Medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|--------------------------------|------------------|-------------------------------------|---------------------------|
| B | Appartamento Garage- magaz. | 83.18 | € 60.116,00 | € 60.116,00 |

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 coma da disp. del G.E.

€ 54.104,40

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale

€ 400,00

Costi di cancellazione oneri e formalità

€ 917,00

Giudizio di comoda divisibilità: Non divisibile

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 53.704,40

Valore ritenuto congruo con arrotondamento

€ 54.000,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: B

Attestazione Prestazione Energetica:



Indice di prestazione energetica: non presente

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Abitazione allo stato grezzo

Garage

Magazzino/vano tecnico (quota 50%)

1/1 – Piena proprietà

1/2 - Piena proprietà

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

- Allegato B: Atti edilizi legittimanti comune di Chioggia.
- Allegato C: Certificato destinazione urbanistica
- Allegato E: Visura catastale, planimetria catastale – abitazione
- Allegato F: Documentazione fotografica - abitazione
- Allegato I: Documentazione catastale – garage
- Allegato L: Documentazione fotografica – garage
- Allegato M: Documentazione catastale – magazzino/vano tecnico
- Allegato N: Documentazione fotografica – magazzino/vano tecnico
- Allegato U: Osservazioni Avv.to Luca Filippini

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale di vendita: Soggetta ad imposta di registro, non è un bene strumentale d'azienda.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

| | |
|--|--|
| Lotto | 2 – Appartamento – garage - magazzino |
| Diritto reale staggito e Quota proprietà | Corpo B: 1/2 di <input type="text"/> Piena proprietà 1/2 di <input type="text"/> – Piena proprietà |
| Identificativo catastale | Corpo B: <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> <input type="text"/> comune Chioggia, Strada Statale Romea n. 322, Foglio 69, particella 419, subalterno 14, piano T-1, , categoria A/3, classe 5, consistenza 3.5 vani, superficie 80 mq., escluse aree scoperte mq. 74, rendita € 280.18 <input type="text"/> comune Chioggia, Strada Statale Romea n. 332, foglio 69, particella 419, subalterno 19 , piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq., superficie 15 mq., rendita € 31,09 <input type="text"/> |



| | |
|------------------------------|---|
| | comune Chioggia, Strada Statale Romea n. 332, foglio 69, particella 419, subalterno 23 , piano S1, categoria C/2, classe 4, consistenza 4 mq., superficie 5 mq., rendita € 3.51 |
| Valore | Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 54.000,00€ |
| Beni in Chioggia (VE) | |
| Via Nuovissimo n. 19 | |

Lotto 3: Abitazione/Magazzino

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 notaio in Giulia Barbagallo redige in 28 luglio 2023 la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi della L. N. 302/1998.

Con atto di compravendita del Notaio Bandieramonte Stefano, rep. N. 3606, in data 28/03/1990, trascritto il 30/03/1990 ai nn. 1498/990 il sig. [] acquista ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con [] in Chioggia Fg. 18 particella 475.

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

[] Cod. Fiscale []; residente in []; Stato Civile: coniugato in regime di comunione dei beni.

[] Cod. Fiscale []; residente in []; Stato Civile: coniugata in regime di comunione dei beni.

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA

Il Comune di Chioggia, in provincia di Venezia, si trova di una piccola area peninsulare adriatica fra la Laguna Veneta e il Delta del Po, a circa metà strada tra Venezia e Ferrara. L'unità immobiliare di interesse è situata nella frazione di Piovini di Chioggia

immediatamente prima del ponte che collega la terraferma all'isola di Chioggia, sulla sponda destra del Taglio Nuovissimo, nel punto in cui sfocia in Laguna di Venezia. L'ambito comprende un'area posta lungo il Canale Taglio Novissimo (artificiale), in un contesto agricolo e di riqualificazione degli ambiti fluviali facente parte di un sistema di reti di corsi d'acqua, fiumi e canali navigabili.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Farmacia (circa km 1.6), Banca (circa km. 2.9), Alimentari (circa km. 9), Panificio (circa km. 2.9), Tabacchi (circa km. 3.1)



Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Chioggia.

Attrazioni paesaggistiche: Laguna Sud di Venezia.

Attrazioni storiche: Chioggia.

Principali collegamenti pubblici: Autobus circa Km. 1.1, Stazione Ferroviaria Mira circa km. 32, Autostrada Casello Mirano Dolo circa km. 38, Aeroporto Marco Polo circa km. 49.

Quota e tipologia del diritto

[redacted], piena proprietà ½;

[redacted] piena proprietà ½.

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [redacted], comune Chioggia, Via Nuovissimo n. 19, foglio 18, particella 475, subalterno 3, piano T, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, escluse aree scoperte mq. 101
rendita € 255.65 (Allegato O: Visura catastale, Planimetria catastale)

Confini: A Nord con mapp. 474, a Est con mapp. 87, a Sud con mapp. 252, a Ovest con scoperto comune
altra proprietà

Per quanto sopra si dichiara la NON conformità catastale.

Note: L'originaria legittimità edilizia è del 1978 e riguarda l'ampliamento di un fabbricato esistente con accessori annessi; questi ultimi sono l'immobile oggetto di perizia e nel tempo hanno subito la trasformazione ad abitazione senza autorizzazione edilizia.

Occorre pertanto variare la classificazione catastale con procedura DOCFA tramite tecnico abilitato, il cui costo è stimato in circa 350€ esclusi accessori di legge, 50€ di diritti di segreteria.

Risposta al quarto punto del quesito

regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero Pratica: Prot. 9520/78

Intestazione: Crepaldi Giancarlo

Tipo di pratica Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione Fabbricato.

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 02/12/1977

Rilasciato con prot. N. 9520.

(Allegato P: Atti edilizi rilasciati)

Conformità edilizia: Per quanto sopra si dichiara la conformità NON edilizia.

Note: L'originaria legittimità edilizia è del 1978 e riguarda l'ampliamento di un fabbricato esistente con accessori annessi; questi ultimi sono l'immobile oggetto di perizia e nel tempo hanno subito la trasformazione ad abitazione, l'anno di modifica non è noto.

Conformità urbanistica:

Strumento Urbanistico approvato:

P.R.G. approvato con D.G.R.V. n. 2149 del 14/07/2009

Variante al P.R.G. delibera C.C. n. 148 del 22/10/2009

Z.T.O.

P.R.G.: in E4 "nucleo rurale"

Vincoli: **P.A.L.A.V.:** in "aree di interesse paesistico-ambientale con previsioni degli strumenti urbanistici vigenti conformate dal presente piano di area (21 lettera b)



All'interno delle aree sottoposte al vincolo ambientale disciplinato dal D.Lgs. n. 42/2004 DM 1/8/85 (laguna e Valli), all'interno della perimetrazione dei centri abitati, all'interno delle aree sottoposte al vincolo ambientale disciplinato dal D.Lgs. n. 42/2004 DM 1/8/85 (rispetto dei fiumi)

Per quanto sopra esposto si rimanda al CDU rilasciato dal Comune di Chioggia in data 15/11/2021 .
(Allegato C: Certificato Destinazione Urbanistica)

Magazzino/ Abitazione

Conformità urbanistica: L'u.e. ha attualmente destinazione d'uso ad abitazione non legittimata ed essendo costruita su zona soggetta a vincoli: P.R.G. – zona E 4 “Nucleo Rurale” in area di interesse paesaggistico - ambientale, sottoposte al vincolo ambientale disciplinato dal D.Lgs. n. 42/2004 del 22/01/2004 DM. 1/8/85 (laguna e Valli - rispetto fiumi), e pertanto, in zona soggetta a vincoli si presenta non conforme.

L'assenza di un atto che legittimi o sani l'attuale costruzione ha portato la scrivente ad avere colloqui con i tecnici dell'edilizia privata di Chioggia.

Da quanto potuto inoltre accertare presso l'Ufficio Tecnico Comunale risulta non sanabile ai sensi di legge L. 47/85, L. 724/94, L. 326/03, in relazione a quanto di seguito esposto:

L'ultimo comma dell'art. 40 legge 28 febbraio 1985, n. 47 – aggiunto all'art. 8-bis, comma 4, del D.L. 23 aprile 1985, n. 146, convertito con modificazioni dalla L. 21 giugno 1985 n. 298 e, successivamente, sostituito dall'art. 7, comma 2 del D.L. 12 gennaio 1988 n. 2, convertito con modificazioni dalla L. 13 marzo 1988 n. 68 – prevede che: “Nell'ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro 120 gg dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano in data anteriore all'entrata in vigore della presente legge”.

La cassazione ha ritenuto che tale disposizione trova applicazione anche nel caso in cui la vendita forzata abbia luogo nell'ambito di una procedura fallimentare oltre che esecutiva “purché il credito per il quale si procede sia sorto anteriormente all'entrata in vigore della L. n. 47/85 a prescindere dalla data delle sue successive modificazioni”. (Cass. 26/02/2009 n. 4640). Spiega la Corte che è evidente “mediante la norma in discorso, il legislatore ha inteso evitare che il regime di incommerciabilità dell'immobile – connotato da un chiaro profilo sanzionatorio - si risolva ingiustificatamente a danno dei creditori incolpevoli, i quali potendo aver fatto credito al proprietario dell'immobile fidando sulla garanzia generica loro offerta dal patrimonio di costui, rischierebbero di vedersi in tutto o in parte privati di tale garanzia proprio a causa della sopravvenuta incommerciabilità dei beni che in quel patrimonio erano compresi. Non è perciò la data di inizio della procedura di vendita forzata del bene che rileva, bensì soltanto l'autorità del credito per il quale si procede rispetto all'entrata in vigore della legge”. Và però tenuto presente che l'ultima legge che si è occupata del condono edilizio, il D.L. n. 269/03 convertito in legge n. 326/03 all'art.32, comma 25, ha previsto che: “ le disposizioni a cui ai capi IV e V della L. n. 47/85 e ss.mm.i.i., come ulteriormente modificate dall'art. 39 della L. n. 724/94 e ss.mm.ii. si applicano alle opere abusive che risultino ultimate entro il 31/03/2003 e che non abbiano apportato ampliamento del manufatto superiore al 30% della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, un ampliamento superiore a 750 mc. Per singola richiesta di titolo abilitativo edilizio in sanatoria a condizione che la nuova costruzione non superi complessivamente i 3000 mc.” La Corte Costituzionale, con sentenza 28/06/2004 n. 196 ha dichiarato l'illegittimità del presente comma, nel testo originario e in quello risultante dalla legge di conversione n. 326/03 nella parte in cui non prevede che la legge regionale di cui al comma 26 possa determinare limiti volumetrici inferiori a quelli indicati. Di tanto si è dedotto che poiché l'art. 40 della L. n. 47/85 è inserito nel capo IV, condizione per la sanatoria è che le ragioni del credito per le quali si procede (ossia il credito del pignoramento) siano precedenti all'entrata in vigore di questa e la legge sull'ultimo condono edilizio del 2003.

In conclusione l'immobile non risulta conforme allo strumento urbanistico vigente; le ragioni del credito non sono precedenti all'entrata in vigore all'ultima legge di condono edilizio (anno 2003).



Descrizione: C – Abitazione/Magazzino

L'unità immobiliare oggetto di stima attualmente è adibita ad abitazione dotata di soggiorno con angolo cottura (Sn circa mq. 33), due bagni completi nella dotazione sanitaria uno con doccia e uno con vasca (Sn. circa mq. 5.39 - mq. 5.52) , due camere (Sn .circa mq. 11.40 - mq. 16.45), un ripostiglio (Sn. circa mq. 10.70), per una superficie lorda complessiva di circa mq. 107,60. Il soggiorno è caratterizzato da un caminetto. All'unità immobiliare si accede dalla via pubblica in scoperto comune ad altra proprietà.
(Allegato Q: Documentazione fotografica)

Superficie complessiva di circa mq. 100

E' posto al piano terra e primo

L'edificio è stato costruito/ristrutturato nel: 2003

L'unità immobiliare ha altezza utile interna di circa i m. 2.40.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani di cui uno seminterrato.

Stato di manutenzione: mediocre.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|--------------|---------------|-----------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| Magazzino | Superf. lorda | 100,00 | 1.00 | 100,00 | € 30.00 |
| | | 100.00 | | 100.00 | |

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: ad oggi (attuali proprietari) .

In forza di atto di compravendita - a rogito Notaio Bandieramonte Stefano, rep. N. 3606, in data 28/03/1990, trascritto Chioggia, in data 30/03/1990, ai nn. 1498/990

Occupato dal debitore - libero

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente.

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna

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

Nessuna

6.1.1 Atti di asseveramento urbanistico:

Nessuna

6.1.1 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

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

6.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca giudiziale; Derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Padova in data



06/06/2017 rep. N. 3634/2017 a favore di [redacted]
[redacted] contro [redacted]; Iscritto a Chioggia in data
06/04/2018 ai nn. 1710/272 costo di cancellazione 294,00€

6.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di Marte SPV contro [redacted]; Derivante da
Verbale di pignoramento di immobili, Ufficiale giudiziario Corte di Appello di Venezia, Rep.
3242 del 13/07/2021; Trascritto in data 04/07/2023 ai nn. 3743/2797.
costo di cancellazione 294,00€

Pignoramento a favore di Marte SPV contro [redacted]; Derivante da
Verbale di pignoramento di immobili, Ufficiale giudiziario Corte di Appello di Venezia, Rep.
2937 del 13/07/2021; Trascritto in data 13/08/2021 ai nn. 5189/3830.
costo di cancellazione 294,00€

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna

6.2.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

6.2.5 Misure Penali

Nessuna

Il presente calcolo ha carattere meramente informativo e non vincolante e pertanto si evidenzia che in caso di aggiudicazione del bene all'asta l'effettiva somma dovuta sarà calcolata specificatamente dall'Agenzia del territorio (circolare dell'Ag. Delle entrate n. 8/E del 04.03.2015)

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: Non risultano esserci

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non risultano esserci

Millesimi di proprietà: non risultano esserci

Accessibilità dell'immobile ai diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non risultano esserci

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

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1. Criteri di stima:

Considerando che l'immobile risulta essere non sanabile e che dovrebbe essere ripristinato la situazione ante abuso con costi da sostenere si ritiene di accogliere la proposta del legale dell'esecutante, Avv.to Luca Filipponi, attribuendo al bene il valore a corpo di € 30.000,00.- così da non rendere incommerciabile il valore del terreno dal punto di vista economico tenuto conto che potrebbe verificarsi un interesse dal proprietario dell'immobile con cui ha la comunione dello scoperto/terreno o dai privati confinanti.

8.2.2 Fonti di informazione:



La particolarità della situazione del bene non ha permesso di reperire informazioni che rispondano a reperire valori comparabili.

8.3.3 Valutazione corpi:
C - Magazzino
Stima sintetica comparativa parametrica

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|---------------------------|-----------------|--------------------|
| Magazzino | 100 | € 30.000,00 | € 30.000,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | € 30.000,00 | |
| Valore corpo | | € 30.000,00 | |
| Valore complessivo intero | | € 30.000,00 | |
| Valore complessivo diritto e quota | | € 30.000,00 | |
| Valore di stima | | € 30.000,00 | |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Lorda costruito | Valore intero Medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|-----------|-------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|
| C | Magazzino | 100 | € 30.000,00 | € 30.000,00 |

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|--|-------------|
| Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. | € 28.500,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale | € 400,00 |
| Costi di cancellazione oneri e formalità | € 882,00 |
| Giudizio di comoda divisibilità: Non divisibile | |

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|--|-------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato in cui si trova: | € 28.100,00 |
| Valore ritenuto congruo con arrotondamento | |

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: C
Attestazione Prestazione Energetica:
Indice di prestazione energetica: non necessaria



Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Magazzino

1/1 – Piena proprietà

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegato C: Certificato destinazione urbanistica

Allegato O: Documentazione catastale

Allegato P: Atti edilizi legittimanti comune di Venezia.

Allegato Q: Documentazione fotografica

Allegato V: Visura catasto terreni Fg. 18 Mapp. 475

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale di vendita: Soggetta ad imposta di registro, non è un bene strumentale d'azienda.**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

| | |
|--|---|
| Lotto | 3 – Magazzino |
| Diritto reale staggito e Quota proprietà | Corpo C: ½ di <input type="text"/> Piena proprietà ½ di <input type="text"/> - Piena proprietà |
| Identificativo catastale | Corpo C: <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> <input type="text"/> comune Chioggia, Via Nuovissimo n. 19, foglio 18, particella 475, subalterno 3 , piano T, categoria A/3, classe , consistenza 4,5 vani, escluse aree scoperte mq. 101, rendita € 255,65 |
| Valore | Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 28.100,00€ |

Beni in Chioggia (VE)

Via Nuovissimo

Lotto 4: Area Urbana/Terreno

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 notaio in Giulia Barbagallo redige in 28 luglio 2023 la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi della L. N. 302/1998.

Con atto di compravendita del Notaio Noto Niccolò, rep. N. 44103, in data 07/07/1994, trascritto il 25/07/1994 ai nn. 3388/2431 il sig. [] acquista la quota dell'intero in piena proprietà in Chioggia Fg. 18 particella 210 sub. 5.

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

[]; Cod. Fiscale []; residente in []; Stato Civile: coniugato in regime di comunione dei beni.

[]; Cod. Fiscale []; residente in []; Stato Civile: coniugata in regime di comunione dei beni.

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA

Il Comune di Chioggia, in provincia di Venezia, si trova di una piccola area peninsulare adriatica fra la Laguna Veneta e il Delta del Po, a circa metà strada tra Venezia e Ferrara. L'unità immobiliare di interesse è situata nella frazione di Piovinini di Chioggia immediatamente prima del ponte che collega la terraferma all'isola di Chioggia, sulla sponda destra del Taglio Nuovissimo, nel punto in cui sfocia in Laguna di Venezia. L'ambito comprende un'area posta lungo il Canale Taglio Nuovissimo (artificiale), in un contesto agricolo e di riqualificazione degli ambiti fluviali facente parte di un sistema di reti di corsi d'acqua, fiumi e canali navigabili.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Farmacia (circa km 1.6), Banca (circa km. 2.9), Alimentari (circa km. 9), Panificio (circa km. 2.9), Tabacchi (circa km. 3.1)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Chioggia.

Attrazioni paesaggistiche: Laguna Sud di Venezia.

Attrazioni storiche: Chioggia.

Principali collegamenti pubblici: Autobus circa Km. 1.1, Stazione Ferroviaria Mira circa km. 32, Autostrada Casello Mirano Dolo circa km. 38, Aeroporto Marco Polo circa km. 49.

Quota e tipologia del diritto

[], piena proprietà 1/1;

Identificato al catasto Fabbricati :



Intestazione: , comune Chioggia, Via Valli, foglio 18, particella 210, subalterno 5, piano T, categoria Area Urbana, consistenza mq. 58 (Allegato R: Visura catastale, Planimetria catastale)
Confini: A Nord con mapp. 535, a Est con mapp. 87, a Sud con mapp. 474 - 210, a Ovest con strada

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Note: Per area urbana deve intendersi l'area derivata da distacco da "corti comuni", da "aree costituenti beni comuni non censibili" o da "pertinenze scoperte esclusive". L'area urbana è una unità immobiliare censita al catasto dei fabbricati, non esiste come mappale al catasto dei terreni in quanto parte di un fabbricato urbano, quindi è un subalterno di un mappale. L'area urbana è da dichiarare con la categoria "F/1", con l'obbligo dell'indicazione della superficie. Per essa non deve essere presentata la planimetria catastale in quanto, qualora l'area urbana scaturisca da un tipo di frazionamento, l'area stessa è già definita da una nuova particella; qualora, invece, essa viene identificata con un subalterno di una particella urbana, l'area stessa deve essere rappresentata unicamente nell'elaborato planimetrico da redigere, in questo caso, anche in assenza di parti comuni, nella scala grafica opportuna. Le aree urbane non producono reddito e, se non vengono riconosciute area fabbricabili o edificabili, come tutte le altre categorie fittizie sono esenti da tasse municipali immobiliari. Tutte le entità urbane di tipo F sono state istituite con la nascita della procedura DOCFA per identificare quei casi in cui l'U.I. non produce reddito; difatti sono tipologie di U.I. che sono sempre esistite ma con l'avvento della procedura DOCFA sono state codificate con la lettera "F" per essere inserite nella banca dati ed essere subito riconosciute.

Risposta al quarto punto del quesito regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Non sono presenti pratiche edilizie sul terreno.

Conformità edilizia: Per quanto sopra non essendo presenti edifici non è necessaria tale dichiarazione

Conformità urbanistica:

Strumento Urbanistico approvato:

P.R.G. approvato con D.G.R.V. n. 2149 del 14/07/2009
Variante al P.R.G. delibera C.C. n. 148 del 22/10/2009

Z.T.O.

P.R.G.: in E4 "nucleo rurale"

Vincoli: **P.A.L.A.V.:** in "aree di interesse paesistico-ambientale con previsioni degli strumenti urbanistici vigenti conformate dal presente piano di area (21 lettera b)

All'interno delle aree sottoposte al vincolo ambientale disciplinato dal D.Lgs. n. 42/2004 DM 1/8/85 (laguna e Valli), all'interno della perimetrazione dei centri abitati, all'interno delle aree sottoposte al vincolo ambientale disciplinato dal D.Lgs. n. 42/2004 DM 1/8/85 (rispetto dei fiumi)

Per quanto sopra esposto si rimanda al CDU rilasciato dal Comune di Chioggia in data 15/11/2021
(Allegato C: Certificato Destinazione Urbanistica)

Descrizione: D - Terreno/Area Urbana



L'Area urbana consiste in una striscia di terra a verde di mq. 58

Superficie complessiva di circa mq. 58

E' posto al piano terra

Stato di manutenzione: buona.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|--------------|-----------|-----------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| Area Urbana | Superf. | 58.00 | 1.00 | 58,00 | € 4.00 |
| | | 58.00 | | 58.00 | |

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [] ad oggi (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Noto Nicolò, rep. N. 44103, in data 07/07/1994, trascritto a Chioggia, in data 25/07/1994 ai nn. 3388/2431

Occupato dal debitore - Libero

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente.

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna

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

Nessuna

6.1.1 Atti di asseveramento urbanistico:

Nessuna

6.1.1 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

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

6.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca giudiziale; Derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Padova in data 06/06/2017 rep. N. 3634/2017 a favore di []

[] contro []; Iscritto a Chioggia in data 06/04/2018 ai nn. 1710/272 costo di cancellazione 294,00€

6.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di Marte SPV contro []; Derivante da Verbale di pignoramento di immobili, Ufficiale giudiziario Corte di Appello di Venezia, Rep. 2937 del 13/07/2021; Trascritto in data 13/08/2021 ai nn. 5189/3830.

costo di cancellazione 294,00€



Pignoramento a favore di Marte SPV contro [redacted]; Derivante da Verbale di pignoramento di immobili, Ufficiale giudiziario Corte di Appello di Venezia, Rep. 3242 del 15/06/2023; Trascritto in data 04/07/2023 ai nn. 3743/2797.

costo di cancellazione 294,00€

6.2.3 **Altre trascrizioni:**

Nessuna

6.2.4 **Altre limitazioni d'uso**

Nessuna

6.2.5 **Misure Penali**

Nessuna

Il presente calcolo ha carattere meramente informativo e non vincolante e pertanto si evidenzia che in caso di aggiudicazione del bene all'asta l'effettiva somma dovuta sarà calcolata specificatamente dall'Agenzia del territorio (circolare dell'Ag. Delle entrate n. 8/E del 04.03.2015)

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: Non risultano esserci

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non risultano esserci

Millesimi di proprietà: non risultano esserci

Accessibilità dell'immobile ai diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non risultano esserci

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

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1. Criteri di stima:

E' stato adottato il criterio di stima che determina il valore di mercato assumendo come valore di riferimento i valori unitari per ettaro, minimo e massimo ordinariamente riscontrati, indicati nell'Indice dei prezzi dei valori agricoli medi della provincia di Venezia, Ufficio del territorio di Venezia anno 2021. In particolare si assumono i valori relativi a Chioggia, considerando il tipo di coltura paragonabile "prato" e l'estensione indicate nel certificato catastale (58,00 mq).

8.2.2 Fonti di informazione:

Valori agricoli medi della provincia di Venezia, Ufficio del territorio di Venezia anno 2021.

8.3.3 Valutazione corpi:

D – Area Urbana/Terreno

Stima sintetica comparativa parametrica € 232,00

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|---------------------------|-----------------|--------------------|
| Area urbana\ terreno | 58.00 | € 4,00 | € 232,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | € 232,00 | |



| | |
|------------------------------------|----------|
| Valore corpo | € 232,00 |
| Valore complessivo intero | € 232,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 232,00 |
| Valore di stima | € 232,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore intero Medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|-------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| D | Area urbana | 58.00 | € 232,00 | € 232,00 |

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|--|----------|
| Riduzione del valore del 1%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. | € 2,32 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale | € 0,00 |
| Costi di cancellazione oneri e formalità | € 882,00 |

Giudizio di comoda divisibilità: Non divisibile

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|--|----------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato in cui si trova: | € 230,00 |
| Valore ritenuto congruo con arrotondamento | |

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: D

Attestazione Prestazione Energetica:

Indice di prestazione energetica: non necessaria

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

| ID | Valore diritti e quota |
|---------------------|------------------------|
| Area urbana/terreno | 1/1 – Piena proprietà |

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegato C: Certificato destinazione urbanistica

Allegato R: Documentazione catastale

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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



Regime fiscale di vendita: Soggetta ad imposta di registro, non è un bene strumentale d'azienda.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

| | |
|--|--|
| Lotto | 4- Area Urbana/terreno |
| Diritto reale staggiato e Quota proprietà | Corpo D: 1/1 di <input type="text"/> - Piena proprietà |
| Identificativo catastale | Corpo D: Identificato al catasto Fabbricati: <input type="text"/> - comune Chioggia, Via Valli, foglio 18, particella 210, subalterno 5, piano T, categoria Area Urbana, consistenza mq. 58 |
| Valore | Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 230,00€ |
| Beni in Chioggia (VE) Via Nuovissimo | |

Lotto 5: Terreno

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 notaio in Giulia Barbagallo redige in 28 luglio 2023 la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi della L. N. 302/1998.

Con atto di compravendita del Notaio Noto Niccolò, rep. N. 41479, in data 18/12/1993, trascritto il 17/01/1994 ai nn. 232/175 il sig. acquista la quota dell'intero in piena proprietà in Chioggia Fg. 18 particella 147 da cui deriva la particella 589.

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

; Cod. Fiscale ; residente in ; Stato Civile:
coniugato in regime di comunione dei beni.

; Cod. Fiscale ; residente in ; Stato
Civile: coniugata in regime di comunione dei beni.

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA

Il Comune di Chioggia, in provincia di Venezia, si trova di una piccola area peninsulare adriatica fra la



Laguna Veneta e il Delta del Po, a circa metà strada tra Venezia e Ferrara. Il terreno di interesse è situato nella frazione di Piovini di Chioggia immediatamente prima del ponte che collega la terraferma all'isola di Chioggia, sulla sponda destra del Taglio Nuovissimo, nel punto in cui sfocia in Laguna di Venezia. L'ambito comprende un'area posta lungo il Canale Taglio Nuovissimo (artificiale), in un contesto agricolo e di riqualificazione degli ambiti fluviali facente parte di un sistema di reti di corsi d'acqua, fiumi e canali navigabili.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Farmacia (circa km 1.6), Banca (circa km. 2.9), Alimentari (circa km. 9), Panificio (circa km. 2.9), Tabacchi (circa km. 3.1)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Chioggia.

Attrazioni paesaggistiche: Laguna Sud di Venezia.

Attrazioni storiche: Chioggia.

Principali collegamenti pubblici: Autobus circa Km. 1.1, Stazione Ferroviaria Mira circa km. 32, Autostrada Casello Mirano Dolo circa km. 38, Aeroporto Marco Polo circa km. 49.

Quota e tipologia del diritto

, piena proprietà 1/1 in regime di comunione legale dei beni.

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: , comune Chioggia, Via Valli, foglio 18, particella 589, subalterno 1, piano T, categoria C/2, Classe 12, consistenza mq. 108, Superficie Catastale 103 mq., Rendita 161.75
(Allegato S: Visura catastale, planimetria catastale)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , comune Chioggia, foglio 18, particella 589, Ente Urbano, are 20 ca 53
Nota: Ente urbano è la dicitura che descrive un terreno che non è più censito al Catasto Terreni ma al Catasto Fabbricati. L'Ente Urbano non è volturabile. Il passaggio della particella dal catasto terreni ad ente urbano avviene con l'accatastamento del relativo fabbricato in questo caso il magazzino eretto senza la legittimità edilizia.

Confini: A Nord con mapp. 165, a Est con mapp. 87, a Sud con mapp. 535, a Ovest mapp. 81.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Risposta al quarto punto del quesito regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Non sono presenti pratiche edilizie sul terreno e pertanto il magazzino che insiste sul terreno non è legittimo.

Conformità edilizia: Per quanto sopra si dichiara la conformità NON edilizia.

Conformità urbanistica:

Strumento Urbanistico approvato:

P.R.G. approvato con D.G.R.V. n. 2149 del 14/07/2009
Variante al P.R.G. delibera C.C. n. 148 del 22/10/2009

Z.T.O.

P.R.G.: in E4 "nucleo rurale"

Vincoli: **P.A.L.A.V.:** in "aree di interesse paesistico-ambientale con previsioni degli strumenti urbanistici vigenti conformate dal presente piano di area (21 lettera b)



All'interno delle aree sottoposte al vincolo ambientale disciplinato dal D.Lgs. n. 42/2004 DM 1/8/85 (laguna e Valli), all'interno della perimetrazione dei centri abitati, all'interno delle aree sottoposte al vincolo ambientale disciplinato dal D.Lgs. n. 42/2004 DM 1/8/85 (rispetto dei fiumi)

Per quanto sopra esposto si rimanda al CDU rilasciato dal Comune di Chioggia in data 15/11/2021 (Allegato C: Certificato Destinazione Urbanistica)

Descrizione: E – Terreno

Il terreno consiste in un lotto a verde di circa mq. 2000 su cui insistono alcuni manufatti precari utili al deposito dei materiali dell'attività dell'esecutato. L'accesso avviene alla fine della via Nuovissimo ed è circondato da lotti di terreni. (Allegato T: Documentazione fotografica)

Superficie complessiva di circa mq. 2000
E' posto al piano terra

Stato di manutenzione: normale.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|--------------|---------------|-----------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| Area Urbana | Superf. lorda | 2000 | 1.00 | 2000 | € 65.00 |
| | | 2000 | | 2000 | |

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: ad oggi (attuale proprietario) in regime di comunione dei beni con

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Noto Nicolò, rep. N. 41479, in data 18/12/1993, trascritto il 17/01/1994 ai nn. 232/175.

Dati precedenti relativi ai corpi: E - terreno

Occupato dal debitore - Libero

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

- 6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente.**
- 6.1.1 **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**
Nessuna
 - 6.1.2 **Convenzioni matrimoni e provv. d'assegnazione casa coniugale:**
Nessuna
 - 6.1.1 **Atti di asseveramento urbanistico:**
Nessuna
 - 6.1.1 **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: derivante da Concessione di mutuo fondiario; Notaio [redacted]
[redacted], a favore di [redacted]; Importo ipoteca €
800.000,00; importo Capitale: € 400.000,00; Iscritto a Chioggia in data 03/10/2007 ai nn.
6868/1612 Costo di cancellazione: 35,00€

6.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di Marte SPV contro [redacted]; Derivante da
Verbale di pignoramento di immobili, Ufficiale giudiziario Corte di Appello di Venezia, Rep.
2937 del 13/07/2021; Trascritto in data 13/08/2021 ai nn. 5189/3830.
Costo di cancellazione: 294,00€

Pignoramento a favore di Marte SPV contro [redacted]; Derivante da
Verbale di pignoramento di immobili, Ufficiale giudiziario Corte di Appello di Venezia, Rep.
3242 del 15/06/2023; Trascritto in data 04/07/2023 ai nn. 3743/2797.
Costo di cancellazione: 294,00€

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna

6.2.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

6.2.5 Misure Penali

Nessuna

Il presente calcolo ha carattere meramente informativo e non vincolante e pertanto si evidenzia che in caso di aggiudicazione del bene all'asta l'effettiva somma dovuta sarà calcolata specificatamente dall'Agenzia del territorio (circolare dell'Ag. Delle entrate n. 8/E del 04.03.2015)

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: Non risultano esserci

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non risultano esserci

Millesimi di proprietà: non risultano esserci

Accessibilità dell'immobile ai diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non risultano esserci

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

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1. Criteri di stima:

I criteri di stima utilizzati, basati sul metodo sintetico comparativo, sono volti a considerare le caratteristiche peculiari dell'u.i. che si valuta nonché il suo stato di conservazione, la superficie.

E' inoltre presa in considerazione l'ubicazione dell'immobile in oggetto e le caratteristiche della zona circostante, come ad esempio le infrastrutture e i servizi a livello urbano.

Si è analizzato il valore dei terreni edificabili, dei fabbricati e degli immobili con le caratteristiche



tipologiche di ampiezza e ubicazione, dello stato di manutenzione e delle spese necessarie per il suo normale utilizzo simili a quello che si stima.

Sono altresì considerate le caratteristiche dell'area urbana in cui l'immobile è situato e dei vincoli a cui la stessa sarà eventualmente soggetta così come descritto dal Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

Si indica il valore di € 65,00/mq relativo alla valutazione dei metri quadrati commerciali dell'unità di cui si tratta allo stato in cui si trova.

Tale dato rappresenta il valore medio applicabile a immobili di metratura e caratteristiche simili.

La valutazione del bene in oggetto viene formulata analizzando sia il bene stesso sia le proprie pertinenze dirette e indirette; in questo caso la valutazione complessiva dell'importo espresso per singolo metro quadrato terrà implicitamente conto del valore derivante dalla specifica posizione dell'immobile.

8.2.2 Fonti di informazione:

Sono state svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili simili o similmente ubicati assumendo opportune informazioni presso le agenzie immobiliari che esercitano nella zona, ricercati i più probabili redditi che gli immobili sono suscettibili di produrre in rapporto alla loro destinazione ed ubicazione.

8.3.3 Valutazione corpi:

E – Terreno

Stima sintetica comparativa parametrica € 130.000,00

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|--------------|---------------------------|-----------------|--------------------|
| terreno | 2000 | € 65,00 | €130.000,00 |

| | |
|---|--------------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 130.000,00 |
| Valore corpo | € 130.000,00 |
| Valore complessivo intero | € 130.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 130.000,00 |
| Valore di stima | € 130.000,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore intero Medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|----------|------------------|-------------------------------------|---------------------------|
| E | Terreno | 2000 | € 130.000,00 | € 130.000,00 |

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|--|--------------|
| Riduzione del valore del 1%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. | € 128.700,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale | € 0,00 |
| Costi di cancellazione oneri e formalità | € 623,00 |

Giudizio di comoda divisibilità: Non divisibile

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni



nello stato in cui si trova:
Valore ritenuto congruo con arrotondamento

€ 129.000,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:
Identificativo corpo: E
Attestazione Prestazione Energetica:
Indice di prestazione energetica: non necessaria

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

| ID | Valore diritti e quota |
|---------|------------------------|
| Terreno | 1/1 – Piena proprietà |

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegato C: Certificato destinazione urbanistica
Allegato S: Documentazione catastale
Allegato T: Documentazione fotografica

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale di vendita: Soggetta ad imposta di registro, non è un bene strumentale d'azienda.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

| | |
|--|---|
| Lotto | 5 - Terreno |
| Diritto reale staggito e Quota proprietà | Corpo E: 1/1 di [] - Piena proprietà in regime di comunione legale dei beni |
| Identificativo catastale | Corpo E: Identificato al catasto Fabbricati : [] - comune Chioggia, Via Valli, foglio 18, particella 589, subalterno 1, piano T, categoria C/2, consistenza mq. 108, Superficie Catastale 103 mq., Rendita 161.75€ Di cui all'identificativo del catasto terreni: [] - comune Chioggia, Via Valli, foglio 18, particella 589, |
| Valore | Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 129.000,00€ |

Venezia, 04/02/2024 2023

L'esperto alla stima
Architetto Maria-Grazia Maggiolo

