

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

promossa da: **AMCO – Asset Management Company S.p.a.**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **137/2023**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Tania Vettore**

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

**Lotto 001**

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



## Riassunto Perizia

### LOTTO 1

**Bene:** Via Marconi n. 35/B – Cona (Venezia) - 30010

**Descrizione generica:** Appartamento ad uso residenziale.

**Identificativo Lotto:** 001 - Appartamento con annesso cortile esclusivo e terreno pertinenziale.

– Catasto Fabbricati: Foglio 8 particella 76 sub. 2

– Catasto Terreni: Foglio 8 particelle 78 e 79

**Corpo:** Appartamento - Cona (VE) CAP: 30010 località: Pegolotte, Via Marconi n. 35/B

#### Quota e tipologia del diritto

1/1 [REDACTED] – Piena proprietà

#### Gravami e Oneri

- **Ipoteca volontaria**, a favore di Banca Antonveneta Società Per Azioni, con sede in Padova (PD), codice fiscale: 02691680280, contro [REDACTED] Importo di € 186.000,00, atto del Notaio Gava Marco di Cavarzere del 27.04.2006 repertorio n. 44127/7381; **Iscritta a Chioggia in data 3 maggio 2006 ai nn. 3234/857.**

- **Ipoteca giudiziaria**, a favore di [REDACTED] con sede in Milano (MI), codice fiscale: [REDACTED] contro [REDACTED] Importo di € 18.000,00, decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova in data 22.10.2014 repertorio n. 10154/2014; **Iscritta a Chioggia in data 12.05.2015 ai nn. 2160/317.**

- **Ipoteca della Riscossione**, a favore di Equitalia Nord S.p.a. con sede in Milano (MI), codice fiscale: 07244730961, contro [REDACTED] Importo di € 20.824,33, atto di Equitalia Nord S.p.a. del 28.01.2016 repertorio n. 712/11916; **Iscritta a Chioggia in data 3 febbraio 2016 ai nn. 497/66.**

- **Ipoteca della Riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo**, a favore di Equitalia Servizi di Riscossione Spa con sede in Roma (RM), codice fiscale: 13756881002, contro [REDACTED] Importo di € 287.142,26, atto a Equitalia Servizi di Riscossione Spa del 18.04.2017 repertorio n. 1225/11917; **Iscritta a Chioggia in data 24 aprile 2017 ai nn. 2287/340.**

- **Pignoramento** a favore di AMCO - Asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli c.f. 05828330638 contro [REDACTED] con atto del 29.05.2023 rep. n. 2567 notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di d'Appello di Venezia; **trascritto a Chioggia in data 21 giugno 2023 ai nn. 3527/2638.**

#### Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 71.200,00



## Sommario

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

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

### Quesiti

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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



## Premessa

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

In adempimento al mandato conferito, io sottoscritto C.T.U, compiuti gli accertamenti presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - Ufficio Territorio di Venezia (ex UTE - Catasto Fabbricati e Terreni, ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chioggia), Agenzia delle Entrate di Venezia, l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata ed Urbanistica del Comune di Cona, Ufficio Stato Civile ed Anagrafe del Comune di Cona, eseguiti i sopralluoghi ed i rilievi del caso sui beni oggetto di esecuzione, lo scrivente espone di seguito i risultati in merito ai quesiti posti, compiuto giuramento in data 4 ottobre 2023.

## Sommario

Quesiti all'esperto incaricato della stima degli immobili pignorati	Pag.
LOTTO 001	
<i>Risposta al primo punto del quesito: completezza della documentazione</i>	6
<i>Risposta al secondo punto del quesito: generalità esecutato</i>	6
<i>Risposta al terzo punto del quesito: Individuazione dei beni pignorati</i>	6
<i>Risposta al quarto punto del quesito: regolarità urbanistica - edilizia</i>	7
<i>Risposta al quinto punto del quesito: stato di possesso ed atto di provenienza</i>	10
<i>Risposta al sesto punto del quesito: vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene</i>	11
<i>Risposta al settimo punto del quesito: spese di gestione e manutenzione - spese condominiali – cause in corso</i>	12
<i>Risposta all'ottavo punto del quesito: valutazione dei beni</i>	12
<i>Risposta al nono punto del quesito: valutazione della sola quota</i>	14
<i>Risposta al decimo punto del quesito: elenco allegati</i>	14
<i>Risposta all'undicesimo punto del quesito: specificare se l'immobile è soggetto ad iva o ad imposta di registro</i>	14
<i>Risposta al dodicesimo punto del quesito: schema riassuntivo dei beni da porre all'asta</i>	15





**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] – Piena proprietà

**Identificato al Catasto Fabbricati e Catasto Terreni:**

Intestazione:

[REDACTED]  
proprietario della quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

Comune di Cona, Catasto fabbricati:

**foglio 8, particella 76, subalterno 2**, Via Marconi, piano T-1, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 4,5, superficie catastale totale mq. 104, rendita € 169,66.

**N.B.:** La particella 76 deriva in forza della nota di variazione per soppressione della particella 3 del 22.09.2008, pratica n. VE0186918 in atti dal 22.09.2008, per bonifica identificativo catastale (n. 22454.1/2008).

Comune di Cona, Catasto Terreni:

**foglio 8, particella 78**, qualità vigneto, classe 1, superficie 51 mq., reddito dominicale euro 0,49, reddito agrario euro 0,29;

**foglio 8, particella 79**, qualità vigneto, classe 1, superficie 13 mq., reddito dominicale euro 0,12, reddito agrario euro 0,07;

Confini: il tutto a nord con Via Marconi, ad est con Via degli Alpini, e a sud ed a ovest con il mappale 86.

Irregolarità:

la planimetria catastale della unità immobiliare non corrisponde allo stato di fatto, per diversa distribuzione e fruizione degli spazi interni.

Per quanto sopra si dichiara la non conformità catastale.

**Risposta al quarto punto del quesito**

Regolarità urbanistica

**4.1 PRATICHE EDILIZIE:**

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare è stato realizzato anteriormente al 1 settembre 1967, e successivamente sono state rilasciate dall'ufficio edilizia privata del comune di Cona le seguenti pratiche edilizie:

- in data 13.07.2000 è stata rilasciata Concessione Edilizia n. C---2379, prot. n. 1709, per lavori di ampliamento e ristrutturazione di un fabbricato ad uso civile abitazione al fine di ricavare due alloggi;
- in data 19.01.2009 è stato rilasciato Permesso di Costruire n. C---2734, prot. n. 228, per voltura concessione edilizia e completamento opere di finitura interna relative alla C.E. n. 2379/2000;
- in data 20.05.2005 è stata presentata Denuncia di Inizio Attività (DIA), prot. n. 3632, a sanatoria per modifica della recinzione esistente e nuovo accesso pedonale e carraio.



**4.1.1 Conformità edilizia:****Appartamento**

La situazione edilizia non è conforme alle pratiche edilizie rilasciate per diversa distribuzione e fruizione degli spazi interni:

- nella camera da letto, lato est, oltre al vano letto sono stati ricavati una cabina armadio ed un ripostiglio;
- nel vano scala al primo piano è stato ricavato un soppalco adibito a ripostiglio;
- diverso dimensionamento dei locali per spostamento pareti interne.

Per quanto sopra si dichiara la non conformità edilizia.

**4.1.2 Conformità urbanistica:**

<b>Strumento urbanistico approvato:</b>	PRG approvato dalla Giunta Regionale n. 3774 in data 28.10.1997 e successive varianti, ed il Piano di Assetto del Territorio approvato con delibera della Giunta Provinciale n. 92 del 17.07.2013 e il Piano degli Interventi.
<b>Zona residenziale omogenea:</b>	l'area in cui ricade l'immobile secondo il PRG ora Piano degli Interventi, ricade parzialmente in zona territoriale omogenea C1/8 (residenziale) e parte in viabilità di progetto.
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	nelle zone residenziali C1 valgono le NTA (norme tecniche di attuazione) di cui l'articolo 32.
<b>Immobile sottoposto a vincolo urbanistico:</b>	NO
<b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità:</b>	NO
<b>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari:</b>	NO
<b>Residua potenzialità edificatoria:</b>	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Descrizione: Appartamento [A3]**

Appartamento posto al primo piano facente parte di un fabbricato a destinazione residenziale composto da due unità immobiliari.





L'appartamento oggetto di esecuzione è così composto da: cucina-soggiorno, due camere da letto, bagno, loggia, disimpegno e terrazzo con ingresso al piano terra e con annesso cortile esclusivo e terreno pertinenziale.

### 1. Quota e tipologia del diritto

proprietario della quota di 1/1 regime di separazione dei beni.

Superficie dell'unità immobiliare complessiva calpestabile di circa mq. **72,00**

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare è stato edificato anteriormente al 01.09.1967. Successivamente il fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto, è stato oggetto di ristrutturazione e ampliamento giusta Concessione Edilizia rilasciata in data 13.07.2000 n. 2379, e completamento opere e volturazione Permesso di Costruire protocollato nel 19.01.2009 n. 2734. L'altezza utile interna dell'unità immobiliare posta al primo piano è di circa m. 2,74.

Stato di manutenzione generale: nella media

#### Caratteristiche descrittive:

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

Copertura	tipologia: <b>tetto a falde</b>
Fondazioni	tipologia: <b>platea</b> materiale: <b>c.a.</b>
Solai	tipologia: <b>solai in laterocemento</b>
Strutture verticali portanti	materiale: <b>in bimattoni forati</b> condizioni: <b>medie</b>

##### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	Tipologia: <b>oscuranti a battente in legno</b> condizioni: <b>medie</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>di legno duglas con vetrocamera</b>
Manto di copertura	materiale: <b>in tegole</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura in bimattoni forati di laterizio</b> rivestimento esterno: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>medie</b>
Pareti interne	materiale: <b>parte in laterizio intonacate e parte rivestite in ceramica nelle pareti del bagno e nella parete attrezzata a cucina</b> ; le pareti della cabina armadio e dei ripostigli sono in cartongesso.
Pavim. Interna	materiale: <b>in ceramica</b> condizioni: <b>medie</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>di tipo blindato con rivestimento in legno</b> condizioni: <b>mediocri</b>



**Impianti:**

Condizionamento	tipologia: <b>autonomo con un diffusore a split</b> alimentazione: <b>elettrico</b> condizioni: <b>medie</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>medie</b> a norma
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: <b>medie</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi</b> condizioni: <b>medie</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo con caldaia murale</b> alimentazione: <b>gas metano con produzione di acqua calda</b> rete di distribuzione: <b>tubature in rame</b> diffusori: <b>radiatori in alluminio</b> condizioni: <b>medie</b>
Altri impianti	Presenza di impianto citofonico e di antenna

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

la superficie commerciale dell'immobile, secondo i rilievi fatti e l'analisi delle planimetrie di progetto risulta di circa 94,00 mq. l'abitazione, considerando che per superficie commerciale è intesa la superficie degli immobili al lordo dei muri interni ed esterni, ed il 50% quelli in comunione con altre unità immobiliari, considerando il 50% la loggia ed 25% le superfici a terrazzo.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
<b>Appartamento</b>	Sup. reale	0	94,00	1	94,00	€ 900,00

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

Destinazione d'uso: Residenziale

**Risposta al quinto punto del quesito**

Stato di possesso e atto di provenienza

Passaggi di proprietà dell'immobile al ventennio:

- gli immobili oggetto di esecuzione sono pervenuti all'esecutato [REDACTED] [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, per averli acquistati in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio Marco Gava, notaio in Cavarzere, in data 27.04.2006, rep. n.44126/7380, trascritto a Chioggia in data 03.05.2006 ai nn. 3233/1729, da [REDACTED] in data 06.01.1952 per i diritti di proprietà pari 1/2 (un mezzo) ciascuno in regime di comunione legale dei beni;



- [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni, l'immobile è pervenuto con atto di compravendita a rogito del notaio Marcon Adriano Francesco, notaio in Piove di Sacco, in data 03.04.2000, rep. n. 12450, trascritto a Chioggia in data 21.04.2000 nn. 2413/1571, da [REDACTED] per i diritti di proprietà pari 1/2 (un mezzo) ciascuno in regime di comunione legale dei beni.

**Identificativo corpo:**

Appartamento [A3] sito in Cona (VE), Via Marconi.

Stato di possesso

Gli immobili risultano occupati da [REDACTED] e suoi famigliari.

## Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

**6.1 Vincoli ed oneri giuridici:**

**6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

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

Con provvedimento del Tribunale di Venezia in data 04.08.2015 n.R.G. 2476/2015, è stato omologato il verbale di separazione consensuale sottoscritto il 16.06.2015 di cui all'atto di matrimonio controscritto, con assegnazione della casa coniugale.

**6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

**6.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

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

**6.2.1 Iscrizioni:**

- **Ipoteca volontaria**, a favore di Banca Banca Antonveneta Società Per Azioni, con sede in Padova (PD), codice fiscale: 02691680280, contro [REDACTED] Importo di € 186.000,00, atto del Notaio Gava Marco di Cavarzere del 27.04.2006 repertorio n. 44127/7381; **Iscritta a Chioggia in data 3 maggio 2006 ai nn. 3234/857.**

- **Ipoteca giudiziaria**, a favore di [REDACTED] con sede in Milano (MI), codice fiscale: [REDACTED] contro [REDACTED] Importo di € 18.000,00, decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova in data 22.10.2014 repertorio n. 10154/2014; **Iscritta a Chioggia in data 12.05.2015 ai nn. 2160/317.**

- **Ipoteca della Riscossione**, a favore di Equitalia Nord S.p.a. con sede in Milano (MI), codice fiscale: 07244730961, contro [REDACTED] Importo di € 20.824,33, atto di Equitalia Nord S.p.a. del 28.01.2016 repertorio n. 712/11916; **Iscritta a Chioggia in data 3 febbraio 2016 ai nn. 497/66.**



- **Ipoteca della Riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo**, a favore di Equitalia Servizi di Riscossione Spa con sede in Roma (RM), codice fiscale: 13756881002, contro [REDACTED] [REDACTED] Importo di € 287.142,26, atto di Equitalia Servizi di Riscossione Spa del 18.04.2017 repertorio n. 1225/11917; **Iscritta a Chioggia in data 24 aprile 2017 ai nn. 2287/340.**

**6.2.2 Pignoramenti:**

- **Pignoramento** a favore di AMCO - Asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli c.f. 05828330638 contro [REDACTED] con atto del 29.05.2023 rep. n. 2567 notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di d'Appello di Venezia; **trascritto a Chioggia in data 21 giugno 2023 ai nn. 3527/2638.**

**Si precisa che nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, relativamente all'appartamento non è stato riportato il riferimento catastale aggiornato.**

**6.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**6.2.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**6.3 Misure Penali**

Nessuna.

**Risposta al punto settimo del quesito**

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

**Spese di gestione condominiale: /**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna**

**Millesimi di proprietà: /**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO**

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /**

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

**Avvertenze ulteriori: /**

**Risposta all'ottavo punto del quesito**

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

**8.1.1 Criterio di stima:**

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



**8.2.2 Fonti di informazione:**

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

Parametri medi di zona per destinazione residenziale (€/mq.): 650,00 - 1.250,00.

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

Visto la caratteristica dei beni in oggetto e tenendo conto della localizzazione, dell'età dell'immobile, il grado di finiture e della esclusiva area pertinenziale, si attribuisce un valore di 800 euro/mq..

**8.3.3 Valutazione corpo:****A: Appartamento [A/3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	94	€ 800,00	€ 75.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 75.200,00
Valore di stima			€ 75.200,00
Valore complessivo intero			€ 75.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 75.200,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Appartamento	94	€ 75.200,00	€ 75.200,00

**8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese per regolarizzazione urbanistica e catastale: € 4.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca giudiziaria	294,00



Iscrizione di ipoteca della riscossione	294,00
Iscrizione di ipoteca della riscossione ruolo	1.530,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

**Totale costi di cancellazione: € 2.447,00**

Salvo diversa quantificazione al momento della vendita.

#### 8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni **€ 71.200,00**  
 nello stato di fatto in cui si trova arrotondato  
 per difetto:

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

##### Identificativo corpo:

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

### Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
A	<b>€ 71.200,00</b>

### Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

#### Allegati

- A : documentazione anagrafica: stato di famiglia e residenza ed estratto dell'atto di matrimonio;
- B : foto aerea: localizzazione degli immobili;
- C : documentazione catastale: estratto di mappa e visure catastali planimetria catastale;
- D : certificato di destinazione urbanistica, estratto del P.R.G. e norme;
- E : autorizzazioni edilizie;
- F : planimetria stato di fatto;
- G : quotazioni immobiliari OMI;
- H : visure ipotecarie;
- I : atto di provenienza dell'immobile;
- L : documentazione fotografica.

### Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

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



**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto 1	Appartamento
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<b>Appartamento:</b> [REDACTED] proprietario della quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.
Identificativo catastale	<b>Corpo Appartamento:</b> <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> Comune di Cona, Catasto Fabbricati: <b>foglio 8, particella 76, subalterno 2</b> , Via Marconi, piano T-1, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 4,5, superficie catastale totale mq. 104, rendita € 169,66. Comune di Cona, Catasto Terreni: <b>foglio 8, particella 78</b> , qualità vigneto, classe 1, superficie 51 mq., reddito dominicale euro 0,49, reddito agrario euro 0,29; <b>foglio 8, particella 79</b> , qualità vigneto, classe 1, superficie 13 mq., reddito dominicale euro 0,12, reddito agrario euro 0,07.
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>€ 71.200,00</b>

Chioggia 1 novembre 2023

L'Esperto alla stima

Dott. Gian Luigi Tiozzo

