

**Tribunale di Venezia**  
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **45/2021**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-11-2021 ore 15:15

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa TANIA VETTORE**

Custode Giudiziario: **Paolo Belviso**

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

**Lotto 001 - TERRENI**

**Esperto alla stima:** dott. geom. Mauro Calandra  
**Codice fiscale:** CLNMRA74A06G273O  
**Studio in:** Via Genova 15 - 30170 Mestre  
**Telefono:** 0415316318  
**Fax:** 0415316318  
**Email:** mauroca@libero.it  
**Pec:** mauro.calandra@geopec.it

## Riassunto Perizia

**Bene: Terreni** comunicanti con via San Giuseppe - Cà Lino - Chioggia (VE) - 30015

**Descrizione generica:**

Città metropolitana di Venezia (VE)

Regione Veneto

Densità 256,13 ab./km<sup>2</sup>

Zona Climatica E

Zona sismica 3

**Identificativo Lotto:** 001 - TERRENI

**Corpo TERRENI:** Chioggia (VE) CAP: 30015 frazione: Cà Lino, (senza indirizzo) comunicanti con via San Giuseppe.

**Quota e tipologia del diritto**

**Particella: foglio 55 p.la 275 NCT Chioggia**

113/1000 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: - Ulteriori informazioni sul debitore:Cfr. visura camerale allegata.

**Eventuali comproprietari:**

con sede - Quota: - (restanti quote non indicate in catasto)

**Particella: foglio 55 p.lle 501 e 502 NCT Chioggia**

1000/1000 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Sede: - Ulteriori informazioni sul debitore: cfr.visura camerale allegata.

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Gravami e Oneri**

A favore della massa dei creditori . contro .; Derivanteda: Verbale pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 20/01/2021 ai nn. 196 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 24/02/2021 ai nn. 958/694;

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PIOVE DI SACCO contro .; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipo-teca: € 340000; Importo capitale: € 170000; A rogito di NOTO NICOLÒ in data 23/12/2010 ai nn. 106422/29033; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 19/01/2011 ai nn. 295/54

**Valore lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€190.012,72**  
cui si trova:

## Sommario

Indicazione dei quesiti all'esperto incaricato alla stima degli immobili pignorati .....	4
<b>Risposta al primo punto del quesito</b> Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento .....	7
<b>Risposta al secondo punto del quesito</b> Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale .....	7
<b>Risposta al terzo punto del quesito</b> Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari .....	7
<b>Risposta al quarto punto del quesito</b> Regolarità urbanistica .....	9
<b>Risposta al quinto punto del quesito</b> Stato di possesso e atto di provenienza.....	12
<b>Risposta al sesto punto del quesito</b> .....	12
Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene .....	12
<b>Risposta al punto settimo del quesito</b> 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 .....	13
<b>Risposta all'ottavo punto del quesito</b> Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati.....	13
<b>Risposta al nono punto del quesito</b> Valutazione della sola quota indivisa .....	15
<b>Risposta al decimo punto del quesito</b> Elenco Allegati .....	15
<b>Risposta all'undicesimo punto del quesito</b> Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro .....	15
<b>Risposta al dodicesimo punto del quesito</b> Schema identificativo dei beni da porre all'asta .....	15

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

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

### Quesiti

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

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore precedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendo 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 insolte, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;
- 8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;
9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
  10. alleghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
  11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
  12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
    1. lotto;
    2. diritto reale staggito
    3. quota di proprietà
    4. identificativo catastale
    5. valore attribuito.

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

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

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

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

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

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

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

## Premessa

Con disposizione del 13/04/2020, il sottoscritto dott. geom. Mauro Calandra è stato incaricato di stimare i beni pignorati alla ditta . così descritti nell'atto di pignoramento:

NCT Comune di Chioggia (VE)

foglio 55 particelle 501 e 502 per la piena proprietà 1/1;

foglio 55 particella 275 di proprietà per la quota di 113/1000.

Svolti gli accessi presso i Pubblici Uffici, svolto il sopralluogo, si relaziona quanto segue.

Beni in Chioggia (VE)  
Località/Frazione Cà Lino  
(senza indirizzo) comunica con via San Giuseppe

**Lotto: 001 - TERRENI**

**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

cfr. relazione notarile

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

cfr. relazione notarile

**Risposta al secondo punto del quesito**

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

**Esecutato/i:**

Codice fiscale: Sede: Ulteriori informazioni sul debitore: Cfr. visura camerale allegata.

**Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

**3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

L'area è caratterizzata prevalentemente da attività agricole. La zona è periferica e sprovvista di servizi.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi scarsi.

**Servizi presenti nella zona:** Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NESSUNO.

**Servizi offerti dalla zona:** trattasi di area a prevalente uso agricolo (SCARSO)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricola residenziale

**Importanti centri limitrofi:** Chioggia.

**Attrazioni paesaggistiche:** Chioggia.

**Attrazioni storiche:** Chioggia.

**Principali collegamenti pubblici:** assenti

**Identificativo corpo:** TERRENI.

agricolo sito in Chioggia (VE) CAP: 30015 frazione: Cà Lino, comunicante con via San Giuseppe

**Quota e tipologia del diritto**

113/1000 di .- Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Sede: - Ulteriori informazioni sul debitore:Cfr. visura camerale allegata.

**Eventuali comproprietari:**

con sede in - Quota: 470/1000 - Tipologia del diritto: pienaProprietà

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Sede: - Ulteriori informazioni sul debitore:cfr. visura camerale allegata.

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Note: gli altri comproprietari non sono indicati in visura catastale (cfr. visura storica p.la 275)

**Identificato al catasto Terreni :**

**Intestazione:** -

Proprietà per 113/1000 2 . con sede in - Proprietà per 470/1000 , sezione censuaria Chioggia (C638), foglio 55, particella 275, qualità ORTO, classe 2, superficie catastale 450, reddito dominicale: € 7.55, reddito agrario: € 2.79

**Derivante da:** Tabella di variazione del 31/01/1991 protocollo n. 00001190 in atti dal 16/10/2002 VARIAZIONE DI COLTURA (n. 2333.1/1991) FRAZIONAMENTO del 24/10/1978 in atti dal 08/11/1984.

**Confini:** La particella 275 confina a nord con le p.lle 503, 502, 501 e 346, a est con strada via San Giuseppe e p.la 501, a ovest con la p.la 346, a sud con strada via San Giuseppe e p.lle 571 e 346.

Note: In visura non vengono indicati le ditte intestatarie delle restanti quote.

**Identificato al catasto Terreni :**

**Intestazione:**

Proprietà per 1/1 , sezione censuaria Chioggia (C638), foglio 55, particella 501, qualità ORTO, classe 2, superficie catastale 3620, reddito dominicale: € 60.76, reddito agrario: € 22.43

**Derivante da:** FRAZIONAMENTO del 24/02/2009 protocollo n. VE0028775 in atti dal 24/02/2009 (n. 28775.1/2009)

**Confini:** la p.la 501 confina a nord con la p.la 480, a est con la p.la 502, a ovest con la p.la 346 e 275, a sud con la p.la 275.

**Identificato al catasto Terreni :**

**Intestazione:**

Proprietà per 1/1 , sezione censuaria Chioggia (C638), foglio 55, particella 502, qualità ORTO, classe 2, superficie catastale 900, reddito dominicale: € 15.11, reddito agrario: € 5.58

**Derivante da:** FRAZIONAMENTO del 24/02/2009 protocollo n. VE0028775 in atti dal 24/02/2009 (n. 28775.1/2009)

**Confini:** La p.la 502 confina a nord con la p.la 480, a est con la p.la 503, a ovest con la p.la 501, a sud con la p.la 275

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Le particelle risultano correttamente intestate alla ditta esecutata. Si segnala per la p.la 275 l'assenza completa degli altri contitolari.(cfr. allegati nn. 1, 1.1, 1.2).

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

#### 4.1.1 Conformità edilizia:

#### 4.1.2 Conformità urbanistica:

**agricolo**

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	/
<b>Zona omogenea:</b>	p.lle 501 e 502 D2.5 polo agroindustriale - p.la 275 Parte in E2.2 "zona agricola della monocultura intensiva" e parte in D2.5 "Polo agroindustriale" (cfr. allegato n. 2).
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	Cfr. certificato destinazione urbanistica. Art. 82 bis – Sottozone D2.5 per insediamenti agroindustriali 1. Le sottozone D2.5 comprendono le aree destinate agli insediamenti agroindustriali di nuova formazione. 2. Gli insediamenti di tipo agroindustriale sono costituiti dal complesso di strutture edilizie ed impianti non collegati con nessuno funzionale ad uno specifico fondo rustico, ma destinati alla gestione, conservazione, trasformazione e alla commercializzazione dei prodotti agricoli ed ittici, o a servizio dell'agricoltura e delle pesca, nell'ambito di quanto indicato dall'art.6 ex L.R. 24/85. 3. In tali sottozone sono insediabili esclusivamente attività indicate dall'art.6 della ex. LR.24/85 comprese le attività commerciali, direzionali e di servizio ad esse connesse. 4. Nelle sottozone D2.5 sono consentite, per gli edifici esistenti, la manutenzione ordinaria, straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione e l'ampliamento fino al massimo del rapporto di copertura di cui al comma successivo. 5. La superficie coperta massima consentita è pari al 50% della superficie fondiaria di pertinenza. 6. L'altezza massima dei fabbricati è fissata in

	10,00 ml.. 7. La distanza minima tra fabbricati è in 10,00 ml.. 8. La distanza minima dai confini è fissata in 5,00 ml.. 9. L'attuazione delle previsioni di Piano in tale sottozona avviene mediante preventiva approvazione di Piano Attuativo, il quale dovrà destinare almeno il 10% della superficie territoriale ad opere di urbanizzazione primaria (verde e parcheggi), di cui almeno il 50% a parcheggio e almeno il 10% a verde. Art. 44 - Sottozona E2.2 - Area agricola della monocoltura intensiva 1. La sottozona E.2.2 è area di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva, caratterizzata dalla prevalente presenza della monocoltura intensiva. 2. Nella presente sottozona devono, inoltre, essere osservate le seguenti prescrizioni: non è consentita l'apertura di cave o discariche e di attività di deposito e rottamazione anche all'aperto. La zona è soggetta a vincoli Secondo il p.a.l.a.v. in "aree di interesse paesistico ambientale" (art.21 lettera A), in "ambiti ad agricoltura specializzata orticola"(art. 37), - in "parco degli orti" (art. 37) ed in "aree a rischio idraulico" (art.31).
<b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b>	SI
<b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</b>	SI
<b>Se si, di che tipo?</b>	/

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Gli atti d'obbligo (cfr. allegati n. 4.2, 4.3, 4.4) risultano non più efficaci cfr. allegato n. 3 comunicazione Comune di Chioggia).**

**Descrizione: agricolo di cui al punto TERRENI**

Trattasi di terreni edificabili ad uso agricoli. La particella 275 di fatto costituisce una strada sterrata collegata con la strada denominata via San Giuseppe. I confini delle partecelle 501 e 502 non sono materializzati (assenza recinzioni).

La zona risulta poco urbanizzata e prevalentemente utilizzata a scopi agricoli.

L'accesso ai fondi avviene dalla particella 275 oggetto anch'essa di pignoramento per la quota di 113/1000 (cfr. allegato n. 1., 1.1., 1.2, 1.3, estratto mappa, visure catastali e documentazione fotografica allegato n. 5).

**1. Quota e tipologia del diritto****Particella 275.****113/1000 di .. Piena proprietà**

Cod. Fiscale - Sede: - Ulteriori informazioni sul debitore: Cfr. visuracamerale allegata.

**Eventuali comproprietari:**

. con sede in - Quota: 470/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà (invisura catastale mancano gli altri contitolari).

**2. Quota e tipologia del diritto****Particella 501 e 502.****1000/1000 di .. Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Sede - Ulteriori informazioni sul debitore: cfr. visuracamerale allegata.

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **4.520,00 (p.Ile 501 e 502)**.

il terreno risulta di forma: poligono irregolare ed orografia: pianeggiante

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo il fondo si presentava in buono stato manutentivo.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie a base della stima corrisponde alla superficie nominale catastale pari a: particella 501 di 3.620 mq. particella 502: 900 mq. particella 275: 450 mq. (trattasi di strada in comproprietà con terzi)

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
superficie nominale catastale	sup linda di pavimento	0	3.620,00	1,00	3.620,00	€ 46,79
superficie nominale catastale	sup linda di pavimento	0	900,00	1,00	900,00	€ 46,79
			<b>4.520,00</b>		<b>4.520,00</b>	

## Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

### Identificativo corpo: TERRENI

agricolo sito in Chioggia (VE), (senza indirizzo) comunica con via San Giuseppe **Libero**

Note: Dalle verifiche svolte presso l'Agenzia dell'Entrate non risultano contratti di locazione e/o comodato (cfr. allegato n. 3).

## 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:*

A favore della massa dei creditori contro .; Derivante da: Verbale pignoramento immobili ; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 20/01/2021 ai nn. 196 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 24/02/2021 ai nn. 958/694;

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

Nessuna.

#### 6.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

#### 6.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

#### 6.2.1 *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro .; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 340000; Importo capitale: € 170000 ; A rogito di NOTO NICOLÒ' in data 23/12/2010 ai nn. 106422/29033; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 19/01/2011 ai nn. 295/54

#### 6.2.2 *Pignoramenti:*

A favore della massa dei creditori contro .; Derivante da: Verbale pignoramento immobili ; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 20/01/2021 ai nn. 196 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 24/02/2021 ai nn. 958/694.

#### 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:** trattasi di terreni non edificati

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Trattasi di terreni non edificati. si segnala che la strada p.lla 275 è in comproprietà con terzi.

**Millesimi di proprietà:** trattasi di terreni non edificati

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

**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** NO - trattasi di terreni non edificati

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** trattasi di terreni non edificati

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

**Avvertenze ulteriori:** /

#### Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

#### 8.1.1 Criterio di stima:

Non sono stati rinvenuti atti di compravendita recenti di immobili con destinazione d'uso simile a quella oggetto di stima.

Tenuto conto dell'edificabilità dei fondi ad uso agricolo (cfr. allegato n. 2 C.d.u.) si assume come valore, l'importo unitario stabilito dal Comune di Chioggia ai fini del calcolo dell'IMU, pari ad € 46.79 / mq. Il valore complessivo comprende la quota di comproprietà della particella 275 adibita a strada.

#### 8.2.2 Fonti di informazione:

#### 8.3.3 Valutazione corpi:

##### **TERRENI. agricolo**

Non sono stati rinvenuti atti di compravendita di immobili con destinazione d'uso simile a quella oggetto di stima.

Tenuto conto dell'edificabilità dei fondi ad uso agricolo (cfr. allegato n. 2 C.d.u.) si assume come valore, l'importo unitario stabilito dal Comune di Chioggia ai fini del calcolo dell'IMU, pari ad € 46.79 / mq. Il valore complessivo comprende la quota di comproprietà della particella 275

adibita a strada.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
superficie nominale	3.620,00	€ 46,79	€ 169.379,80
catastale			
superficie nominale	900,00	€ 46,79	€ 42.111,00
catastale			
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 0,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 211.490,80
Valore corpo			€ 211.490,80
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 211.490,80
Valore complessivo diritto e quota			€ 211.490,80
Valore di stima			€ 211.490,80

#### Riepilogo:

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
TERRENI	agricolo	4.520,00	€ 211.490,80	€ 211.490,80

#### 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.	€ 21.149,08
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: Gli immobili sono pignorati per intero.	
Costi di cancellazione oneri e formalità:	

#### TERRINI

<b>Tipologia</b>	<b>Costo</b>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

**Totale costi di cancellazione: € 329,00**

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 190.012,72
---	--------------

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

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: trattasi di terreni non edificati.

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
----	------------------------

Giudizio di comoda divisibilità: Gli immobili sono pignorati per intero.

**Risposta al decimo punto del quesito**

Elenco Allegati

**Allegati**

allegato n. 1 visura p.la 501.

allegato n. 1.1 visura p.la 502.

allegato n. 1.2 visura p.la 275.

allegato n. 1.3 estratto mappa p.lle 501-502-275.

allegato n. 1.4 frazionamento costituzione p.lle 501-502.

allegato n. 2 CDU - AOO.REGISTRO UFFICIALE.2021.0026628.

allegato n. 3 Comunicazione Urbanistica Comune di Chioggia.

allegato n. 4 atto provenienza fondi.

allegato n. 4.1 nota trascrizione provenienza.

allegato n. 4.2 atto di vincolo anno 1989.

allegato n. 4.3 atto di vincolo anno 1996.

allegato n. 4.4 atto di vincolo anno 1996-1.

allegato n. 4.5 provenienza vecchio proprietario.

allegato n. 5 Documentazione fotografica.

allegato n. 6 comunicazione ag. Entrate.

allegato n. 7 Visura Camerale Esecutato.

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

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

**Regime fiscale della vendita:** Gli immobili oggetto di stima sono beni strumentali quindi la vendita è soggetta ad i.v.a. in ragione dell'aliquota prevista dalla normativa vigente.**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - TERRENI
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<b>Corpo TERRENI:</b> particella 275 - 113/1000 di . - Pienapropietà

	Particelle 501 e 502 - 1000/1000 di . -Piena proprietà
Identificativo catastale	<p><b>Corpo TERRENI:</b>  <u>Identificato al catasto Terreni</u>: consede in [REDACTED]      Proprietà per 113/1000 2      . con sede in - Proprietà per 470/1000 ,      sezione censuaria Chioggia (C638), foglio 55, particella 275, qualità ORTO,      classe 2, superficie catastale 450, reddito dominicale: € 7.55, reddito      agrario: € 2.79</p> <p><u>Identificato al catasto Terreni</u>: Proprietà per 1/1 , sezione censuaria      Chioggia (C638), foglio 55, particella 501, qualità ORTO, classe 2,      superficie catastale 3620, reddito dominicale: € 60.76, reddito agrario: €      22.43</p> <p><u>Identificato al catasto Terreni</u>: Proprietà per 1/1 , sezione censuaria      Chioggia (C638), foglio 55, particella 502, qualità ORTO, classe 2,      superficie catastale 900, reddito dominicale: € 15.11, reddito agrario: €      5.58</p>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>190.012,72 €</b>

Data generazione:  
 11-10-2021 08:10

L'Esperto alla stima  
**dott. geom. Mauro Calandra**