

---

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

promossa da: **FALLIMENTO CREPALDI INTERNATIONAL S.R.L.**  
contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **234/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-03-2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa IVANA MORANDIN**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA  
D'UFFICIO  
PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**

**Lotto 01**  
**APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO DI UN  
COMPLESSO IMMOBILIARE E GARAGE**

**Esperto alla stima:** Arch. CHIARA SCAPIN  
**Codice fiscale:** SCPCHR64S53F904B  
**Studio in:** VIA MONTE SANTO 9/A  
30036 SANTA MARIA DI SALA  
**Telefono:** 0418944343  
**Email:** scapin@desarchi.it  
**Pec:** chiara.scapin@archiworldpec.it

## Riassunto Perizia

---

**Bene:** via Borgo San Giovanni 418 - Chioggia (VE) - 30015

**Descrizione generica:**

Trattasi di appartamento posto al 1° piano di condominio di complessivi 12 alloggi denominato “San marco” e garage al piano terra.

L'unità residenziale è costituita da ingresso, soggiorno, cucina due camere e bagno. L'immobile è stato edificato nel 1970

**Identificativo Lotto:**

01 - APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE E GARAGE

**Corpo**

**APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE E GARAGE:**

Chioggia (VE) CAP: 30015, Via Borgo San Giovanni 418

**Quota e tipologia del diritto**



**Gravami e Oneri**

- **Atto Giudiziario** a favore della massa dei creditori

contro [REDACTED]

derivante da: DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO;

a rogito di TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA in data 19/11/2021 ai nn. 12/2021

iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 20/12/2021 ai nn. 7698/5753;

- **Pignoramento** a favore di FALLIMENTO CREPALDI INTERNATIONAL S.R.L.

contro [REDACTED]

derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI;

a rogito di TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA in data 18/09/2023 ai nn. 5021/2023

iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 10/10/2023 ai nn. 5651/4248;

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di INTESA SAN PAOLO S.P.A.

contro [REDACTED]

derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

importo ipoteca: € 540000; Importo capitale: € 270000;

a rogito di PATRICIA ROTONDO in data 08/08/2001 ai nn. 6156;

iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 06/09/2001 ai nn. 5298/973

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di BANCA VALSABBINA S.C.P.A.

contro [REDACTED]

derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 100000; Importo capitale: € 77287,55;

a rogito di TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA in data 23/12/2019 ai nn. 6429;

iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 22/01/2020 ai nn. 327/42

- **Ipoteca VOLONTARIA IN RINNOVAZIONE** attiva a favore di INTESA SAN PAOLO S.P.A.

contro [REDACTED]

derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

Importo ipoteca: € 278886,73; Importo capitale: € 139443,36;

a rogito di PATRICIA ROTONDO in data 08/08/2001 ai nn. 6156;

iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 06/08/2021 ai nn. 5019/644

**Valore lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€176.409,50**

## Sommario

---

Riassunto Perizia	pg. 2
Sommario	pg. 4
Quesito	pg. 5
Risposta al primo punto del quesito	pg. 7
Risposta al secondo punto del quesito	pg. 7
Risposta al terzo punto del quesito	pg. 7
Risposta al quarto punto del quesito	pg. 9
Risposta al quinto punto del quesito	pg. 12
Risposta al sesto punto del quesito	pg. 13
Risposta al settimo punto del quesito	pg. 14
Risposta all' ottavo punto del quesito	pg. 14
Risposta al nono punto del quesito	pg. 17
Risposta al decimo punto del quesito	pg. 17
Risposta all' undicesimo punto del quesito	pg. 17
Risposta al dodicesimo punto del quesito	pg. 17

## Quesito

---

**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. allegghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
1. lotto;
  2. diritto reale staggito
  3. quota di proprietà
  4. identificativo catastale
  5. valore attribuito.

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

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

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

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

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

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

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

**Beni in Chioggia (VE)**  
Località/Frazione **Borgo San Giovanni**  
via Borgo San Giovanni 418

**Lotto: 01**  
**APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE E GARAGE**

### **Risposta al primo punto del quesito**

Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?**

Si

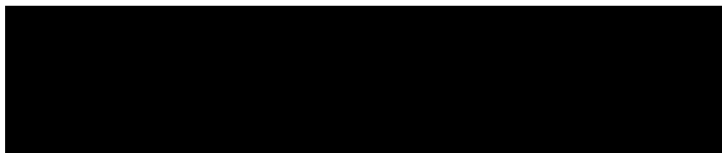
**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?**

Si

### **Risposta al secondo punto del quesito**

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

**Esecutato/i:**



### **Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### **DESCRIZIONE SOMMARIA:**

l'immobile di cui alla presente procedura fa parte di un compendio edilizio posto in via Borgo San Giovanni 418, zona posta a sud del centro storico di Chioggia a poca distanza dal collegamento viario principale con Sottomarina. Il quartiere è a carattere prevalentemente residenziale con negozi ed uffici concentrati lungo la via principale. A poca distanza si trovano le principali scuole primarie e professionali. La zona è ben servita da mezzi pubblici e il collegamento viario con la terraferma risulta agevole.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Ospedale, scuole primarie e secondarie (buona), uffici pubblici e uffici postali (buona), negozi (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** .

**Attrazioni paesaggistiche:** centro balneare di Sottomarina e laguna veneta.

**Attrazioni storiche:** Centro storico di Chioggia.

**Principali collegamenti pubblici:** autobus urbani e interurbani 250 ml., stazione ferroviaria 600 ml

**Identificativo corpo:** APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE E GARAGE.

sito in Chioggia (VE) CAP: 30015 frazione: Borgo San Giovanni, Via Borgo San Giovanni 418

**Quota e tipologia del diritto**



**APPARTAMENTO**

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione:



per 1/2

per 1/2 in regime di separazione di beni,

foglio 36, particella 111, subalterno 1,

indirizzo Borgo San Giovanni n.7Q, piano 1, comune CHIOGGIA, categoria A/3, classe 5,

consistenza 5 vani, superficie mq. 130, rendita € 464,81

**GARAGE**

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione:



per 1/2

per 1/2 in regime di separazione di beni,

foglio 36, particella 111, subalterno 16, indirizzo Borgo San Giovanni n.7Q, piano T,

comune CHIOGGIA, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 13, superficie mq.15,

rendita € € 44,98

**Irregolarità e Spese:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- 1) L'intestazione catastale non risulta aggiornata

Regolarizzabili mediante:

comunicazione situazione di stato civile all'Agenzia Entrate – Territorio

- Comunicazione Agenzia Entrate:

€ 150,00

Oneri Totali:

**€ 150,00**

- 2) La planimetria catastale non risulta conforme alla stato attuale

Regolarizzabili mediante: redazione nuova scheda catastale o in alternativa vedi conformità edilizia

redazione scheda catastale in variante mediante pratica Docfa:

€ 400,00

Oneri Totali:

**€ 400,00**



**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;**

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **L.E.38179 del 31.8.1968**

Intestazione: [REDAZIONE]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: di costruzione di un fabbricato uso civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 31/08/1968 al n. di prot. 38179

Rilascio in data 31/08/1968 al n. di prot. 38179

Numero pratica: **L.E.26689 del 23-07-1970**

Intestazione: [REDAZIONE]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: VARIANTE PER LA COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO PER CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: variante in corso d'opera

Presentazione in data 16/06/1970 al n. di prot.

Rilascio in data 23/07/1970 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 28/09/1970 al n. di prot. 35136

#### 4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- 1) Lo stato rilevato non corrisponde alle planimetrie catastali né al titolo autorizzativo L.E. nr. 26689/70. il soggiorno è stato suddiviso con parete a secco per ricavare un'ulteriore stanza

Regolarizzabili mediante:	pratica di sanatoria edilizia
redazione Cila in sanatoria per modifiche interne:	€ 700,00
sanzione amministrativa e diritti:	€ 1.000,00
<b>Oneri Totali:</b>	<b>€ 1.700,00</b>

- 2) Esternamente il poggolo a sud risulta verandato mediante installazione di struttura in alluminio vetrato. Sui fori finestra sono stati montati serramenti esterni in alluminio.

Regolarizzabili mediante:	demolizione e conferimento a discarica
smontaggio, demolizione e conferimento a discarica:	€ 2.500,00
<b>Oneri Totali:</b>	<b>€ 2.500,00</b>

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia**

**4.1.2 Conformità urbanistica:**

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	Piano Regolatore Generale /
<b>In forza della delibera:</b>	D.G.R.V. 2149 del 14.7.2009
<b>Zona omogenea:</b>	Zona territoriale omogenea B1 " Zona Residenziale di Completamento"
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	art. 62 N.T.A. - Sottozone residenziali di completamento B1
<b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b>	NO
<b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</b>	NO
<b>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?</b>	NO
<b>Rapporto di copertura:</b>	50% della superficie del lotto
<b>Altezza massima ammessa:</b>	L'altezza massima consentita è di 20 ml. e n° 6 piani fuori terra
<b>Residua potenzialità edificatoria:</b>	NO
<b>Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:</b>	SI

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**DESCRIZIONE: PPARTAMENTO AL PIANO PRIMO DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE E GARAGE**

Oggetto della presente procedura è un appartamento posto al piano 1° del condominio "San Marco" sito in via Borgo San Giovanni 418 a Chioggia con annesso garage posto al piano terra del medesimo edificio, il tutto viene catastalmente identificato al foglio 36 mappale 111 sub. 1 (appartamento) e sub. 16 (garage).

L'unità immobiliare si distribuisce in ingresso, cucina, soggiorno attualmente suddiviso da una parete per creare un'ulteriore stanza, corridoio distributivo, 2 camere, bagno e due poggiali. L'accesso avviene mediante ingresso e scala condominiale.

L'edificio, realizzato nel 1970, si posizione in zona a carattere prevalentemente residenziale, a poca distanza dai principali uffici, dai servizi comuni, e dalle scuole primarie.

La viabilità su cui prospetta risulta a carattere locale con parcheggi scarsi destinati ai residenti.

L'unità presenta finiture tipiche dell'epoca di costruzione, con pavimentazioni in piastrelle di marmo in ingresso e in soggiorno, in gres ceramico in cucina, bagno e camere. Le pareti e i soffitti risultano intonacati e tinteggiati, porte interne sono del tipo classico tamburato, finestre in legno, oscuranti a tapparella con serramenti esterni in alluminio.

Il poggiolo sud è chiuso da una veranda in alluminio anodizzato. il riscaldamento è del tipo a termosifoni, la caldaia è posizionata nel locale cucina.

Gli impianti risultano in uso ma sono privi di dichiarazione di conformità, la caldaia pur essendo dotata di libretto di manutenzione non è stata recentemente revisionata.

La struttura portante dell'edificio è costituita presumibilmente da laterizio portante su struttura in c.a. con copertura piana. Esternamente l'immobile è finito ad intonachino colorato.

L'ingresso condominiale si posiziona centralmente al fabbricato che distribuisce 3 appartamenti per piano per un totale di 12 alloggi, è pavimentato in gres porcellanato e presenta serramenti in alluminio; le scale sono pavimentate in marmo.

Il fabbricato è dotato di ascensore.

Il lotto di pertinenza risulta delimitato da recinzione con zoccolo di calcestruzzo e risulta privo di cancelli carraio e pedonale; l'area comune che circonda l'edificio è destinata esclusivamente ai percorsi ed è pavimentata in brecciolino.

Al piano terra dell'edificio trovano posto i garages e i locali accessori comuni.

### **1. Quota e tipologia del diritto**



Superficie complessiva di circa mq **158,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1970

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1970

ha un'altezza utile interna di circa m. 270

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: normale-con finiture risalenti all'epoca di costruzione

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in uno stato manutentivo dovuto al normale degrado stante che dalla costruzione non sembra aver subito manomissioni e rifacimenti. L'intonaco esterno necessita di manutenzione come le opere in ferro. Sulle facciate sono state realizzate addizioni a servizio della singole unità: caldaie e unità esterne condizionatori. in alcuni casi sono stati montati serramenti in alluminio a protezione delle tapparelle e a chiusura dei poggioli.

### **Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Ai fini del calcolo della consistenza si è provveduto all'applicazione del D.P.R. 138/1998 calcolando la superficie commerciale al lordo delle murature interne ed esterne, al 50% se confinanti con altre

unità, al 30% la superficie delle terrazze /balconi/logge 35% la superficie dei sottotetti non abitabili e al 50% la superficie dei garage, stimando le superfici sulla base della documentazione rilevata e in base alle misurazioni a campione effettuate in loco. Nella valorizzazione dell'immobile è già stato considerato lo stato manutentivo dell'immobile e la richiesta del mercato locale per tali immobili.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
RESIDENZIALE	sup lorda di pavimento		120,00	1,00	120,00	€ 1.350,00
POGGIOLI	sup lorda di pavimento		21,00	0,35	7,35	€ 1.350,00
GARAGE	sup lorda di pavimento		17,00	0,50	8,50	€ 1.350,00
			<b>158,00</b>		<b>135,85</b>	

### 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: 1-2023

Zona: B!/Centrale/Chioggia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1200

Valore di mercato max (€/mq): 1700

## Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

### Titolare/Proprietario:

per la quota di ½ in separazione di beni

██████████ proprietario/i ante ventennio ad oggi .

In forza di atto di compravendita a rogito di NICOLO' NOTO, in data 10/10/1997, ai nn. 56633; trascritto a CHIOGGIA, in data 16/10/1997, ai nn. 4961/3470.

Per la quota di ½

██████████ proprietario/i ante ventennio ad oggi .

In forza di atto di compravendita a rogito di PATRICIA ROTONDO, in data 08/08/2001, ai nn. 6155;

trascritto a CHIOGGIA, in data 06/09/2021, ai nn. 5297/3574.

**Identificativo corpo: Appartamento al piano primo di un complesso immobiliare e garage**  
 sito in Chioggia (VE), Via Borgo San Giovanni 418 **Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

## 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:*

- **ATTO GIUDIZIARIO** a favore della massa dei creditori  
 contro [REDACTED]

Derivante da: DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO ;

a rogito di TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA in data 19/11/2021 ai nn. 12/2021  
 iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 20/12/2021 ai nn. 7698/5753;

- **Pignoramento** a favore di FALLIMENTO CREPALDI INTERNATIONAL S.R.L.  
 contro [REDACTED]

Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI ;

a rogito di TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA in data 18/09/2023 ai nn. 5021/2023  
 iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 10/10/2023 ai nn. 5651/4248;

#### 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 INTESA SAN PAOLO S.P.A.  
 contro [REDACTED]

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

Importo ipoteca: € 540000; Importo capitale: € 270000 ;

A rogito di PATRICIA ROTONDO in data 08/08/2001 ai nn. 6156;

Iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 06/09/2001 ai nn. 5298/973

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di BANCA VALSABBINA S.C.P.A.  
 contro [REDACTED]

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO;

Importo ipoteca: € 100000; Importo capitale: € 77287,55 ;

A rogito di TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA in data 23/12/2019 ai nn. 6429;  
Iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 22/01/2020 ai nn. 327/42

- **Ipoteca VOLONTARIA IN RINNOVAZIONE** a favore di INTESA SAN PAOLO S.P.A.  
contro [REDACTED]

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

Importo ipoteca: € 278886,73; Importo capitale: € 139443,36 ;

A rogito di PATRICIA ROTONDO in data 08/08/2001 ai nn. 6156;

Iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 06/08/2021 ai nn. 5019/644

#### 6.2.2 **Pignoramenti:**

Vedi punto 6.1.1

#### 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: **1000€/anno**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **1000€/anno.**

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

**nessuna.**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 1100,29**

Millesimi di proprietà: **78,50 appartamento/8,60 garage**

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

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:

**L'immobile è dotato di ascensore ma non dimensionalmente adeguato**

## 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 stima dell'immobile la sottoscritta ritiene di dover applicare il metodo di valutazione sintetico comparativo fondato sulla determinazione del valore del bene

mediante indagini condotte sul mercato degli immobili in zona, comparandolo con immobili aventi consistenza e caratteristiche analoghe, ubicati nella stessa zona ovvero in zone limitrofe di cui risultano i prezzi di mercato (comparabili) procedendo per assestamenti del valore al fine di evidenziarne le peculiarità specifiche dell'immobile valutando, in particolare sono stati considerati in maniera specifica:

- il tipo di costruzione
- il grado delle finiture
- la consistenza
- la vetustà e lo stato di manutenzione
- la destinazione d'uso
- l'ubicazione rispetto ai fabbricati vicini
- la comodità in rapporto ai servizi offerti dalla zona
- condizioni del mercato immobiliare in zona

Detta analisi verrà redatta sulla base di atti di trasferimento noti per immobili compravenduti nella stessa zona, rogati in tempi recenti, raffrontati ai parametri desunti dalle principali Agenzia immobiliari e dall'Osservatorio del mercato immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate.

#### 8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chioggia;  
 Uffici del registro di Chioggia;  
 Ufficio tecnico di Comune di Chioggia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:  
 abitazioni in stabili di fascia media **min. €1543/mq/max € 2111/mq**

OMI Agenzia delle Entrate Venezia –  
 Abitazioni Civili - stato conservativo normale **€ 1200-1700/mq.**

#### 8.3.3 Valutazione corpi:

**Appartamento al piano primo di un complesso immobiliare e garage.**

**Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)**

**€ 183.397,50.**

<i><b>Destinazione</b></i>	<i><b>Superficie Equivalente</b></i>	<i><b>Valore Unitario</b></i>	<i><b>Valore Complessivo</b></i>
RESIDENZIALE	120,00	€ 1.350,00	€ 162.000,00
POGGIOLI	7,35	€ 1.350,00	€ 9.922,50
GARAGE	8,50	€ 1.350,00	€ 11.475,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 183.397,50
Valore complessivo intero			€ 183.397,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 183.397,50

**Riepilogo:**

<b>ID Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE E GARAGE	135,85 m <sup>2</sup>	€ 183.397,50	€ 183.397,50

**8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:**

- |  |            |
|--|------------|
| 1) Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: | € 1.100,00 |
| 2) Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:                                     | € 4.750,00 |

**Giudizio di comoda divisibilità:  
L'immobile non risulta comodamente divisibile**

Costi di cancellazione oneri e formalità:

**Appartamento al piano primo di un complesso immobiliare e garage**

<b>Tipologia</b>	<b>Costo</b>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 480,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria in rinnovazione	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole - Atto giudiziario	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

**Totale costi di cancellazione: € 1.138,00**

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 176.409,50**

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

**Identificativo corpo: Appartamento al piano primo di un complesso immobiliare e garage**

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Non è stato riscontrato presso la piattaforma Regionale Venet.Energia alcun Attestato di prestazione Energetica relativo all'unità che ci interessa. L'eventuale predisposizione del documento ammonta ad € 800,00.



**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
<b>APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE E GARAGE</b>	<b>€ 183.397,50</b>

**Risposta al decimo punto del quesito**

Elenco Allegati

- doc. 1) Documenti anagrafici
- doc. 2) documentazione catastale: planimetrie catastali
- doc. 3) documentazione catastale: visure
- doc. 4) estratto mappa
- doc. 5) certificato di destinazione urbanistica
- doc. 6) titoli edilizi abilitativi
- doc. 7) ispezioni ipotecarie
- doc. 8) documentazione fotografica

NB: viene allegato in successione certificato notarile aggiornato dell'atto di acquisto ante ventennio della proprietà di ½ a rogito notaio Noto in data 10/10/1997, atto non riportato nel documento agli atti.

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

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

Regime fiscale della vendita: **vendita soggetta ad IMPOSTA DI REGISTRO**

**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	01 - APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE E GARAGE
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<b>Appartamento al piano primo di un complesso immobiliare e garage:</b> 1/1 di [REDACTED] Piena proprietà
Identificativo catastale	<b>APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE E GARAGE:</b>  <b>APPARTAMENTO</b> Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] per 1/2 [REDACTED] per 1/2 in regime di separazione di beni, foglio 36, particella 111, subalterno 1, indirizzo Borgo San Giovanni n.7Q, piano 1, comune CHIOGGIA, categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani,

	<p>superficie mq. 130, rendita € 464,81</p> <p><b>GARAGE</b></p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati :</u></p> <p>██████████ per 1/2</p> <p>per 1/2 in regime di separazione di beni, foglio 36, particella 111, subalterno 16, indirizzo Borgo San Giovanni n.7Q, piano T, comune CHIOGGIA, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 13, superficie mq.15, rendita € € 44,98</p>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>€ 176.409,50</b>

VENEZIA,16-02-2024

L'esperto alla stima  
**Arch. Chiara Scapin**  
(documento firmato digitalmente)