

Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
contro:

N° Gen. Rep. **12/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **18.06.2024**

Giudice Delle Esecuzioni: **dott.ssa SARA PITINARI**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 1

Esperto alla stima: arch. Roberto Barbetta
Codice fiscale: BRBRR55E16B940B
Studio in: Viale Mantova 7 - 30015 Chioggia
Telefono: 041 - 2685700
Email: arch.roberto.barbetta@virgilio.it
Pec: roberto.barbetta@archiwordpec.it

Riassunto Perizia

Bene: strada Margherita s.n.c. - Cà Lino - Chioggia (VE) - 30015

Descrizione generica: Trattasi di terreni agricoli siti in Chioggia, località Cà Lino.

Identificativo Lotto: 1

Corpo A: Chioggia (VE) CAP: 30015 frazione: Cà Lino, strada Margherita s.n.c.

Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà 1/1 di _____ con sede in _____, codice fiscale: _____

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

Descrizione onere:

01) Ipoteca giudiziale annotata a favore di _____ contro _____
 iscritta a _____ il _____ ai nn. _____ ;
 Derivante da: Ipoteca legale emessa da _____ con sede in _____ ; c.f. _____

Importo ipoteca: € _____ Importo capitale: € _____
 In forza di provvedimento dell' _____ in data _____ rep. _____

02) Domanda giudiziale per revocatoria ai sensi dell'art. 66 L.F. e art. 2901 del Codice Civile;
 Iscritto/trascritto a Conservatoria dei beni immobiliari di Chioggia in data _____ ai nn. _____ a
 favore della _____ e contro, tra gli altri _____
 con la quale il fallimento della di _____ rispetto alla quale sussiste
 sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a _____ il _____ ai nn. _____ ;

03) Ipoteca giudiziale annotata a favore di _____ con sede in L' _____), c.f. _____
 contro _____ in forza di un decreto ingiuntivo del Tribunale di Padova in data _____ ;

Importo ipoteca: € _____ ; Importo capitale: € _____
 Iscritto/trascritto a Conservatoria dei beni immobiliari di _____ in data _____ ai nn. _____

04) Pignoramento immobiliare a favore di _____ contro _____ ;
 Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritti/trascritti a Conservatoria dei beni immobiliari
 di Chioggia in data _____ ai nn. _____ in forza di verbale dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale
 di Treviso in data 12 dicembre 2023, rep. _____

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **111.030,00**

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. 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.

Premessa

Svolgimento delle operazioni peritali.

Con ordinanza del **27.02.2024** il G.E. dott.ssa Sara Pitinari nominava il sottoscritto C.T.U. nel procedimento relativo alla E.I. in oggetto.

In data **06.03.2024** è stato depositato in via telematica il giuramento e in data **05.04.2024** sono state effettuate le visure catastali.

In data **21.03.2024** alle ore **11.00** è stato effettuato il sopralluogo alla presenza del Custode nominato dal Tribunale, **dott.ssa Maura Cadamuro**, nessuno era presente per la proprietà.

In data **11.04.2024** con **prot. 21739** è stata depositata presso il Comune di Chioggia, Settore Urbanistica, Servizio Pianificazione, la richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica in pari data con **prot. 66494** è stata inoltrata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Chioggia, la richiesta di visione ed eventualmente di copia di eventuali contratti di affitto e/o di comodato d'uso dei terreni agricoli

In data **13.05.2024** è stata depositata la richiesta di proroga di giorni 30 (trenta) per il deposito della CTU in quanto l'Agenzia delle Entrate non aveva ancora fornite le informazioni richieste riguardo eventuali contratti di affitto e/o locazione dei terreni.

In data **13 giugno 2024 con prot. 114719** l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio Territoriale di Chioggia, ha rilasciato la dichiarazione che si allega alla presente CTU.

Dopo l'esame della documentazione reperita presso la P.A. e il sopralluogo presso l'immobile, sono state eseguite tutte le ricerche di mercato per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di perizia e quindi la stesura della presente CTU.

Beni in Chioggia (VE)
Località/Frazione Cà Lino
strada Margherita s.n.c.

Lotto: 1

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

Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo - catastale redatta dal notaio dott.ssa **Silvia Artoni** di Rosà (Vi) in data 28 gennaio 2024

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

Mappali 106 – 108:

Il signor **[nome]**, nato a **[città]** il **[data]**, codice fiscale **[codice]**, in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio Caputo Alessandro di Chioggia in data 13.06.2001, rep. n. 111674, registrato a Chioggia il 21.06.2001 al n. 215, serie 2V e trascritto a Chioggia il 18.06.2001 ai nn. 3786/2582.

Si precisa che gli indicati mappali sono gravati da un **vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Chioggia** in forza di atto autenticato dal notaio Nicolò Noto di Chioggia in data 07.05.1985, rep. 4633, registrato a Chioggia il m08.05.1985 al n. 628, serie 2 e trascritto a Chioggia il 14.05.1985 ai nn. 1664/1346;

Mappali 239 - 306 (ex 32):

come sopra generalizzato in forza di atto di compravendita a rogito del notaio Roberto Iacobone di Chioggia in data 24.10.2002, rep. 12971, registrato a Chioggia il 11.11.2002 al n. 1720, serie 1V e trascritto a Chioggia il 29.10.2002 ai nn. 6905/4513.

Si precisa che gli indicati mappali sono gravati da un **vincolo, ai sensi degli articoli 8 e 5 della legge regionale n. 24/85 a favore del comune di Chioggia** in forza dell'atto autenticato dal notaio Tullio Forte di Chioggia in data 21.09.1989, rep. 15827, registrato a Chioggia il 03.10.1989 al n. 619 e trascritto a Chioggia il m05.10.1989 ai nn. 4608/3446:

Mappali 145 - 307 (ex 32):

Il signor **[nome]**, nato a **[città]** il **[data]**, codice fiscale **[codice]**, per la quota indivisa di 1/3;

Il signor **[nome]**, nato a **[città]** il **[data]**, codice fiscale **[codice]**, per la quota indivisa di 1/3;

Il signor **[nome]**, nato a **[città]** il **[data]**, codice fiscale **[codice]**, per la quota indivisa di 1/3, pervenuti, quanto al mappale 145, in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio Sambo in data 15.09.1970, rep. 20843 registrato il 26.09.1970 al n. 980, vol. 104/1 e trascritto a Chioggia il 05.10.1970 ai nn. 2811/2423 e quanto al mappale 307, unitamente ad altri immobili, in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio Sambo in data 04.07.1965, rep. 11053, registrato a Chioggia il 16.07.1965 al n. 713 e trascritto a Chioggia il 23.08.1965 ai nn. 1937/1544;

██████████ nata a ██████████ il ██████████, codice fiscale ██████████ per la quota indivisa di 3/27;

██████████ nata a ██████████ il ██████████, codice fiscale ██████████ per la quota indivisa di 2/27;

██████████ nato a ██████████ il ██████████ codice fiscale ██████████ per la quota indivisa di 2/27;

██████████ nato a ██████████ il ██████████ codice fiscale ██████████ per la quota indivisa di 2/27 in forza della successione di ██████████ apertasi il ██████████ la cui dichiarazione di successione è stata presentata a ██████████ il ██████████ classificata al n. ██████████, volume ██████████ e trascritta a Chioggia il 27.12.2000 ai nn. ██████████ (accettazione tacita di eredità trascritta a ██████████ il 29.10.2002 ai nn. ██████████

██████████ come sopra generalizzato per la quota indivisa di 25/27 in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio Roberto Iacobone di Chioggia in data 30.01.2003, rep. ██████████, registrato a Chioggia il 17.02.2003 al n. ██████████ e trascritto a Chioggia il 06.02.2003 ai nn. ██████████;

██████████ come sopra generalizzato in forza dell'atto di compravendita del notaio Roberto Iacobone di Chioggia in data 10.11.2009, rep. n. ██████████, registrato a Chioggia il 17.11.2009 al n. ██████████, serie 1T e trascritto a Chioggia il 17.11.2009 ai nn. ██████████. Mappali 112 - 113 - 324 - (ex 28) e 332 /ex 308, già 32);

██████████ come sopra generalizzato per la quota indivisa di 1/3;

██████████ come sopra generalizzato per la quota indivisa di 1/3;

██████████ come sopra generalizzato per la quota indivisa di 1/3 in forza di atto di compravendita a rogito del notaio sambo in data 04.07.1965 rep. 11053 sopra indicato;

██████████ come sopra generalizzata per la quota indivisa di 3/27; ██████████ come sopra generalizzata per la quota indivisa di 2/27;

██████████ come sopra generalizzato per la quota indivisa di 2/27; ██████████ come sopra generalizzato per la quota indivisa di 2/27 in forza dell'indicata successione in morte del signor ██████████;

██████████ come sopra generalizzato per la quota indivisa di 1/2;

██████████ come sopra generalizzata per la quota indivisa di 1/6;

██████████ come sopra generalizzata per la quota indivisa di 1/9;

██████████ come sopra generalizzato per la quota indivisa di 1/9;

██████████ come sopra generalizzato per la quota indivisa di 1/9 in forza dell'atto di divisione a stralcio a rogito del notaio Roberto Iacobone di Chioggia in data 24.10.2002, rep. ██████████, registrato a Chioggia il 11.02.2002 al n. ██████████, trascritto a Chioggia il 29.10.2002 ai nn. ██████████;

██████████ come sopra generalizzato per l'intero in forza dell'atto di divisione a stralcio a rogito del notaio Roberto Iacobone in data 16.07.2008, rep. ██████████, trascritto a Chioggia il 18.07.2008 ai nn. ██████████

██████████ come sopra generalizzato in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio Roberto Iacobone di Chioggia in data 20.08.2009, rep. ██████████, registrato a Chioggia il 21.08.2009 al n. ██████████, serie 1T e trascritto a Chioggia il 24.08.2009 ai nn. ██████████;

Mappali 106 - 108 - 112 - 113 - 145- 239 - 306 - 307 - 324 - 332:

██████████ con sede in ██████████ codice fiscale ██████████, alla medesima pervenuti con atto di compravendita a a rogito del notaio Giovanna Morena di Rovigo in data 04.06.2014, rep. ██████████ registrato a Rovigo il 25.06.2014 ao n. ██████████ serie 1T e trascritto a Chioggia il

26.06.2014 ai nn. [REDACTED] da signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], con l'intervento in atto del proprio coniuge [REDACTED] nata a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per prestare il proprio consenso in quanto gli indicato beni sono stati vincolati in fondo patrimoniale in forza dell'atto a rogito del notaio Morena Giovanna di Rovigo il data [REDACTED] s. rep. [REDACTED] trascritto a Chioggia il [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato:

[REDACTED] con sede in [REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di lotti di terreno agricolo adiacenti tra loro ai quali si accede tramite una strada sterrata di proprietà del Consorzio di Bonifica Delta del Po, i mappali 106 e 108 sono attualmente utilizzati quali deposito a cielo aperto di materiale edile apparentemente dismesso.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Chioggia.

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Brenta, laguna di Venezia.

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: /

Identificativo corpo: A.

Terreni agricoli siti in Chioggia (VE) CAP: 30015 frazione: Cà Lino, strada Margherita s.n.c.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà con sede in [REDACTED]. Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[REDACTED], codice fiscale [REDACTED], con sede in [REDACTED], sezione censuaria Chioggia, foglio 66, particella 106, qualità orto, classe 2, superficie catastale mq. 790, reddito dominicale: €. euro 13,26, reddito agrario: €. euro 4.90

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

██████████, codice fiscale ██████████ con sede in ██████████ sezione censuaria Chioggia, **foglio 66, particella 108**, qualità orto, classe 2, **superficie catastale mq. 1450**, reddito dominicale: €. euro 24,34, reddito agrario: €. euro 8,99

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

██████████, codice fiscale ██████████ con sede in ██████████, sezione censuaria Chioggia, **foglio 66, particella 112**, qualità orto, classe 1, **superficie catastale mq. 2360**, reddito dominicale: €. euro 41,44, reddito agrario: €. euro 15,24

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

██████████, codice fiscale ██████████ con sede in ██████████ sezione censuaria Chioggia, **foglio 66, particella 145**, qualità orto, classe 2, **superficie catastale mq. 2500**, reddito dominicale: €. euro 41,96, reddito agrario: €. euro 15,49

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

██████████, codice fiscale ██████████ con sede in ██████████ sezione censuaria Chioggia, **foglio 66, particella 239**, qualità orto, classe 2, **superficie catastale mq. 4920**, reddito dominicale: €. euro 82,58, reddito agrario: €. euro 30,49

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

██████████, codice fiscale ██████████ con sede in ██████████, sezione censuaria Chioggia, **foglio 66, particella 306**, qualità orto, classe 2, **superficie catastale mq. 1400**, reddito dominicale: €. euro 23,50, reddito agrario: €. euro 8,68

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

██████████, codice fiscale ██████████ con sede in ██████████, sezione censuaria Chioggia, **foglio 66, particella 324**, qualità orto, classe 1, **superficie catastale mq. 1769**, reddito dominicale: €. euro 31,06, reddito agrario: €. euro 11,42

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

██████████, codice fiscale ██████████ con sede in ██████████ sezione censuaria Chioggia, **foglio 66, particella 113**, qualità orto, classe 1, **superficie catastale mq. 7150**, reddito dominicale: €. euro 125,55, reddito agrario: €. euro 46,16

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

██████████, codice fiscale ██████████ con sede in ██████████; sezione censuaria Chioggia, **foglio 66, particella 307**, qualità orto, classe 2, **superficie catastale mq. 300**, reddito dominicale: €. euro 5,04, reddito agrario: €. euro 1,86

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

██████████, codice fiscale ██████████ con sede in ██████████, sezione censuaria Chioggia, **foglio 66, particella 332**, qualità orto, classe 1, **superficie catastale mq. 589**, reddito dominicale: €. euro 10,34, reddito agrario: €. euro 3,80

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE: =====

4.1.1 Conformità edilizia: =====

4.1.2 Conformità urbanistica: =====

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera della Giunta Regionale del Veneto n. 2149 del 14 luglio 2009 , pubblicato nel B.U.R. n. 63 del 04.08.2009
Zona omogenea:	Parte in sottozona E.2.2 "Zona agricola della monocoltura intensiva" parte in sottozona E2.4 "Area agricola di riqualificazione ambiti fluviali" e in parte E4 "Nucleo Rurale" - Secondo la delibera del C.C. n. 148 del 22.10.2009 in zona 4
Norme tecniche di attuazione:	<p>art. 44 delle Norme Tecniche di Attuazione</p> <p>La sottozona E.2.2 è area di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva, caratterizzata dalla prevalente presenza della monocoltura intensiva, nella presente sottozona devono, inoltre, essere osservate le seguenti prescrizioni: non è consentita l'apertura di cave o discariche e attività di deposito e rottamazione anche all'aperto.</p> <p>art. 46 - La sottozona E.2.4 è area di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva, caratterizzata dal punto di vista paesaggistico ed ambientale dalla presenza di corsi d'acqua. In tale sottozona sono possibili interventi di riassetto e rimodellamento dei terreni finalizzati alla realizzazione di progetti di fitodepurazione delle acque, ripristino di anse superstiti, progetti di rimboschimento e rinaturalizzazione, parchi naturali, valorizzazione paesaggistica ed ambientale.</p> <p>art. 49 - Sottozona E4 - Nuclei rurali</p> <p>La sottozona E4 è area che, caratterizzata dalla presenza di preesistenze insediative, è utilizzabile per l'organizzazione di centri rurali.</p>

Note sulla conformità: nessuna.

Descrizione:

Trattasi di 10 mappali tra loro adiacenti e confinanti che formano un unico lotto ubicato nella porzione sud del territorio comunale nei pressi della frazione di Cà Lino da cui dista 1 km. e distante circa 9 km dal centro abitato di Chioggia e Sottomarina.

Si raggiungono attraverso la strada statale Romea successivamente percorrendo la viabilità che congiunge questa viabilità con il centro di Cà Lino, prima di arrivare al centro della frazione attraverso una strada sterrata di proprietà del Consorzio di Bonifica Delta del Po si accede ai terreni oggetto di perizia.

I mappali 106 - 108 sono attualmente adibiti a deposito di materiale edile in apparenza inutilizzato, i mappali 239 e 306 sono incolti mentre i rimanenti sono coltivati, nella parte ovest della proprietà scorre un canale di scolo, nel mappale 239 risulta un deposito di materiale vario, non è stato possibile verificare se tra questo materiale ci siano anche elementi in fibro - cemento (eternit)

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ – con sede in ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva catastale di circa mq **23.228,00**

il terreno risulta di forma nell'insieme rettangolare con i lati lunghi verso est e ovest ed orografia pianeggiante

Sistemazioni agrarie ad orto

Sistemi irrigui presenti fossati

Stato di manutenzione generale: normale

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Viene presa in considerazione la superficie catastale dei terreni.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Terreno agricolo	sup reale netta	0	790,00	1,00	790,00	€ 6,00
Terreno agricolo	sup reale netta	0	1.450,00	1,00	1.450,00	€ 6,00
Terreno agricolo	sup reale netta	0	2.360,00	1,00	2.360,00	€ 6,00
Terreno agricolo	sup reale netta	0	7.150,00	1,00	7.150,00	€ 6,00

Terreno agricolo	sup reale netta	0	2.500,00	1,00	2.500,00	€ 6,00
Terreno agricolo	sup reale netta	0	4.920,00	1,00	4.920,00	€ 6,00
Terreno agricolo	sup reale netta	0	1.400,00	1,00	1.400,00	€ 6,00
Terreno agricolo	sup reale netta	0	300,00	1,00	300,00	€ 6,00
Terreno agricolo	sup reale netta	0	1.769,00	1,00	1.769,00	€ 6,00
Terreno agricolo	sup reale netta	0	589,00	1,00	589,00	€ 6,00
			23.228,00		23.228,00	

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Attualmente una parte dei terreni risultano coltivati, attraverso una indagine presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio Territoriale di Chioggia, non è stato possibile appurare se esistono contratti di locazione e/o di comodato d'uso (Si veda la risposta del **13.06.2024** con **prot. 114719**) anche se verbalmente è stato comunicato al sottoscritto che non risultano contratti di locazione e/o comodato d'uso per cui tali terreni si possono considerare occupati senza titolo.

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.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Descrizione onere:

Domanda giudiziale per revocatoria ai sensi dell'art. 66 e art. 2901 del Codice Civile; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei beni immobiliari di Chioggia in data 31/05/2019 ai nn. [REDACTED];

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

6.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
Derivante da: Ipoteca legale emessa da [REDACTED]
Importo ipoteca: € [REDACTED]; Importo capitale: € [REDACTED]
A rogito di [REDACTED] in data 29/05/2019 ai nn. [REDACTED]

-Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
Importo ipoteca: € [REDACTED] Importo capitale: € [REDACTED]
Iscritto/trascritto a Conservatoria dei beni immobiliari di Chioggia in data 31/05/2022 ai nn. [REDACTED]

6.2.2 **Pignoramenti:**

-Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Conservatoria dei beni immobiliari di Chioggia in data 12/01/2024 ai nn. [REDACTED]

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: nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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:

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. **Criterio di stima:**

Il criterio di stima per la valutazione degli immobili è quello sintetico - comparativo in base alla più probabile valutazione di mercato, per cui, svolte le relative indagini, assunte informazioni, esperiti gli accertamenti necessari, tenuto conto dell'ubicazione dei terreni, della destinazione

urbanistica prevista dal vigente P.R.G., si considera che la determinazione della valutazione del bene deve sostanzialmente coincidere con quello di scambio del bene stesso ossia con il prezzo che questo avrebbe avuto in una libera contrattazione di mercato.

8.2. Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chioggia;
Agenzia delle Entrate;
Ufficio tecnico di di Chioggia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Informazioni assunte dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Venezia riguardo i valori agricoli medi della provincia e presso agenzie immobiliari locali;

Altre fonti di informazione: Precedenti perizie estimative riguardanti immobili con caratteristiche simili ubicati nella stessa zona.

8.3. Valutazione corpi:

A. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 112.399,60.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo	790,00	€ 6,00	€. 4.740,00
Terreno agricolo	1.450,00	€ 6,00	€. 8.700,00
Terreno agricolo	2.360,00	€ 6,00	€. 14.160,00
Terreno agricolo	7.150,00	€ 6,00	€. 42.900,00
Terreno agricolo	2.500,00	€ 6,00	€. 15.000,00
Terreno agricolo	4.920,00	€ 6,00	€. 29.520,00
Terreno agricolo	1.400,00	€ 6,00	€. 8.400,00
Terreno agricolo	300,00	€ 6,00	€. 1.800,00
Terreno agricolo	1.769,00	€ 6,00	€. 10.614,00
Terreno agricolo	589,00	€ 6,00	€. 3.534,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€. 139.368,00
Assenza di garanzia per vizi occulti detrazione del 5.00%	€. -6.968,40
Rimozione attrezzatura edile e materiale vario mapp. 106-108 - 239	€. - 20.000,00
Valore corpo	€. 112.399,60
Valore accessori	€. 0,00
Valore complessivo intero	€.112.399,60
Valore complessivo diritto e quota	€. 112.399,60

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	agricolo	23.228,00	€. 112.399,60	€. 112.399,60

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica
e/o catastale: €. 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

A

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€. 720,71
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€. 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€. 356,16

Totale costi di cancellazione: €. 1.370,87
Salvo maggiori oneri richiesti dalla P.A.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni
nello stato di fatto in cui si trova: €. 111.028,73
Arrotondato €. 111.030,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: A
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

I terreni sono interamente di proprietà della società esecutata per cui non ci sono quote indivise che necessitano di frazionamenti.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

Allegati

- Estratto di mappa e visure catastali
- estratto P.R.G. e copia delle Norme Tecniche Operative;
- Certificato di Destinazione Urbanistica;
- 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: La vendita è soggetta a imposta di registro

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	1
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	<p>Corpo A: Identificato al catasto Terreni: [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] con sede in [REDACTED] sezione censuaria Chioggia, foglio 66, particella 106, qualità orto, classe 2, superficie catastale mq. 790, reddito dominicale: euro 13,26, reddito agrario: euro 4.90;</p> <p>Identificato al catasto Terreni: [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] con sede in [REDACTED] sezione censuaria Chioggia, foglio 66, particella 108, qualità orto, classe 2, superficie catastale mq. 1450, reddito dominicale: euro 24,34, reddito agrario: euro 8,99;</p> <p>Identificato al catasto Terreni: [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] con sede in [REDACTED] sezione censuaria Chioggia, foglio 66, particella 112, qualità orto, classe 1, superficie catastale mq. 2360, reddito dominicale: euro 41,44, reddito agrario: euro 15,24;</p> <p>Identificato al catasto Terreni: [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] con sede in [REDACTED] sezione censuaria Chioggia, foglio 66, particella 145, qualità orto, classe 2, superficie catastale mq. 2500, reddito dominicale: euro 41,96, reddito agrario: euro 15,49;</p> <p>Identificato al catasto Terreni: [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] con sede in [REDACTED] sezione censuaria Chioggia, foglio 66, particella 239, qualità orto, classe 2, superficie catastale mq. 4920, reddito dominicale: euro 82,58, reddito agrario: euro 30,49;</p> <p>Identificato al catasto Terreni: [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] con sede in [REDACTED] sezione censuaria Chioggia, foglio 66, particella 306, qualità orto, classe 2, superficie catastale mq. 1400, reddito dominicale: euro 23,50, reddito agrario: euro 8,68;</p> <p>Identificato al catasto Terreni: [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] con sede in [REDACTED] sezione censuaria Chioggia, foglio 66, particella 324, qualità orto, classe 1, superficie catastale mq. 1769, reddito dominicale: euro 31,06, reddito agrario: euro 11,42;</p> <p>Identificato al catasto Terreni:</p>

████████████████████, codice fiscale ██████████ con sede in ██████████ sezione censuaria Chioggia, foglio 66, particella 113, qualità orto, classe 1, superficie catastale mq. 7150, reddito dominicale: euro 125,55, reddito agrario: euro 46,16;

Identificato al catasto Terreni:

████████████████████, codice fiscale ██████████ con sede in ██████████ sezione censuaria Chioggia, foglio 66, particella 307, qualità orto, classe 2, superficie catastale mq. 300, reddito dominicale: euro 5,04, reddito agrario: euro 1,86;

Identificato al catasto Terreni:

████████████████████, codice fiscale ██████████ con sede in ██████████ sezione censuaria Chioggia, foglio 66, particella 332, qualità orto, classe 1, superficie catastale mq. 589, reddito dominicale: euro 10,34, reddito agrario: euro 3,80.

Valore

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€. 111.030,00 (euro centoundicimilatrenta/00)**

Data generazione:
3 luglio 2024

L'Esperto alla stima
arch. Roberto Barbetta