
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Prelios Credit Solutions s.p.a.**
contro: [REDACTED]

n. Gen. Rep. **167/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28.01.2022

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 1 - Terreni edificabili

Esperto alla stima: arch. Roberto Barbetta
Codice fiscale: BRBRRT55E16B940B
Studio in: Viale Mantova 7 - 30015 Chioggia
Telefono: 0412685700
Email: arch.roberto.barbetta@virgilio.it
Pec: roberto.barbetta@archiwordpec.it



Riassunto Perizia

Bene: via Pegorina s.n.c. - S. Anna - Chioggia (VE) - 30015

Descrizione generica: Terreni edificabili inseriti nel P.R.G. vigente nel Progetto Norma n. 5 - S. Anna.

Identificativo Lotto: Terreni edificabili

Corpo A:

frazione: S. Anna di Chioggia, via Pegorina s.n.c.

Quota e tipologia del diritto



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

Ipoteca volontaria annotata a favore di:

Banca Popolare di Ravenna s.p.a. con sede in Ravenna, c.f. 00070300397, domicilio ipotecario eletto in Ravenna, via A. Guerrini n. 14;

contro

Derivante da: atto notarile pubblico;

Importo ipoteca: € 2.400.000,00;

Importo capitale: € 1.200.000,00;

a rogito del notaio Elena Prospero di Chioggia in data 18/12/2009 ai nn. 703/525;

Iscritto/trascritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia in data 28/12/2009 ai nn. 1623/7198

Grava il diritto di intera proprietà sui seguenti immobili:

Catasto Terreni: **foglio 69, mappali 374 – 388 – 391 – 962 – 1032.**

Pignoramento a favore di:

Aqui spv s.r.l. con sede in Conegliano (Tv), c.f. 04954010262;

contro

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili;

a rogito di Ufficiale Giudiziario presso Corte di Appello di Venezia in data 18/05/2021 ai nn. 2055 Iscritto/trascritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia in data 21/06/2021 ai nn. 2802/3779;

Grava il diritto di intera proprietà sui seguenti immobili:

Catasto Terreni: **foglio 69, mappali 374 – 388 – 391 – 962 – 1032.**

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€. 538.321,00**



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 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 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 insolite, 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 **01.09.2021** il **G.E. dott.ssa Tania Vettore** nominava il sottoscritto C.T.U. nel procedimento relativo alla E.I. in oggetto.

Il giorno **05.10.2021** per via telematica è stato depositato il giuramento, il giorno **09.11.2021** alle ore **10.00** è stato effettuato il sopralluogo alla presenza del custode notaio Marco Gava e del [REDACTED]

In data **16.11.2021** con **prot. 58890** è stata presentata al Comune di Chioggia, Settore Urbanistica - Servizio Pianificazione, richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato il **18.11.2021**.

In data **17.11.2021** il sottoscritto ha consegnato presso la sede dell'Associazione Notarile, Procedure Esecutive Venezia in via D. Manin n. 46/d, Mestre - Venezia le chiavi di un nuovo lucchetto relative al cancello posto in via Pegorina, in sostituzione di quello esistente.

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



Beni in **Chioggia (VE)**
Località/Frazione **S. Anna**
via Pegorina s.n.c.

Lotto: 1 - Terreni edificabili

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 del 04.08.2021 redatta dal notaio Frediani Viviana di Alba (Cuneo).

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

Catasto Terreni, foglio **69**, mappale **374**.

- **atto di compravendita** del notaio Giuseppe Gallimberti di Venezia del 12.01.1979, repertorio 50577, trascritto a Chioggia il 10.02.1979 ai nn. 440/526 a favore di [redacted] per la quota di 3/12, [redacted] per la quota di 1/4, [redacted] per la quota di 3/12 e [redacted] per la quota di 1/4;

[redacted]

- **atto di compravendita** del notaio Nicolò Noto di Chioggia del 23.02.2002, repertorio 76373, trascritto a Chioggia il 19.03.2002 ai nn. 1221/1824 a favore della [redacted] con [redacted] con il quale acquistava dai [redacted] il complessivo diritto di intera proprietà sull'immobile censito al Catasto Terreni al foglio **69** – mappale **374**.

Catasto Terreni, foglio **69**, mappale **388 - 391 - 962 - 1032**

- al [redacted] gli immobili pervennero in forza di titoli ultraventennali (antecedenti al 03.01.1972);

- **dichiarazione di successione di** [redacted]

[redacted]



[REDACTED]

- **atto di compravendita** del notaio Nicolò Noto di Chioggia del 23.02.2002, repertorio 76373, trascritto a Chioggia il 19.03.2002 ai nn. 1220/1823 a favore della [REDACTED] con il quale acquistava [REDACTED] il complessivo diritto di intera proprietà sugli immobili censiti al Catasto Terreni al foglio **69 – mappale 388 – 391 – 962 - 1032**

Si veda certificato notarile del notaio **Frediani Viviana** di Alba (Cn)

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato/i:

[REDACTED]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il bene è ubicato in Località S. Anna, una frazione del Comune di Chioggia ubicata nella parte sud del territorio comunale. L'abitato è situato a circa 8 km. dal centro di Chioggia e da quello di Sottomarina ed è raggiungibile percorrendo la strada statale Romea n. 309, la zona residenziale è formata per la maggior parte da edifici unifamiliari, nella zona sud compresa tra via Pegorina e la statale sono presenti interventi edilizi composti da edifici condominiali e case a schiera, in questa zona è presente anche la scuola elementare e media.

La zona circostante l'abitato è prevalentemente destinata ad uso agricolo.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi liberi, lungo la viabilità.

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, Sottomarina.

Attrazioni paesaggistiche: Riserva naturalistica Bosco Nordio.

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: Collegamenti bus urbani con Chioggia

Identificativo corpo: A.

residenziale sito in frazione: S. Anna, via Pegorina s.n.c.

Trattasi di terreno edificabile inserito nel vigente P.R.G. nel **Piano Norma n. 5 - S. Anna.**

Quota e tipologia del diritto



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:



- proprietà per 1/1, sezione censuaria Chioggia, foglio **69**, particella **374**, qualità Orto, classe 4, superficie catastale 07 90, reddito dominicale: €. euro 9,82, reddito agrario: €. euro 4,28

Derivante da: Frazionamento del 31.03.1978 in atti dal 09.08.1997 (n. 18.2/1978)

Confini:

Est: mappale 963 e 962 ovest: mappale 1032

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:



- proprietà per 1/1, sezione censuaria Chioggia, foglio **69**, particella **388**, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 52 70, reddito dominicale: €. euro 5,65, reddito agrario: €. euro 1,91

Derivante da: Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 23.03.1977 in atti dal 13.02.1998 (n. 258.1/1998)

Confini:

Nord: mappale 389; est: mappale 1031; ovest: mappale 391.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:



- proprietà per 1/1, sezione censuaria Chioggia, foglio **69**, particella **391**, qualità incolto produttivo, classe 4, superficie catastale 29 50, reddito dominicale: €. euro 1,64, reddito agrario: €. euro 0,30

Derivante da: Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 23.03.1977 in atti dal 13.02.1998 (n. 258.1/1998)

Confini:

Nord: mappale 1645 est: mappale 388 sud: mappale 1587 ovest: mappali 1126 - 1128 - 1573

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:



- proprietà per 1/1, sezione censuaria Chioggia, foglio **69**, particella **962**, qualità orto, classe 4, superficie catastale 77 90, reddito dominicale: €. euro 96,84, reddito agrario: €. euro 42,24

Derivante da: Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 23.03.1977 in atti dal 13.02.1998



(n. 258.1/1998)

Confini:

Nord: mappali 373 - 963 - 1425 est: via Pegorina ovest: mappale 374

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

- proprietà per 1/1, sezione censuaria Chioggia, foglio **69**, particella **1032**, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 21 00, reddito dominicale: € euro 2,25, reddito agrario: € euro 0,76

Derivante da: Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 23.03.1977 in atti dal 13.02.1998 (n. 258.1/1998)

Confini:

Nord: mappale 1029 est: mappale 374 ovest: mappale 1031

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE: =====**4.1.1 Conformità edilizia: =====****4.1.2 Conformità urbanistica: =====****residenziale**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera della Giunta Regionale del Veneto n. 2149 del 14 luglio 2009
Zona omogenea:	Progetto Norma n. 5 - S. Anna e parte in Z.T.O. B2
Norme tecniche di attuazione:	<p>Scheda tecnica di attuazione del Progetto Norma n. 5 - S. Anna Zona Territoriale Omogenea C2 Ambito mq. 19.319 Carature s.n.p. mq. 4830 standard verde pubblico mq. 7.935</p> <p>Modalità di attuazione Intervento edilizio diretto previa formazione di comparto riferito all'intero ambito del progetto norma e convenzione ai sensi dell'art. 63 della Legge Regionale n. 61/85 Prescrizioni particolari L'intervento dovrà prevedere la cessione dell'area verde pubblico.</p> <p>I Progetti Norma (P.N) sono costituiti da specifiche Schede Tecniche allegate alle</p>



	<p>presenti Norme che regolano puntualmente gli interventi edilizi consentiti in situazione urbane ed extraurbane complesse che richiedono l'adeguamento delle opere di urbanizzazione, dove il Piano indica l'obbligo di formazione di un comparto ai sensi della L.R. n. 11/2004. Z.T.O. B2 Le sottozone residenziali di completamento B2 a minore densità edilizia, che presentano i tipici caratteri dei centri minori e dei quartieri residenziali. Nelle sottozone B2 sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, nonché ampliamento del 20% della superficie utile esistente purchè tale ampliamento, se eccede i 50 di S.U., non superi l'indice fondiario massimo di 0.5 mq./mq. assegnato alla sottozona.</p>
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	ai sensi dell'art. 63 della legge regionale n. 61/85
Estremi delle convenzioni:	/
Obblighi derivanti:	/

Note sulla conformità: =====



Descrizione:

Il bene consiste in un lotto di terreno edificabile, formato da n. 5 mappali facenti parte di un unico intervento unitario, ubicato nella parte sud dell'abitato di S. Anna, frazione del comune di Chioggia, è composto da due lotti, ognuno dei quali racchiudibili in due rettangoli abbastanza regolari.

Il primo confina ad est con la via Pegorina, a sud con lo scoperto della Casa del Divino Amore della Curia Vescovile di Chioggia e a ovest con il campo sportivo comunale, nella parte nord del mappale 1032 è ubicazione radio per telecomunicazioni, in questo lotto di terreno è concentrata la quantità edificabile prevista dalla scheda tecnica di attuazione del Progetto Norma n. 5 - S. Anna.

Una piccola porzione dell'ambito ubicata a nord comprende una superficie di proprietà di terzi. Il secondo lotto di terreno è diviso dal primo dal campo sportivo comunale con il quale confina con il lato est, altri lati confinano con gli scoperti degli edifici esistenti circostanti.

Attualmente questo lotto di terreno è occupato da un bosco ed è destinato a verde pubblico, l'intervento previsto nell'ambito ne prevede la cessione alla P.A.

1. Quota e tipologia del diritto**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **18.900** catastali

Il terreno risulta di forma regolare ed orografia pianeggiante

Sistemazioni agrarie: incolto

Sistemi irrigui: presente un canale di irrigazione nella parte sud del primo lotto

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Attualmente il lotto di terreno ubicato ad est è incolto, mentre quello a ovest è a bosco.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Viene considerata la superficie catastale come indicata nelle visure storiche per immobile allegate.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Terreno edificabile	Superficie catastale	0	18.900	1,00	18.900	€ 30,00
			18.900		18.900	



Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Identificativo corpo: A

Terreni edificabili siti in Chioggia (VE), via Pegorina s.n.c.

Attualmente Liberi

Note:

I terreni censiti al foglio **69** mappali **374 - 388 - 391 - 962** sono liberi, mentre una porzione del mappale **1032**, per una superficie di **mq. 50** circa ubicata nell'angolo nord - ovest, è locata alla [REDACTED] per durata di **anni nove** a partire dal **31.12.2018** per installazione di una stazione radio per telecomunicazioni.

Il canone annuo di locazione è convenuto in euro **5.000,00 oltre IVA**

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:

Nessuna.

6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**6.2.1 Iscrizioni:****Ipoteca volontaria** annotata a favore di:**Banca Popolare di Ravenna s.p.a.** con sede in Ravenna, c.f. 00070300397, domicilio ipotecario eletto in Ravenna, via A. Guerrini n. 14;

contro [REDACTED]

Derivante da: atto notarile pubblico;

Importo ipoteca: € 2.400.000,00;

Importo capitale: € 1.200.000,00;

a rogito del notaio Elena Prospero di Chioggia in data 18/12/2009 ai nn. 703/525;

Iscritto/trascritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia in data 28/12/2009 ai nn. 1623/7198

Grava il diritto di intera proprietà sui seguenti immobili:

Catasto Terreni: **foglio 69, mappali 374 – 388 – 391 – 962 – 1032.**

6.2.2 Pignoramenti:

Aqui spv s.r.l. con sede in Conegliano (Tv), c.f. 04954010262;

contro [REDACTED]

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili;

a rogito di Ufficiale Giudiziario presso Corte di Appello di Venezia in data 18/05/2021 ai nn. 2055 Iscritto/trascritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia in data 21/06/2021 ai nn. 2802/3779;

Grava il diritto di intera proprietà sui seguenti immobili:

Catasto Terreni: **foglio 69, mappali 374 - 388 - 391 - 962 - 1032.**

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: =====

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 dell'immobile 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 del terreno, dei servizi pubblici presenti nella zona, della destinazione urbanistica prevista dal P.R.G. vigente, tutto ciò esaminato 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;
 Uffici del registro di Chioggia;
 Ufficio tecnico di Chioggia;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare;
 Informazioni assunte presso agenzie immobiliari locali;

Altre fonti di informazione:

Riviste specializzate del settore, precedenti perizie estimative riguardanti immobili con caratteristiche simili.

8.3. Valutazione corpi:**A. Terreni edificabili.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) €. 567.000,00.

Il criterio di stima per la valutazione dell'immobile 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 del terreno, dei servizi pubblici presenti nella zona, della destinazione urbanistica prevista dal P.R.G. vigente, tutto ciò esaminato 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.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno edificabile	mq. 18.900	€. 30,00	€. 567.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€. 567.000,00
Riduzione del valore del 5% dovuta all'immediatezza della vendita			€. -28.350,00
Valore corpo			€. 538.650,00
Valore accessori			€. 0,00
Valore complessivo intero			€. 538.650,00
Valore complessivo diritto e quota			€. 538.650,00
Valore di stima			€. 538.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Terreni edificabili	18.900	€ 567.000,00	€ 567.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 28.350,00

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



Cancellazione ipoteche	€.	35,00
cancellazione pignoramento	€.	294,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

A

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

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

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €. **538.321,00**

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

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene è in piena proprietà per intero alla società esecutata.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

- 1) Giuramento C.T.U.;
- 2) Verbale sopralluogo;
- 3) estratto di mappa, visure catastali;
- 4) estratto P.R.G., estratto N.T.A.;
- 5) contratto di locazione stazione radio per telecomunicazioni;
- 6) certificato di destinazione urbanistica;
- 7) 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: Il bene è soggetto a imposta di registro, ipotecaria e catastale.**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	1 - Terreni edificabili
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A: 1/1 di ██████████ Piena proprietà
Identificativo catastale	<p>Corpo A:</p> <p><u>Identificato al catasto Terreni:</u> ██████████ - c.f. ██████████</p> <p>- proprietà per 1/1, sezione censuaria Chioggia, foglio 69, particella 374, qualità Orto, classe 4, superficie catastale 07 90, reddito dominicale: €. 9,82, reddito agrario: €. 4,28;</p> <p><u>Identificato al catasto Terreni:</u> ██████████ - c.f. ██████████</p> <p>- proprietà per 1/1, sezione censuaria Chioggia, foglio 69, particella 388, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 52 70, reddito dominicale: €. 5,65, reddito agrario: €. 1,91;</p> <p><u>Identificato al catasto Terreni:</u> ██████████ - c.f. ██████████</p> <p>- proprietà per 1/1, sezione censuaria Chioggia, foglio 69, particella 391, qualità incolto produttivo, classe 4, superficie catastale 29 50, reddito dominicale: €. 1,64, reddito agrario: €. 0,30;</p> <p><u>Identificato al catasto Terreni:</u> ██████████ -</p>



	<p>c.f. [REDACTED] - proprietà per 1/1, sezione censuaria Chioggia, foglio 69, particella 962, qualità orto, classe 4, superficie catastale 77 90, reddito dominicale: €. 96,84, reddito agrario: €. 42,24;</p> <p><u>Identificato al catasto Terreni:</u> [REDACTED] - c.f. [REDACTED] - proprietà per 1/1, sezione censuaria Chioggia, foglio 69, particella 1032, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 21 00, reddito dominicale: €. 2,25, reddito agrario: €. 0,76.</p>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €. 538.321,00

Data generazione:
21 dicembre 2021

L'Esperto alla stima
arch. Roberto Barbetta

