

Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**

contro: 

N° Gen. Rep. **243/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-01-2022 ore 11:00

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARTINA GASPARINI**

* * * *

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 01 - Lotto 02

Esperto alla stima: Dott. Arch. Francesco Nassuato

Studio in: Via Firenze 13 - 30036 Santa Maria di Sala

Email: nassuatofrancesco@gmail.com

Riassunto Perizia

LOTTO 01

Beni: abitazione e autorimessa siti in Via Vecchia Romea, 187, Cap. 30015, frazione di Sant'Anna di Chioggia (VE).

Descrizione generica: trattasi di un appartamento posto al piano terra - rialzato di un edificio condominiale con annesso un locale cantina al piano seminterrato e con relativa autorimessa posta anch'essa al piano seminterrato.

Corpo Abitazione - Identificato al catasto fabbricati – N.C.E.U.:

Comune di Chioggia, foglio 69, particella 928, subalterno 1, zona censuaria 4, scheda catastale 1024/1976, indirizzo Via Vecchia Romea n.187, piano terra-rialzato, categoria catastale A/3, classe 4, consistenza catastale vani 5,5, superficie catastale mq. 104,00, rendita catastale € 369,27.

Corpo Autorimessa - Identificato al catasto fabbricati – N.C.E.U.:

Comune di Chioggia, foglio 69, particella 928, subalterno 7, zona censuaria 4, scheda catastale 1029/1976, indirizzo Via Vecchia Romea n.187, piano seminterrato, categoria catastale C/6, classe 5, consistenza catastale mq. 23, superficie catastale mq. 24, rendita catastale € 59.39.

Quota e tipologia del diritto

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA PATAVINA CREDITO COOPERATIVO DI SANT'ELENA E PIOVE DI SACCO, SOCIETA' COOPERATIVA contro [redacted] in qualità di terzo datore di ipoteca. Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; importo ipoteca: € 400.000,00; importo capitale: € 200.000,00. A rogito di Notaio Ziliotto Lorenzo in data 27/04/2018 ai nn. 1848/1591; iscritto/trascritto a Chioggia in data 03/05/2018 ai nn. 2227/349.

Note: beni colpiti dall'ipoteca censiti al N.C.E.U. nel Comune di Chioggia al fg. 69, mapp. 928, sub. 1 e 7 oltre agli altri beni di cui al Lotto 02.

Debitore non datore di ipoteca: [redacted] codice fiscale: [redacted]

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro [redacted] Derivante da: decreto ingiuntivo; importo ipoteca: € 270.000,00; importo capitale: € 238.338,00. A rogito di Tribunale di Venezia in data 16/07/2019 ai nn. 957/2019. Iscritto/trascritto a Chioggia in data 15/10/2019 ai nn. 5478/863.

Note: beni colpiti dall'ipoteca censiti al N.C.E.U. nel Comune di Chioggia al fg. 69, mapp. 928, sub. 1 e 7 oltre agli altri beni di cui al Lotto 02.

- Pignoramento a favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro [redacted] Derivante da: verbale di pignoramento immobili a rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Venezia in data 09/10/2020 ai nn. 3770/2020; iscritto/trascritto a Chioggia in data 12/11/2020 ai nn. 5448/3831.

Note: beni colpiti dal pignoramento censiti al N.C.E.U. nel Comune di Chioggia al fg. 69, mapp. 928, sub. 1 e 7 oltre agli altri beni di cui al Lotto 02.

Valore lotto:

Valore più probabile dei beni di cui il Lotto 01, comprensivo del valore della quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni, stabilito a corpo e non a misura nello stato di fatto in cui si trovano e considerati liberi da persone e cose: **€ 104.000,00**

LOTTO 02

Beni: abitazione e magazzino siti in Via Cannoni n. 2, negozio con accesso anche da Strada Statale 309 - Romea, n.242, Cap. 30015, frazione di Sant'Anna di Chioggia (VE).

Descrizione generica: trattasi di un compendio immobiliare composto complessivamente da un appartamento posto al piano terra e primo con sottostante negozio, nonché da un magazzino ad uso commerciale. Si evidenzia che l'unità ad uso negozio risulta priva di servizi igienici e di locali accessori interni e che le tre unità immobiliari risultano da sempre strettamente interconnesse tra loro sia in considerazione delle loro specifiche caratteristiche, che delle loro parti comuni.

Corpo Abitazione - Identificato al catasto fabbricati – N.C.E.U.:

Comune di Chioggia, foglio 69, particella 495, subalterno 1, scheda catastale 593/1991, indirizzo Via Cannoni n.2, piano terra e primo, zona censuaria 4, categoria catastale A/3, classe 4, consistenza catastale vani 5, superficie catastale mq. 128, rendita catastale € 335,70.

Corpo Negozio - Identificato al catasto fabbricati – N.C.E.U.:

Comune di Chioggia, foglio 69, particella 495, subalterno 2, scheda catastale 594/1991, indirizzo Strada Statale 309 - Romea, n.242, piano terra, zona censuaria 4, categoria catastale C/1, classe 5, consistenza catastale mq. 121, superficie catastale mq. 125, rendita catastale € 987,36.

Corpo Magazzino - Identificato al catasto fabbricati – N.C.E.U.:

Comune di Chioggia, foglio 69, particella 495, subalterno 7, scheda catastale 595/1991, indirizzo Via Cannoni n.2, piano terra, zona censuaria 4, categoria catastale C/2, classe 8, consistenza catastale mq. 153, superficie catastale mq. 155, rendita catastale € 110,63.

Quota e tipologia del diritto

Quota e tipologia del diritto

Altri: la quota pari a 1/1 del diritto di usufrutto è detenuta da [redacted] a seguito dell'atto di compravendita Rep. 23654/4881 del 22.05.1991 del Notaio Iulio Forte di Chioggia.

Si evidenzia che nella banca dati catastale non risulta introdotto, a seguito della morte di [redacted] avvenuta a [redacted] il trasferimento del diritto di usufrutto a [redacted]

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA PATAVINA CREDITO COOPERATIVO DI SANT'ELENA E PIOVE DI SACCO, SOCIETA' COOPERATIVA contro [redacted] tutti in qualità di terzo datore di ipoteca.

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; importo ipoteca: € 400.000,00; importo capitale: € 200.000,00. A rogito di Notaio Ziliotto Lorenzo in data 27/04/2018 ai nn. 1848/1591. Iscritto/trascritto a Chioggia in data 03/05/2018 ai nn. 2227/349.

Note: beni colpiti dall'ipoteca censiti al N.C.E.U. nel Comune di Chioggia al fg. 69, mapp. 495, sub. 1, 2 e 7 oltre agli altri beni di cui al Lotto 01

Debitore non datore di ipoteca: [redacted] codice fiscale: [redacted]

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro [redacted] e [redacted] Derivante da: decreto ingiuntivo; importo ipoteca: € 270.000,00; importo capitale:

€ 238.338,00. A rogito di Tribunale di Venezia in data 16/07/2019 ai nn. 957/2019. Iscritto/trascritto a Chioggia in data 15/10/2019 ai nn. 5478/863.

Note: beni colpiti dall'ipoteca censiti al N.C.E.U. nel Comune di Chioggia al fg. 69, mapp. 495, sub. 1, 2 e 7 oltre agli altri beni di cui al Lotto 01.

- Pignoramento a favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento immobili a rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Venezia in data 09/10/2020 ai nn. 3770/2020 iscritto/trascritto a Chioggia in data 12/11/2020 ai nn. 5448/3831. Beni colpiti dal pignoramento censiti al N.C.E.U. nel Comune di Chioggia al fg. 69, mapp. 495, sub. 1, 2 e 7 oltre agli altri beni di cui al Lotto 01.

Valore lotto:

Valore più probabile dei beni di cui il Lotto 02, comprensivo del valore della quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni, stabilito a corpo e non a misura nello stato di fatto in cui si trovano:

€ 230.000,00

Si evidenzia che la quota pari a 1/1 del diritto di usufrutto è detenuta da [REDACTED]
[REDACTED] a seguito dell'atto di compravendita Rep. 23654/4881 del 22.05.1991 del Notaio Tullio Forte di Chioggia.

La banca dati catastale non risulta aggiornata in quanto non è stato eseguito/introdotta, a seguito della morte di [REDACTED] il trasferimento del diritto di usufrutto a [REDACTED]

* * *

INDICE DEL CONTENUTO

Scheda riassuntiva	pag.	2
Indice del contenuto	pag.	4
Premessa e assunzioni preliminari di perizia	pag.	6

Quesiti posti

		LOTTO 01	Lotto 02
		PAG.	PAG.
1	Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento	7	20
2	Generalità dell'esecutato	7	20
3	Individuazione dei beni immobili oggetto di pignoramento	7	20
4	Verifica della regolarità edilizia dei beni pignorati	9	24
5	Stato di possesso degli immobili	16	33
6	Vincoli ed oneri giuridici gravanti su beni	16	33
7	Spese di gestione e manutenzione – spese condominiali	17	34
8	Valutazione economica complessiva dei beni	17	35
9	Valutazione della quota indivisa	19	37
10	Elenco allegati alla perizia	19	37
11	Imposizione fiscale	19	38
12	Schema identificativo	19	38

* * *

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.

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.

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 a che 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 esplicitando 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, della eventuale garanzia per vizi occulti, 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 quella 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:
 - lotto;
 - diritto reale staggito
 - quota di proprietà
 - identificativo catastale
 - 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

Con disposizione del 19.01.2021 notificata Via PEC (allegato 1) il G.E. Dott.ssa Martina Gasparini ha disposto nel procedimento in epigrafe la nomina del sottoscritto Dott. Arch. Francesco Nassuato iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia – Sezione "A" Architetto – al n. 2719 ed all'Albo dei C.T.U. presso Tribunale di Venezia al n. 779, con studio in Santa Maria di Sala (VE), Via Firenze n. 13, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento per l'Esecuzione Immobiliare in oggetto.

Il giuramento telematico è stato depositato in Cancelleria in data 02.02.2021 (allegato 1), mentre i sopralluoghi tecnici presso i beni oggetto di esecuzione sono stati effettuati il giorno 25.02.2021.

Nel corso dei sopralluoghi effettuati, limitatamente ai beni oggetto di perizia (beni di cui i Lotti 01 e 02) e per quanto è stato potuto e possibile verificare, sono state effettuate misurazioni metriche di massima ed a campione ed è stata acquisita adeguata documentazione fotografica.

Dopo l'esame preliminare della documentazione in atti, sono state condotte le opportune indagini ed accertamenti tecnici presso gli Uffici Competenti e successivamente sono state espletate tutte le ricerche di mercato al fine della determinazione del più probabile valore dei beni pignorati.

Assunzioni preliminari di perizia

Con riferimento alla presente perizia lo scrivente CTU precisa che non risulta oggetto di verifica e pertanto non viene esclusa all'interno di tutti i compendi immobiliari posti sui mappali 928 (Lotto 01) e 495 (Lotto 02), sia con riferimento quindi a quelli pignorati che a quelli non oggetto di esecuzione, in tutte le loro componenti quali quelle edilizie, strutturali, di finitura, impiantistiche, ecc., sia entro terra che fuori terra ed in tutte le loro pertinenze, accessori, sullo/gli scoperto/i pertinenziale/i esclusivi e comuni, nel terreno, ecc., la possibile presenza di eventuali sostanze e materiali nocivi/tossici/pericolosi, inquinamento e contaminazione, campi elettromagnetici, ecc. (quali, a solo e mero titolo d'esempio non esaustivo: amianto e suoi derivati, formaldeide, naftalene, idrocarburi, benzene, clorurati, ecc.), oltre a quanto eventualmente indicato in perizia. In tale eventualità i possibili costi aggiuntivi di rimozione, bonifica, sostituzioni, demolizioni, attribuzione di minor valore, pratiche edilizie ed amministrative, oneri tecnico-professionali, ecc. non sono definibili e quantificabili nella presente perizia.

A tal riguardo si ritiene opportuno evidenziare la vetustà dei beni pignorati ed oggetto di perizia, nonché quella dei relativi compendi immobiliari.

Nel merito dei Lotti 01 e 02, restano altresì escluse dalla presente perizia:

- le verifiche inerenti al raffronto tra l'attuale confinamento dei lotti di terreno su cui i beni immobili in esame insistono, rispetto ai sedimi di superficie catastale;
- le verifiche inerenti agli interi mappali 928 e 495 su cui gli immobili pignorati ricadono;
- il riconfinamento catastale e di proprietà, sia attuale che storico, dei mappali 928 e 495;
- le analisi e le verifiche afferenti alle diverse componenti degli immobili (edilizie, strutturali, di finitura, impiantistiche, ecc.) e/o dei sottosuoli su cui i beni insistono tra cui, ad esempio, le eventuali verifiche statiche/sismiche, le verifiche di composizione fisico-chimica dei terreni, le eventuali verifiche inerenti alla presenza di resti archeologici interrati, ecc.;
- ogni ulteriore eventuale indagine/accertamento non precisamente richiesto dal quesito posto dal Giudice e di cui non è fatta specifica menzione nella presente trattazione peritale.

L'esperto estimatore precisa, inoltre:

- che la consistenza degli immobili oggetto di pignoramento è stata determinata in perizia calcolando le diverse superfici deducendole sia dagli elaborati grafici presenti in atti, che a seguito di misurazioni sommarie eseguite, dove possibile a campione, nel corso del sopralluogo effettuato; inoltre che il più probabile valore di stima viene espresso a corpo e non a misura;
- che la determinazione dell'effettiva possibilità o meno di eventuali sanatorie edilizie, nonché la determinazione dei relativi costi (oneri tecnico-professionali, diritti di segreteria, sanzioni, ecc), entrambi così come espressi in perizia, deve ritenersi di carattere meramente informativo e non vincolante per il medesimo tecnico; pertanto si precisa che in caso di aggiudicazione dei beni all'asta, l'effettiva sanabilità/regolarizzazione edilizia o meno dei beni oggetto di pignoramento e le eventuali somme dovute (oneri, sanzioni, diritti, ecc.) saranno entrambe determinate in concreto dagli Enti competenti (Comune, Soprintendenza, ecc.) a seguito delle istruttorie delle istanze edilizie depositate dal futuro aggiudicatario dei beni;
- che non può escludersi che un rilievo di dettaglio dello stato di fatto degli immobili oggetto di perizia ad opera del futuro aggiudicatario dei beni, con eventuale e successiva sua comparazione con gli elaborati grafici legittimanti dell'edificio/unità immobiliari e/o l'emergere anche di ulteriori pratiche edilizie (quali ad

esempio sanatorie, condoni, comunicazioni, permessi di costruire, ecc. e non trasmesse preventivamente dall'Ufficio Comunale allo scrivente CTU) possano determinare l'insorgere anche di ulteriori difformità anche sostanziali e/o di ulteriori problematiche edilizie allo stato non evidenti;

- che non sono state operate, da parte dello scrivente CTU verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (come ad esempio: quello elettrico, idraulico, termico, ecc.) all'interno sia delle unità immobiliari oggetto di perizia che nei relativi compendi immobiliari.

* * *

Beni in **Chioggia (VE)**
Località/Frazione **Sant'Anna**

Lotto: 01 – Abitazione e autorimessa

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

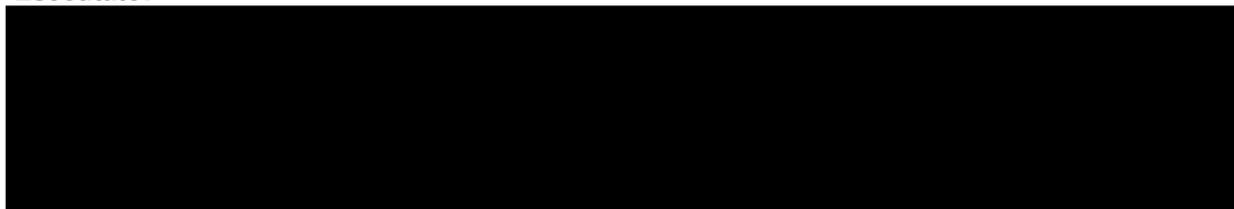
Da quanto si evince dalla certificazione notarile redatta dal notaio Gigino Rollo di Lecce, datata 30.12.2020 e presente all'interno del fascicolo della procedura a cui espressamente ci si riporta.

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

Da quanto si evince dalla certificazione notarile redatta dal notaio Gigino Rollo di Lecce, datata 30.12.2020 e presente all'interno del fascicolo della procedura a cui espressamente ci si riporta.

Risposta al secondo punto del quesito Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

Esecutato:



Risposta al terzo punto del quesito Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

I beni oggetto di procedimento esecutivo sono localizzati nel Comune di Chioggia, provincia di Venezia e più precisamente nella frazione di Sant'Anna, localizzata a sud rispetto al centro dello stesso capoluogo comunale. Il Comune di Chioggia si trova nella parte più a sud della provincia di Venezia e si spinge fino alle foci dell'Adige, ai margini meridionali della Laguna Veneta con il Mare Adriatico a est ed a nord del Delta del Po.

Il centro storico della città sorge all'estremità meridionale della laguna su di un gruppo di isolette divise da canali e collegate fra loro da ponti. Differentemente da Venezia la gran parte dell'area è percorribile da automobili e mezzi pubblici. Il resto del comune è localizzato nell'entroterra e va a comprendere le foci del Brenta e dell'Adige con numerosi altri fiumi minori e canali a sud e il litorale interno lagunare fino alla Valle di Millecampi a Nord- Ovest di Chioggia. Rilevante è inoltre la presenza della riserva naturale Bosco Nordio fra le due frazioni di Sant'Anna e Cavanella d'Adige, che fornisce un raro esempio di quella che era la macchia del litorale alto adriatico che nei tempi antichi contraddistingueva gran parte del territorio di tutto il Golfo di Venezia. Occorre ricordare anche la caratteristica turistica dell'intera area ed in particolare della località di Sottomarina che nel corso della stagione estiva fa sì che l'intero territorio comunale sia soggetto ad un incremento esponenziale della popolazione.

Nel dettaglio dei beni oggetto di perizia, trattasi di una unità immobiliare a destinazione residenziale (appartamento) e di una autorimessa rispettivamente posti al piano terra-rialzato ed al piano seminterrato di un edificio condominiale composto catastalmente e complessivamente da n. 4 appartamenti, da n. 4 autorimesse e da n. 1 magazzino, oltre alle parti comuni condominiali.

L'accesso all'edificio avviene direttamente dalla Via pubblica - Via Vecchia Romea, posta ad est del lotto di edificazione, che scorre a sua volta parallela alla linea ferroviaria che attraversa la medesima frazione di Sant'Anna di Chioggia.

La zona circostante è caratterizzata da edifici prevalentemente a destinazione residenziale/abitativa con la contestuale presenza di alcune unità commerciali di piccole/medie dimensioni e per la maggior parte destinate ai servizi diretti alla persona e/o alla famiglia.

Complessivamente, per l'intera zona, si rileva una scarsa dotazione di parcheggi per i residenti.

Caratteristiche zona: centrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico misto locale e congestionato nelle vicinanze (strada statale Romea) con parcheggi pressoché scarsi.

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

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziali e commerciali di dettaglio.

Importanti centri limitrofi: centro storico di Chioggia, Venezia, Ferrara, Ravenna.

Attrazioni paesaggistiche: Parco Nazionale del Delta del Po, riserva naturale Bosco Nordio, laguna veneta.

Attrazioni storiche: centro storico di Chioggia, Venezia, Ravenna, Ferrara.

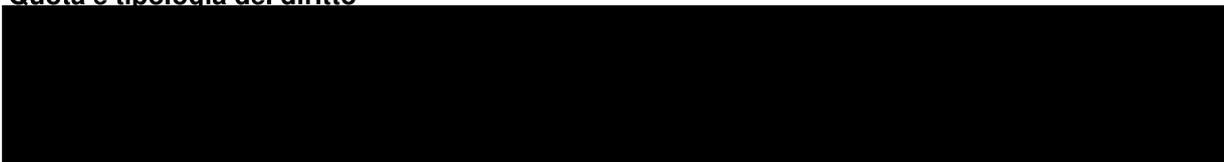
Principali collegamenti pubblici: trasporto pubblico locale ed extraurbano nelle vicinanze.

- Identificativo corpo: Abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sita in Chioggia (VE), CAP: 30015, frazione: Sant'Anna, Via Vecchia Romea n.187.

Trattasi di una abitazione collocata all'interno di un edificio condominiale posta al piano terra-rialzato con annesso un locale cantina al piano seminterrato; l'accesso avviene direttamente dalla Via pubblica tramite lo scoperto comune.

Quota e tipologia del diritto



Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto fabbricati – N.C.E.U.:

Intestazione: 

proprietà per 1000/1000.

Comune di Chioggia, foglio 69, particella 928, subalterno 1, zona censuaria 4, scheda catastale 1024/1976, indirizzo Via Vecchia Romea n.187, piano terra-rialzato, categoria catastale A/3, classe 4, consistenza catastale vani 5,5, superficie catastale mq. 104,00, rendita catastale € 369,27.

Ulteriori informazioni: al N.C.T. il mappale 928 risulta censito come ente urbano di mq. 750,00.

Derivante da: deriva dalla scheda n. 1024/1976; nella visura catastale da impianto meccanografico del 30/06/1987.

Al N.C.T. da tabella di variazione del 20/12/1980 in atti dal 20/01/1981 (n. 2380); precedentemente da impianto meccanografico del 02/01/1978.

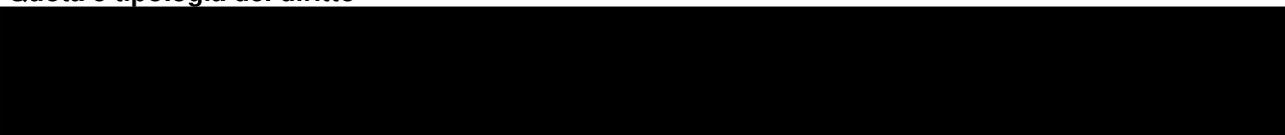
Confini: Il mappale 928 confina a nord con il mappale 1153, a sud con il mappale 275, ad ovest con i mappali 665 e 92 ad est con Via Vecchia Romea.

- Identificativo corpo: Autorimessa.

Autorimessa [C6] sita in Chioggia (VE), CAP: 30015, frazione: Sant'Anna, Via Vecchia Romea n.187.

Trattasi di una autorimessa collocata all'interno di un edificio condominiale, posta al piano seminterrato con accesso diretto dalla Via pubblica tramite lo scoperto comune.

Quota e tipologia del diritto



Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto fabbricati – N.C.E.U.:

Intestazione:

proprietà per 1000/1000.

Comune di Chioggia, foglio 69, particella 928, subalterno 7, zona censuaria 4, scheda catastale 1029/1976, indirizzo Via Vecchia Romea n.187, piano seminterrato, categoria catastale C/6, classe 5, consistenza catastale mq. 23, superficie catastale mq. 24, rendita catastale € 59.39.

Ulteriori informazioni: al N.C.T. il mappale 928 risulta censito come ente urbano di mq. 750,00.

Derivante da: deriva da scheda n. 1029/1976; nella visura catastale da impianto meccanografico del 30/06/1987.

Al NCT da tabella di variazione del 20/12/1980 in atti dal 20/01/1981 (n. 2380); precedentemente da impianto meccanografico del 02/01/1978.

Confini: Il mappale 928 confina a nord con il mappale 1153, a sud con il mappale 275, ad ovest con i mappali 665 e 92 ad est con Via Vecchia Romea.

Irregolarità e spese:

A seguito dell'acquisizione della documentazione catastale, del sopralluogo effettuato e dei colloqui intercorsi con l'Ufficio Catastale di Venezia sono state riscontrate le seguenti irregolarità/difformità rispetto a quanto catastalmente presente nella banca dati catastale:

- variazioni distributive interne;
- non corretta rappresentazione grafica delle parti comuni nelle due planimetrie catastali rispetto allo stato dei luoghi così come effettivamente al tempo edificato;
- lievi variazioni degli spessori murari;
- variazioni forometriche e delle altezze interne;
- non corretta indicazione toponomastica della via e del numero civico.

Regolarizzabili catastalmente mediante la redazione di una pratica di variazione catastale al catasto urbano mediante procedura Docfa. Il costo approssimativamente stimato per la redazione di n. 2 planimetrie catastali, risulta pari a circa € **1.500,00**, comprensivi dei diritti catastali. Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Note: il costo della regolarizzazione catastale come sopra indicato è stato opportunamente stimato dallo scrivente CTU al fine dell'aggiornamento delle planimetrie relative alle due unità immobiliari oggetto di perizia e di cui il Lotto 01.

Restano quindi esclusi gli eventuali oneri aggiuntivi (oneri tecnico-professionali, diritti catastali, ecc.) connessi a particolari situazioni catastali, al momento non valutabili e quantificabili sia sul piano tecnico che economico, che eventualmente potrebbero insorgere in corso di definizione, redazione e presentazione delle pratiche catastali di cui sopra all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Venezia e/o per richieste provenienti direttamente dallo stesso Ufficio Catastale in corso di istruttoria e risolvibili mediante la presumibile redazione di ulteriori e diverse pratiche/planimetrie catastali, elaborati planimetrici, tipi mappali/frazionamenti, ecc a carico anche di altre ditte intestate e/o di beni comuni/parti comuni, ecc. e/o con l'eventuale stipula (se nel caso) anche di eventuali e successivi atti notarili (di identificazione, permuta, compravendita, ecc.).

Si precisa, infatti, che lo scrivente CTU nel corso del sopralluogo effettuato nonché nelle verifiche svolte per la redazione della presente perizia ha eseguito accertamenti esclusivamente sulle due unità immobiliari oggetto di esecuzione (Lotto 01) così come rappresentate graficamente nelle relative schede planimetriche catastali: subalterni 1 e 7.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

In data 30.03.2021 lo scrivente CTU ha inoltrato tramite il portale SUEP del Comune di Chioggia la richiesta di accesso atti per la visione/acquisizione delle pratiche edilizie qui depositate e relative alle unità immobiliari oggetto di esecuzione.

Di seguito sono pervenute dal Comune di Chioggia le pratiche edilizie recuperate presso il loro archivio con riferimento alle unità oggetto di pignoramento.

Il sottoscritto CTU, con riferimento alla richiesta effettuata ed alle successive pratiche edilizie visionate non

può escludere, a priori, la presenza di altre ed ulteriori pratiche edilizie /condoni /sanatorie /agibilità /abitabilità, ecc., relative a quanto oggetto di perizia all'interno dell'archivio comunale rispetto a quelle effettivamente consegnate e di seguito visionate.

Si precisa infatti, che lo scrivente CTU non ha accesso diretto all'archivio comunale, né tanto meno al software di ricerca delle pratiche edilizie in uso nello stesso archivio; inoltre si evidenzia che quest'ultimo, anche per quanto riferito dallo stesso addetto potrebbe non essere stato opportunamente e correttamente aggiornato con tutte le pratiche edilizie, condoni, sanatorie, agibilità, ecc. protocollate nel tempo per le unità immobiliari oggetto di perizia e presenti nel sopra citato archivio comunale e/o queste potrebbero essere state archiviate in maniera incompleta e/o errata e/o diversa rispetto all'effettiva ditta/ditte proprietaria/e e/o con riferimenti toponomastici/catastali errati, ecc.

Di seguito quindi, viene riportato quanto è stato visionato per la verifica della regolarità edilizia delle unità immobiliari oggetto di perizia.

4.1 PRATICHE EDILIZIE – Lotto 01:

- Numero pratica: 2655/1976.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia.

Per lavori: costruzione fabbricato ad uso abitazione.

Oggetto: nuova costruzione.

Presentazione in data 05/12/1975 al n. di prot. 2655/1976.

Rilascio in data 26/01/1976 al n. di prot. 2655/1976.

Abitabilità/agibilità in data 24/11/1987 al n. di prot. 37229/1987.

- Numero pratica: 15315/2018.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione Certificata di Inizio Attività – S.C.I.A.

Per lavori: sanatoria edilizia.

Presentazione in data 27/03/2018 al n. di prot. 15315.

NOTE: La presente pratica edilizia (S.C.I.A. in sanatoria) prende in esame i sub. 2 e 8 non oggetto di esecuzione, oltretutto le parti comuni interne ed esterne dell'edificio condominiale.

4.1.1 Conformità edilizia:

A seguito degli accertamenti condotti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Chioggia, dai colloqui intercorsi con il tecnico comunale, sulla base delle sue considerazioni tecniche, nonché da quanto è stato sommariamente rilevato a campione nel corso del sopralluogo effettuato (anche in considerazione degli arredi e del materiale presente all'interno dei locali) e limitatamente alle due unità immobiliari di cui il Lotto 01, si sono riscontrate le sottoelencate difformità rispetto allo stato legittimato, alcune delle quali, a parere dello scrivente, in tolleranza:

- modifiche distributive interne;
- lieve variazione dell'altezza interna dell'unità abitativa al piano terra: mediamente di circa mt. 2.87 rispetto a mt. 2,90 legittimati;
- variazione dell'altezza interna del piano seminterrato: mediamente di circa mt. 2,10 rispetto a mt. 2,50 legittimati;
- lieve variazione degli spessori murari;
- difformità forometriche interne ed esterne;
- lievi difformità esterne dell'edificio condominiale rispetto a quanto rappresentato graficamente negli elaborati allegati alla S.C.I.A. 15315/2018.

A seguito dei colloqui intercorsi con il tecnico comunale è stato riferito allo scrivente CTU che nel merito delle difformità accertate e limitatamente alle due unità immobiliari oggetto di perizia occorrerà inoltrare un'apposita istanza edilizia in sanatoria (allo stato S.C.I.A.) il cui costo, comprensivo di oneri tecnico-professionali, sanzioni, diritti amministrativi, ecc., viene opportunamente stimato in circa € **6.000,00**.

Nel merito poi, delle lievi difformità esterne dell'edificio rispetto a quanto rappresentato graficamente negli elaborati allegati alla S.C.I.A. prot. 15315/2018 si ritiene che esse debbano essere affrontate in sede condominiale (tra l'altro, dovrà essere opportunamente verificato se siano presenti ulteriori pratiche edilizie di regolarizzazione a carico di altri condomini e/o di ex ditte terze) e successivamente discusse anche con lo stesso Ufficio Tecnico Edilizia Privata.

In via del tutto prudenziale (e salvo ulteriori verifiche e/o particolari richieste/integrazioni da parte dello stesso ufficio tecnico comunale, allo stato non definibili e non quantificabili) si ritiene che dovrà essere inoltrata un' idonea pratica edilizia in sanatoria (allo stato S.C.I.A.) il cui costo, a carico delle unità immobiliari oggetto di perizia, viene approssimativamente stimato in circa € 2.500,00.

Altresì si ritiene opportuno segnalare che, nel merito della riduzione dell'altezza del piano seminterrato, con la S.C.I.A. prot. 15315/2008 riguardante le parti comuni condominiali oltreché altre due unità immobiliari non oggetto di perizia (sub. 2 e 8, tra l'altro adiacenti agli stessi sub. 1 e 7) tale difformità è stata adeguatamente segnalata graficamente e la stessa istanza di sanatoria ha avuto un esito positivo.

Analogamente, per quanto riferito dal tecnico comunale, la medesima difformità per il piano seminterrato delle unità oggetto di perizia risulta pertanto prevedibilmente regolabile.

Esclusivamente a vista è stata riscontrata, poi, una situazione di fatto dell'edificio condominiale all'interno del lotto di edificazione differente rispetto a quanto rappresentato graficamente nelle planimetrie progettuali del fabbricato e di cui la Licenza Edilizia 2655/1976 e presumibilmente dovuta a successivi atti di aggiornamento catastale che si sono susseguiti nel tempo e che hanno interessato sia il mappale 928 che i mappali ad esso limitrofi. A tal riguardo, premesso:

- che non è stato eseguito, ad opera dello scrivente CTU, alcun rilievo topografico plano-altimetrico dell'edificio condominiale, nonché dell'attuale mappale 928 e dei fabbricati posti sulle particelle catastali ad esso adiacenti,
- che non è stato eseguito alcun riconfinamento, sia attuale che storico, del mappale 928 che dei mappali ad esso limitrofi,
- che l'attuale posizione delle recinzioni potrebbe anche non corrispondere ai reali confini catastali di proprietà,

si precisa che eventuali valutazioni di merito su tale questione dovranno essere opportunamente affrontate in sede condominiale stante la necessità di esperire accurate verifiche topografiche e storico-catastali sia dell'attuale mappale 928, nonché dei mappali ad esso limitrofi; oltre ad ulteriori verifiche tecniche ed edilizie. Accertamenti anche afferenti ad altre proprietà, unità immobiliari e particelle catastali con relativo e successivo contraddittorio da instaurare sia in sede di compendio immobiliare che con le competenti pubbliche amministrazioni. Attività che esula dall'incarico ricevuto (tra l'altro, dovrà essere opportunamente verificato se siano presenti ulteriori pratiche edilizie di regolarizzazione anche a carico ad altri condomini e/o di ex ditte terze).

Conseguentemente gli eventuali costi, diritti di segreteria e/o catastali, possibili sanzioni, oneri tecnico-professionali, redazione di pratiche edilizie/catastali/amministrative, ecc. connessi a quanto sopra esposto non possono essere considerati e valutati nella presente perizia perché allo stato non risultano tecnicamente determinabili.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Si segnala, poi, che l'ufficio tecnico edilizia privata ha comunque informato lo scrivente CTU:

- che si riserverà eventuali ed ulteriori valutazioni di merito ed eventuali richieste anche di ulteriori pratiche integrative con costi, quindi, non definibili nella presente perizia esclusivamente al momento dell'effettiva presentazione delle istanze edilizie sopra indicate (ad opera del futuro aggiudicatario dei beni) e della loro successiva fase di istruttoria;
- che contestualmente all'avvio del procedimento dell'istruttoria delle pratiche di sanatoria sopra indicate potranno essere avviate, su iniziativa dello stesso ufficio tecnico comunale, procedimenti di accertamento relativi alla verifica dello stato dei luoghi sia per le unità immobiliari oggetto di perizia che per tutte le altre unità sia dell'edificio condominiale (comprese quindi le parti comuni in quanto facenti parte delle medesime autorizzazioni edilizie originarie) che dei mappali limitrofi.

In tali circostanze gli eventuali costi di regolarizzazione (per oneri tecnico-professionali, verifiche, rilievi, accertamenti, diritti, sanzioni, ripristini, demolizioni, ecc.) non risultano anch'essi determinabili e quantificabili in perizia.

Note: si precisa altresì:

- che non si sono rilevate le dimensioni complessive, planimetriche ed altimetriche, dell'intero mappale 928, nonché dell'intero edificio/complesso condominiale;
- che non si sono rilevate le dimensioni complessive, interne ed esterne, delle altre unità immobiliari presenti all'interno dell'edificio condominiale, del vano scala comune nonché di tutte le altre parti comuni presenti;
- che non è stata rilevata la posizione planimetrica dell'edificio condominiale sul mappale 928, nonché degli altri edifici posti sui mappali limitrofi rispetto alle recinzioni esistenti, alle strade e/o ai confini catastali;

- che non è stato eseguito alcun riconfinamento del mappale 928 (sia attuale che storico) in quanto non richiesto dal quesito posto dal GE e pertanto la posizione dei diversi elementi fisici presenti in loco, quali: marciapiedi, aiuole, recinzioni, strade, ecc. potrebbe non corrispondere con quella dei confini catastali;
- che la morfologia urbana complessiva della zona (sede stradale, lotti privati, percorsi vari, ecc.) a vista ha subito modifiche sostanziali rispetto a quanto rappresentato graficamente nelle mappe catastali e nelle planimetrie generali presenti sui progetti autorizzativi sopra citati;
- che ulteriori valutazioni tecniche relative alla comparazione tra quanto presente negli elaborati grafici legittimanti sopra indicati e lo stato dei luoghi potranno essere svolte esclusivamente a seguito dell'esecuzione di un rilievo metrico di dettaglio (anche dell'intero lotto di edificazione/edificio condominiale) ad opera del futuro aggiudicatario dei beni;
- che, con riferimento alle unità immobiliari non oggetto di perizia e presenti sul mappale 928 non è stata operata alcuna verifica/accertamento e conseguentemente ogni valutazione di merito sulla loro legittimità o meno di tipo catastale, urbanistica ed edilizia viene esclusa dalla presente perizia;
- che ulteriori costi, diritti, sanzioni, oneri tecnico-professionali, ecc. per eventuali e successivi ripristini e/o per ulteriori pratiche edilizie/verifiche aggiuntive, anche richieste dallo stesso ufficio tecnico comunale e connesse ad altre problematiche edilizie e/o catastali eventualmente riscontrabili sia per le due unità immobiliari oggetto di perizia, che complessivamente per l'intero edificio condominiale, non risultano allo stato dei luoghi tecnicamente determinabili e conseguentemente non sono state quantificate dallo scrivente CTU in perizia;
- vedasi espressamente quanto riportato nelle assunzioni preliminari della presente perizia.

4.1.2 Conformità urbanistica – Lotto 01:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	della Giunta Regionale Veneto n.2149 del 14.07.2009, pubblicato nel B.U.R. n. 63 del 04/08/09.
Zona omogenea:	in B2 "zona residenziale di completamento". Secondo la delibera C.C. 151 del 22/10/2009 in Zona 2.
Norme tecniche di attuazione:	Secondo il p.a.l.a.v. in "aree in cui si applicano le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti" (art.38). All'interno della perimetrazione dei centri abitati

Note generali sulla conformità: vedasi espressamente il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Chioggia in data 30.03.2021 al prot. 16796 e allegato alla presente perizia.

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3]

L'edificio condominiale ad uso residenziale dove sono collocate le due unità immobiliari facenti parte del Lotto 01 è collocato in Via Vecchia Romea, nella frazione di Sant'Anna di Chioggia (VE).

L'edificio è composto complessivamente da un piano terra-rialzato, da un piano primo e da un piano seminterrato, nonché da uno scoperto comune circostante su tutti i lati del fabbricato.

L'accesso avviene direttamente dalla via pubblica posta in adiacenza al lotto di edificazione verso est tramite un cancello pedonale ed uno carraio ad apertura elettrocomandata, quest'ultimo posto antistante alla rampa ed alla corsia di manovra per l'accesso alle autorimesse del piano seminterrato.

Nel complesso il fabbricato presenta, a vista, una tipologia costruttiva in linea di tipo tradizionale, con strutture portanti in muratura di laterizio e calcestruzzo armato, solai collaboranti in latero-cemento e copertura a falde.

All'appartamento oggetto di perizia, localizzato al piano terra-rialzato, con orientamento sud, ovest e nord si accede direttamente dal vano scala condominiale, quest'ultimo sprovvisto di ascensore.

Planimetricamente dispone di un locale soggiorno, di una cucina, di un disimpegno posto in posizione centrale, di due camere (di cui una singola ed una doppia), di un bagno e di due poggiali esterni di cui uno con accesso esclusivo dalla camera posta sull'angolo nord-ovest dell'unità e l'altro dall'altra camera (angolo sud-ovest) e dal soggiorno. All'unità abitativa risulta annesso anche un locale cantina, posto al piano seminterrato, privo di elementi fisici di separazione (murature) con l'autorimessa attigua verso ovest di altra ditta intestata ed il cui accesso avviene direttamente dal locale garage oggetto di esecuzione (subalterno 7).

Per l'appartamento si evidenzia che i locali interni risultano ben illuminati ed areati ed il distributivo dell'organizzazione planimetrica si presenta razionale con vani pressoché regolari.

Sulla base delle tavole grafiche legittimanti dell'edificio, della planimetria catastale e da quanto è stato sommariamente rilevato a campione nel corso del sopralluogo effettuato risultano di seguito i sotto indicati valori di superficie utile per gli ambienti principali dell'unità residenziale.

Si evidenzia comunque, che data la presenza degli arredi all'interno dell'unità immobiliare tali valori di superficie devono considerarsi come sostanzialmente ed opportunamente approssimati e di massima.

Nel dettaglio:

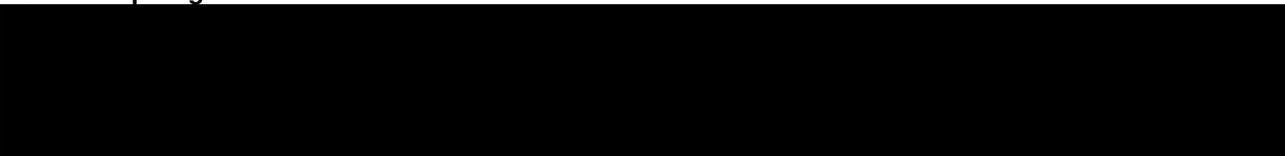
- soggiorno: circa mq. 16,00;
- cucina: circa mq. 11,50;
- disimpegno: circa mq. 9,00;
- bagno: circa mq. 6,40;
- camera singola angolo nord-ovest: circa mq. 12,00;
- camera doppia angolo sud-ovest: circa mq. 16,00;
- poggiolo lato ovest: circa mq. 4,20;
- poggiolo lati ovest-sud: circa mq. 13,00;
- cantina al piano seminterrato: circa mq. 19,00.

L'altezza interna, per quanto è stato misurato a campione risulta con riferimento ai locali dell'appartamento al piano terra-rialzato mediamente pari a circa mt. 2.87; quella della cantina al piano seminterrato invece, mediamente pari a circa mt. 2.10.

La superficie commerciale è stata calcolata considerando per intero i muri perimetrali esterni ed interni e per metà quelli in comune ad altre unità immobiliari e/o condominiali.

A tale superficie è stato applicato un idoneo coefficiente d'uso o di destinazione dei singoli locali pari ad 1,00 per i vani principali ed accessori diretti e 0,25 per i due poggioli e per la cantina posta al piano seminterrato. Per quanto sopra, la superficie commerciale opportunamente approssimata risulta pari a mq. 104,00.

Quota e tipologia del diritto



Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie commerciale opportunamente stimata di circa mq 104,00.

È posto al piano: terra-rialzato e seminterrato (cantina).

L'edificio è stato costruito nel: 1976 (anno rilascio della licenza edilizia).

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi, di cui fuori terra n. 2 e di cui seminterrati n. 1.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta battente materiale: legno e vetro; protezione: persiane in pvc e controfinestre in alluminio e vetro, quest'ultime dove presenti; condizioni: a vista discrete. Note: a vista per quanto è stato possibile accertare e risalenti presumibilmente all'epoca di costruzione dell'edificio.
Infissi interni	tipologia: a battente; materiale: legno tamburato; condizioni: a vista buone. Note: a vista per quanto è stato possibile accertare e risalenti presumibilmente all'epoca di costruzione dell'edificio.
Pavim. interna	materiale: piastrelle di ceramica e cls nella cantina; condizioni: a vista mediamente buone per l'appartamento e sufficienti per la cantina. Note: a vista per quanto è stato possibile accertare e risalenti presumibilmente all'epoca di costruzione dell'edificio.
Portone di ingresso	tipologia: anta battente; materiale: legno; condizioni: a vista buone. Note: a vista per quanto è stato possibile accertare e risalenti presumibilmente all'epoca di costruzione dell'edificio.

Rivestimento	ubicazione: pareti interne materiale: rifinite al civile; condizioni: a vista discrete. Note: a vista per quanto è stato possibile accertare e risalenti presumibilmente all'epoca di costruzione dell'edificio.
Rivestimento	ubicazione: cucina e bagno materiale: piastrelle in ceramica. condizioni: a vista discrete. Note: a vista per quanto è stato possibile accertare e risalenti presumibilmente all'epoca di costruzione dell'edificio.
Rivestimento	ubicazione: cantina; materiale: al grezzo di costruzione; condizioni: a vista sufficienti. Note: a vista per quanto è stato possibile accertare e risalenti presumibilmente all'epoca di costruzione dell'edificio.

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio; condizioni: non verificabili; conformità: non verificabile. Note: a vista per quanto è stato possibile accertare e risalenti presumibilmente all'epoca di costruzione dell'edificio.
Condizionamento	tipologia: autonomo; alimentazione: elettrico; rete di distribuzione: sistema a split interni con unità esterna; condizioni: non verificabili; conformità: non verificabile; Note: a vista per quanto è stato possibile accertare.
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: presunta 220V; condizioni: non verificabili conformità: non verificabile. Note: a vista per quanto è stato possibile accertare e risalenti presumibilmente all'epoca di costruzione dell'edificio.
Gas	tipologia: sottotraccia; alimentazione: per quanto riferito in sede di sopralluogo, metano; rete di distribuzione: non verificabile; condizioni: non verificabili; conformità: non verificabile. Note: a vista per quanto è stato possibile accertare e risalenti presumibilmente all'epoca di costruzione dell'edificio.
Termico	alimentazione: per quanto riferito a metano; rete di distribuzione: non verificabile; diffusori: termosifoni; condizioni: a vista discreti; conformità: non verificabile. Note: a vista per quanto è stato possibile accertare e risalenti presumibilmente all'epoca di costruzione dell'edificio.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie stimata	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	sup lorda di pavimento		104,00	1,00	104,00	€ 1.100,00
			104,00		104,00	

Descrizione: Autorimessa [C6]

L'unità immobiliare ad uso autorimessa è collocata al piano seminterrato dell'edificio condominiale con ingresso diretto sia dal vano scala condominiale, che dallo scoperto comune ed in particolare dalla corsia di manovra e dalla relativa rampa di discesa, quest'ultima collegata alla via pubblica mediante un accesso carraio ad apertura elettrocomandata. Presenta un orientamento verso nord.

L'accesso dall'esterno all'autorimessa avviene mediante un portone metallico ad apertura manuale; essa presenta discrete dimensioni ed una pavimentazione in battuto di calcestruzzo con pareti non rifinite in quanto lasciate al grezzo di costruzione.

Sulla base delle tavole grafiche legittimanti dell'edificio, della planimetria catastale e da quanto è stato sommariamente rilevato a campione nel corso del sopralluogo effettuato risulta di seguito il sotto indicato valore di superficie utile.

Si evidenzia comunque, che data la presenza di diverso materiale all'interno dell'unità immobiliare tale valore di superficie deve considerarsi come sostanzialmente ed opportunamente approssimato e di massima. Nel dettaglio:

- autorimessa: circa mq. 22,00.

L'altezza interna del locale risulta mediamente pari a circa mt. 2,10.

La superficie commerciale è stata calcolata considerando per intero i muri perimetrali esterni ed interni e per metà quelli in comune ad altre unità immobiliari e/o condominiali. La superficie commerciale opportunamente approssimata risulta pari a mq. 24,00; a tale superficie è stato applicato un idoneo coefficiente d'uso o di destinazione pari a 0,50.

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie commerciale lorda opportunamente stimata di circa mq 24,00.

È posto al piano: seminterrato.

L'edificio è stato costruito nel: 1976 (anno rilascio della licenza edilizia).

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi, di cui fuori terra n. 2 e di cui seminterrati n. 1.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: portone metallico; condizioni: a vista discrete. Note: a vista per quanto è stato possibile accertare e risalenti presumibilmente all'epoca di costruzione dell'edificio.
Infissi interni	tipologia: a battente; materiale: legno tamburato; condizioni: sufficienti. Note: a vista per quanto è stato possibile accertare e risalenti presumibilmente all'epoca di costruzione dell'edificio.
Pavim. interna	materiale: calcestruzzo; condizioni: a vista sufficienti. Note: a vista per quanto è stato possibile accertare e risalenti presumibilmente all'epoca di costruzione dell'edificio.
Rivestimento	ubicazione: pareti interne materiale: al grezzo di costruzione; condizioni: a vista sufficienti. Note: a vista per quanto è stato possibile accertare e risalenti presumibilmente all'epoca di costruzione dell'edificio.

Impianti:

Elettrico	tipologia: con cavi apparentemente protetti; tensione: presunta 220V; condizioni: non verificabili; conformità: non verificabile. Note: a vista per quanto è stato possibile accertare e risalenti presumibilmente all'epoca di costruzione dell'edificio.
-----------	---

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie stimata	Coeff.	Superficie equivalente commerciale	Prezzo unitario
Autorimessa	sup lorda di pavimento		24,00	0,50	12,00	€ 1.100,00
			24,00		12,00	

Accessori comuni – Lotto 01:

Parti comuni:	vedasi le planimetrie catastali e l'atto notarile di provenienza a rogito di Notaio Roberto Gallimberti, in data 09/06/1976, ai nn. 45664/14676; registrato a Venezia, in data 28/06/1976, ai nn. 2349/36; trascritto a Chioggia, in data 07/07/1976, ai nn. 2433/2101. Note: il valore della quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni, così come rappresentate nelle relative planimetrie catastali (centrale termica, vano scala e scoperto pertinenziale esterno) è stato ricompreso all'interno del valore di stima.
---------------	---

SANT'ELENA E PIOVE DI SACCO, SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED] in qualità di terzo datore di ipoteca. Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; importo ipoteca: € 400.000,00; importo capitale: € 200.000,00. A rogito di Notaio Ziliotto Lorenzo in data 27/04/2018 ai nn. 1848/1591; iscritto/trascritto a Chioggia in data 03/05/2018 ai nn. 2227/349.

Note: beni colpiti dall'ipoteca censiti al N.C.E.U. nel Comune di Chioggia al fg. 69, mapp. 928, sub. 1 e 7, oltre agli altri beni di cui al Lotto 02.

Debitore non datore di ipoteca: [REDACTED]

codice fiscale: [REDACTED]

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro [REDACTED]

Derivante da: decreto ingiuntivo; importo ipoteca: € 270.000,00; importo capitale: € 238.338,00. A rogito di Tribunale di Venezia in data 16/07/2019 ai nn. 957/2019. Iscritto/trascritto a Chioggia in data 15/10/2019 ai nn. 5478/863.

Note: beni colpiti dall'ipoteca censiti al N.C.E.U. nel Comune di Chioggia al fg. 69, mapp. 928, sub. 1 e 7, oltre agli altri beni di cui al Lotto 02.

L'ipoteca sopra citata colpisce oltre alle due unità immobiliari del Lotto 01, anche le altre unità del Lotto 02 e pertanto il costo di cancellazione della formalità pregiudizievole di cui il Lotto 01, così come di seguito indicato, viene opportunamente stimato perché determinato proporzionalmente al valore dell'ipoteca iscritta per i beni oggetto di pignoramento. Il costo di cancellazione definitivo verrà determinato sul valore reale di aggiudicazione.

6.2.2 **Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento immobili a rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Venezia in data 09/10/2020 ai nn. 3770/2020; iscritto/trascritto a Chioggia in data 12/11/2020 ai nn. 5448/3831.

Note: beni colpiti dal pignoramento censiti al N.C.E.U. nel Comune di Chioggia al fg. 69, mapp. 928, sub. 1 e 7, oltre agli altri beni di cui al Lotto 02.

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 – Beni Lotto 01

Per quanto appreso in sede di sopralluogo non ne sussiste in caso e non è presente alcun amministratore. In tale circostanza non è stato possibile acquisire, da parte dello scrivente CTU, le informazioni richieste dal quesito posto dal GE, come pure i relativi millesimi di proprietà.

Avvertenze ulteriori: A seguito della richiesta eseguita in data 29.03.2021 dallo scrivente CTU alla Cancelleria Ruolo Generale del Tribunale di Venezia è pervenuta in data 30.03.2021 l'email di cui allegato 8 della presente perizia.

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima

Il procedimento prescelto per la valutazione immobiliare dei beni oggetto di esecuzione è quello della stima sintetica comparativa in base al più probabile valore di mercato.

Il parametro di comparazione assunto è l'unità di superficie commerciale pari al metro quadrato che è stata calcolata considerando per intero i muri perimetrali esterni ed interni e per metà quelli in comune ad altre unità immobiliari e/o condominiali.

Tenuto conto che le valutazioni degli immobili oscillano a seconda della domanda e dell'offerta del momento, esaminati i luoghi di causa, considerata la consistenza e la condizione dei beni oggetto di perizia, la loro vetustà, lo stato di conservazione, il loro orientamento e la loro ubicazione all'interno dell'intero territorio comunale, nonché specificatamente all'interno della frazione di Sant'Anna e rispetto

alle principali vie di comunicazione; nonché valutata la loro localizzazione rispetto ai comuni limitrofi; preso atto della condizione urbanistico-edilizia e di diritto e paragonato quanto oggetto di esecuzione con altri immobili con caratteristiche similari compravenduti sia nella medesima zona che in altre limitrofe e sulla base delle necessarie informazioni assunte presso studi professionali, agenzie immobiliari del posto e portali immobiliari con annunci similari opportunamente allineati al mercato, nonché opportunamente considerati e valutati anche i valori attribuiti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Territorio di Venezia (anche per zone limitrofe) si ritiene opportuno di assegnare all'unità parametrica, come sopra determinata un valore pari ad €/mq. 1.100,00 per le unità immobiliari di cui al Lotto 01.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia.

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chioggia.

Uffici del registro di Venezia-Mestre.

Ufficio tecnico di Chioggia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: del luogo, nonché portali immobiliari online con riferimento alla stessa zona, o a zone immediatamente limitrofe a quella delle unità oggetto di stima.

Altre fonti di informazione: portali online vendite immobiliari e portali online aste giudiziarie.

8.3.3 Valutazione corpi:

Abitazione di tipo economico [A3] con annesse parti comuni

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	104,00	€ 1.100,00	€ 114.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 114.400,00
Valore corpo			€ 114.400,00
Valore complessivo intero			€ 114.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 114.400,00
Valore di stima			€ 114.400,00

Autorimessa [C6] con annesse parti comuni

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Autorimessa	12,00	€ 1.100,00	€ 13.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 13.200,00
Valore corpo			€ 13.200,00
Valore complessivo intero			€ 13.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 13.200,00
Valore di stima			€ 13.200,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione	Abitazione di tipo economico [A3] con annesse parti comuni	104,00	€ 114.400,00	€ 114.400,00
Autorimessa	Autorimessa [C6] con annesse parti comuni	12,00	€ 13.200,00	€ 13.200,00

Totale valore di stima: € 127.600,00.

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi occulti in quanto vendita giudiziaria e come da disposizioni del G.E. € 12.760,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 10.000,00
- Redazione Attestato di Prestazione Energetica € 400,00
- Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

Totale costi di cancellazione oneri e formalità: € 661,00.

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca – Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca – Giudiziale*	€ 332,00
Trascrizione pregiudizievole – Pignoramento	€ 294,00

*Il costo di cancellazione della formalità pregiudizievole, così come indicato, viene opportunamente stimato perché determinato proporzionalmente al valore dell'ipoteca iscritta per i beni oggetto di pignoramento. Il costo di cancellazione definitivo verrà determinato sul valore reale di aggiudicazione.

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

- Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 103.779,00
- Valore immobili opportunamente approssimato: € 104.000,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

- Attestazione Prestazione Energetica: non presente alla data del 29.03.2021.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

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

Si rileva che quanto colpito dal pignoramento immobiliare e quindi oggetto della presente perizia estimativa, con riferimento al Lotto 01 (abitazione e autorimessa) risulta complessivamente pari alla quota di 1/1 del diritto di proprietà a carico dell'esecutato.

Giudizio di comoda divisibilità: No.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

- Allegato 1: Nomina e giuramento.
- Allegato 2: Documentazione fotografica Lotto 01.
- Allegato 3: Documentazione fotografica Lotto 02.
- Allegato 4: Titolo di proprietà Lotto 01.
- Allegato 5: Titolo di proprietà Lotto 02.
- Allegato 6: Certificati anagrafici.
- Allegato 7: Documentazione catastale Lotto 01.
- Allegato 8: Documentazione catastale Lotto 02.
- Allegato 9: Certificato di destinazione urbanistica.
- Allegato 10: Documentazione edilizia Lotto 01.
- Allegato 11: Documentazione edilizia Lotto 02.
- Allegato 12: Verifica APE, Cancelleria RG, verifica AdE.
- Allegato 13: Formalità.

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: imposta di registro (comunque da verificare in sede di vendita).

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	01
Diritto reale staggito e quota proprietà	Corpo Abitazione: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà Corpo Autorimessa: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo Abitazione: [REDACTED]

foci dell'Adige, ai margini meridionali della Laguna Veneta con il Mare Adriatico a est ed a nord del Delta del Po.

Il centro storico della città sorge all'estremità meridionale della laguna su di un gruppo di isolette divise da canali e collegate fra loro da ponti. Differentemente da Venezia la gran parte dell'area è percorribile da automobili e mezzi pubblici. Il resto del comune è localizzato nell'entroterra e va a comprendere le foci del Brenta e dell'Adige con numerosi altri fiumi minori e canali a sud e il litorale interno lagunare fino alla Valle di Millecampi a Nord- Ovest di Chioggia. Rilevante è inoltre la presenza della riserva naturale Bosco Nordio fra le due frazioni di Sant'Anna e Cavanella d'Adige, che fornisce un raro esempio di quella che era la macchia del litorale alto adriatico che nei tempi antichi contraddistingueva gran parte del territorio di tutto il Golfo di Venezia. Occorre ricordare anche la caratteristica turistica dell'intera area ed in particolare della località di Sottomarina che nel corso della stagione estiva fa sì che l'intero territorio comunale sia soggetto ad un incremento esponenziale della popolazione.

Nel dettaglio dei beni oggetto di perizia trattasi di una unità immobiliare a destinazione residenziale, di una unità ad uso negozio e di un magazzino commerciale rispettivamente posti al piano terra e primo (per l'appartamento) e terra per gli altri, all'interno di un compendio immobiliare in linea composto catastalmente e complessivamente da n. 3 abitazioni, da n. 2 negozi e da n. 1 magazzino.

L'accesso alle tre unità immobiliari di cui al Lotto 02 avviene direttamente dalle vie pubbliche circostanti, via Cannoni e Strada Statale Romea, poste rispettivamente a nord ed ovest del lotto di edificazione (mappale 495).

La zona circostante è complessivamente caratterizzata da edifici prevalentemente a destinazione residenziale/abitativa con la contestuale presenza di alcune attività commerciali di piccole/medie dimensioni e per la maggior parte destinate ai servizi diretti alla persona e/o alla famiglia. Complessivamente, per l'intera zona, si rileva una scarsa dotazione di parcheggi per i residenti.

Caratteristiche zona: centrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico misto locale e congestionato nelle vicinanze (strada statale Romea) con parcheggi pressoché scarsi.

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

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziali e commerciali di dettaglio.

Importanti centri limitrofi: centro storico di Chioggia, Venezia, Ferrara, Ravenna.

Attrazioni paesaggistiche: Parco Nazionale del Delta del Po, riserva naturale Bosco Nordio, laguna veneta.

Attrazioni storiche: centro storico di Chioggia, Venezia, Ravenna, Ferrara.

Principali collegamenti pubblici: trasporto pubblico locale ed extraurbano nelle vicinanze.

- Identificativo corpo: Abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sita in Chioggia (VE), CAP: 30015, frazione: Sant'Anna, Via Cannoni n.2. Trattasi di una abitazione (appartamento) collocata al piano terra e primo di un edificio in linea a destinazione d'uso mista, residenziale e commerciale. L'accesso avviene direttamente dalla via pubblica tramite lo scoperto pertinenziale esterno ed il vano scala, quest'ultimi entrambi comuni anche all'unità commerciale del piano terra. Lo scoperto esterno risulta altresì comune anche al magazzino (subalterno 7).

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Altri: la quota pari a 1/1 del diritto di usufrutto è detenuta da [REDACTED] a seguito dell'atto di compravendita Rep. 23654/4881 del 22.05.1991 del Notaio Tullio Forte di Chioggia.

Si evidenzia che nella banca dati catastale non risulta introdotto, a seguito della morte di [REDACTED]

avvenuta a [REDACTED] il trasferimento del diritto di usufrutto a [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati – N.C.E.U.:

Intestazione:

[REDACTED]

Comune di Chioggia, foglio 69, particella 495, subalterno 1, scheda catastale 593/1991, indirizzo Via Cannoni n.2, piano terra e primo, zona censuaria 4, categoria catastale A/3, classe 4, consistenza catastale vani 5, superficie catastale mq. 128, rendita catastale € 335,70.

Ulteriori informazioni: al N.C.T. il mappale 495 risulta censito come ente urbano di mq. 1.247,00.

Derivante da: variazione del 07/02/2006 protocollo n. VE0019631 in atti dal 07/02/2006 variazione per modifica identificativo - allineamento mappe (n. 2734.1/2006); precedentemente da variazione nel classamento del 20/05/1991 protocollo n. 186146 in atti dal 04/09/2003 variazione di classamento (n. 593.1/1991). Al N.C.E.U. l'attuale mappale 495 deriva dall'ex mappale 545.

Confini: il mappale 495 confina a nord con Via Cannoni, a sud con il mappale 2357, ad est con i mappali 457, 212 e 1162, ad ovest con Via Romea.

Note: si evidenzia che l'intestazione della visura catastale risulta errata in quanto [REDACTED] è [REDACTED]. Così come risulta dall'atto notarile del notaio Tullio Forte del [REDACTED] rep. [REDACTED] alla morte di [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED], ha acquisito l'usufrutto per 1/1 dei beni oggetto di perizia e di cui i beni del Lotto 02.

- Identificativo corpo: Negozio.

Negozio [C1] sito in Chioggia (VE), CAP: 30015, frazione: Sant'Anna, Strada Statale 309 - Romea, n.242. Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione negozio, priva di servizi igienici e di locali accessori interni e collocata al piano terra di un edificio in linea a destinazione d'uso mista, residenziale e commerciale. L'accesso avviene direttamente sia dalla Via pubblica, S.S. 309 – Romea sul fronte ovest, che dal vano scala posto sul retro dello stesso locale verso est, quest'ultimo comune anche all'appartamento del piano primo. Lo scoperto esterno pertinenziale posto anch'esso ad est, con accesso da Via Cannoni n.2, risulta comune sia al negozio che alle altre due unità immobiliari facenti parte del medesimo Lotto 02 (magazzino ed abitazione).

Quota e tipologia del diritto

Quota e tipologia del diritto

Altri: la quota pari a 1/1 del diritto di usufrutto è detenuta da [REDACTED] a seguito dell'atto di compravendita Rep. 23654/4881 del 22.05.1991 del Notaio Tullio Forte di Chioggia. Si evidenzia che nella banca dati catastale non risulta introdotto, a seguito della morte di [REDACTED] avvenuta a [REDACTED], il trasferimento del diritto di usufrutto a [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati – N.C.E.U.:

Intestazione:

[REDACTED]

Comune di Chioggia, foglio 69, particella 495, subalterno 2, scheda catastale 594/1991, indirizzo Strada Statale 309 - Romea, n.242, piano terra, zona censuaria 4, categoria catastale C/1, classe 5, consistenza catastale mq. 121, superficie catastale mq. 125, rendita catastale € 987,36.

Ulteriori informazioni: al N.C.T. il mappale 495 risulta censito come ente urbano di mq. 1.247,00.

Derivante da: variazione del 07/02/2006 protocollo n. VE0019631 in atti dal 07/02/2006 variazione per modifica identificativo - allineamento mappe (n. 2734.1/2006); precedentemente da variazione nel classamento del 20/05/1991 protocollo n. 186146 in atti dal 04/09/2003 variazione di classamento (n. 593.1/1991). Al N.C.E.U. l'attuale mappale 495 deriva dall'ex mappale 545.

Confini: il mappale 495 confina a nord con Via Cannoni, a sud con il mappale 2357, ad est con i mappali 457, 212 e 1162, ad ovest con Via Romea.

Note: si evidenzia che l'intestazione della visura catastale risulta errata in quanto [REDACTED] è deceduto in data [REDACTED]. Così come risulta dall'atto notarile del notaio Tullio Forte del [REDACTED] alla morte di [REDACTED], codice fiscale: [REDACTED] ha acquisito l'usufrutto per 1/1 dei beni oggetto di perizia e di cui i beni del Lotto 02.

- Identificativo corpo: Magazzino.

Magazzino [C2] sito in Chioggia (VE), CAP: 30015, frazione: Sant'Anna, con accesso da Via Cannoni n.2. Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione magazzino collocata al piano terra, sul retro di un edificio in linea a destinazione d'uso mista, residenziale e commerciale. L'accesso avviene direttamente dalla Via pubblica, Via Cannoni, tramite lo scoperto pertinenziale, comune anche alle altre due unità immobiliari facenti parte del Lotto 02 (abitazione e negozio). Per quanto appurato a seguito dell'accesso atti edilizi eseguito presso il Comune di Chioggia, trattasi di magazzino commerciale in quanto utilizzato quale vano complementare dell'attiguo negozio (subalterno 2).

Quota e tipologia del diritto

Quota e tipologia del diritto

Altri: la quota pari a 1/1 del diritto di usufrutto è detenuta da [REDACTED] a seguito dell'atto di compravendita Rep. 23654/4881 del 22.05.1991 del Notaio Tullio Forte di Chioggia.

Si evidenzia che nella banca dati catastale non risulta introdotto, a seguito della morte di [REDACTED] avvenuta a [REDACTED] il trasferimento del diritto di usufrutto a [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati – N.C.E.U.:

Intestazione:

[REDACTED]

Comune di Chioggia, foglio 69, particella 495, subalterno 7, scheda catastale 595/1991, indirizzo: Via Cannoni n.2, piano terra, zona censuaria 4, categoria catastale C/2, classe 8, consistenza catastale mq. 153, superficie catastale mq. 155, rendita catastale € 110,63.

Ulteriori informazioni: al N.C.T. il mappale 495 risulta censito come ente urbano di mq. 1.247,00.

Derivante da: variazione del 07/02/2006 protocollo n. VE0019631 in atti dal 07/02/2006 variazione per modifica identificativo - allineamento mappe (n. 2739.6/2006); precedentemente costituzione come unità afferenti edificate su aree di corte del 20/05/1991 protocollo n. 186094 in atti dal 04/09/2003 unità afferenti edificate su aree di corte (n. 595.1/1991). Al N.C.E.U. l'attuale mappale 495 deriva dall'ex mappale 545.

Confini: Il mappale 495 confina a nord con Via Cannoni, a sud con il mappale 2357, ad est con i mappali 457, 212 e 1162, ad ovest con Via Romea.

Note: si evidenzia che l'intestazione della visura catastale risulta errata in quanto [redacted] è deceduto in data [redacted]. Così come risulta dall'atto notarile del notaio Tullio Forte del [redacted] alla morte di [redacted] codice fiscale: [redacted] ha acquisito l'usufrutto per 1/1 dei beni oggetto di perizia e di cui i beni del Lotto 02.

Irregolarità e Spese:

A seguito dell'acquisizione della documentazione catastale, del sopralluogo effettuato e dei colloqui intercorsi con l'Ufficio Catastale di Venezia sono state riscontrate le seguenti irregolarità/difficoltà rispetto a quanto catastalmente presente nella banca dati catastale:

- lievi variazioni distributive interne, degli spessori murari e delle altezze interne;
- variazioni forometriche;
- non corretta indicazione toponomastica della via e del numero civico,
- intestazione catastale, con riferimento a [redacted] (usufruttuario), non aggiornata.

Regolarizzabili catastalmente mediante l'introduzione nella banca dati catastale di una voltura per l'aggiornamento del diritto di usufrutto a [redacted] e la redazione di una pratica di variazione catastale al catasto urbano mediante procedura Docfa.

Costo approssimativamente stimato pari ad € 2.500,00, comprensivi dei diritti catastali.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Note: il costo della regolarizzazione catastale come sopra indicato è stato opportunamente stimato dallo scrivente CTU al fine dell'aggiornamento della ditta catastale e delle planimetrie relative alle unità immobiliari oggetto di perizia e di cui il Lotto 02.

Restano quindi esclusi gli eventuali oneri aggiuntivi (oneri tecnico-professionali, diritti catastali, ecc.) connessi a particolari situazioni catastali, al momento non valutabili e quantificabili sia sul piano tecnico che economico, che eventualmente potrebbero insorgere in corso di definizione, redazione e presentazione delle pratiche catastali di cui sopra all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Venezia e/o per richieste provenienti direttamente dallo stesso Ufficio Catastale in corso di istruttoria e risolvibili mediante la presumibile redazione di ulteriori e diverse pratiche/planimetrie catastali/elaborati planimetrici/tipi mappali/frazionamenti, ecc a carico anche di altre ditte intestate e/o di beni comuni/parti comuni, ecc. e/o con l'eventuale stipula (se nel caso) anche di eventuali e successivi atti notarili (di identificazione, permuta, compravendita, ecc.).

Si precisa, infatti, che lo scrivente CTU nel corso del sopralluogo effettuato nonché nelle verifiche svolte per la redazione della presente perizia ha eseguito accertamenti esclusivamente sulle unità immobiliari oggetto di esecuzione (Lotto 02) così come rappresentate graficamente nelle relative schede planimetriche catastali: subalterni 1, 2 e 7.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

In data 30.03.2021 lo scrivente CTU ha inoltrato tramite il portale SUEP del Comune di Chioggia la richiesta di accesso atti per la visione/acquisizione delle pratiche edilizie qui depositate e relative alle unità immobiliari oggetto di esecuzione.

Di seguito sono pervenute dal Comune di Chioggia le pratiche edilizie recuperate presso il loro archivio con riferimento alle unità oggetto di pignoramento.

Il sottoscritto CTU, con riferimento alla richiesta effettuata ed alle successive pratiche edilizie visionate non può escludere, a priori, la presenza di altre ed ulteriori pratiche edilizie /condoni /sanatorie /agibilità /abitabilità, ecc., relative a quanto oggetto di perizia all'interno dell'archivio comunale rispetto a quelle effettivamente consegnate e di seguito visionate.

Si precisa infatti, che lo scrivente CTU non ha accesso diretto all'archivio comunale, né tanto meno al software di ricerca delle pratiche edilizie in uso nello stesso archivio; inoltre si evidenzia che quest'ultimo, anche per quanto riferito dallo stesso addetto potrebbe non essere stato opportunamente e correttamente aggiornato con tutte le pratiche edilizie, condoni, sanatorie, agibilità, ecc. protocollate nel tempo per le unità immobiliari oggetto di perizia e presenti nel sopra citato archivio comunale e/o queste potrebbero essere state archiviate in maniera incompleta e/o errata e/o diversa rispetto all'effettiva ditta/ditte proprietaria/e e/o con riferimenti toponomastici/catastali errati, ecc.

Di seguito quindi, viene riportato quanto è stato visionato per la verifica della regolarità edilizia delle unità immobiliari oggetto di perizia.

4.1 PRATICHE EDILIZIE – Lotto 02:

- Numero pratica: 35773/1986.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizia in sanatoria (Legge n.47/1985) n. 425/1994.

Oggetto: sanatoria edilizia ai sensi della legge n.47/1985.

Presentazione in data 01/08/1986 al n. di prot. 35773.

Rilascio in data 16/04/1994 al n. di prot. 35773/1986.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Note: si evidenzia che, per quanto scritto nell'atto notarile di provenienza, rep. 23654/4881 del 22.05.1991 del Notaio Tullio Forte di Chioggia, l'edificio è stato edificato in forza della Licenza Edilizia n. 40913 del 11.04.1957 e successiva Licenza per ampliamento n. 20077 del 21.06.1972. Tali pratiche, richieste dallo scrivente CTU all'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Chioggia, non sono state visionate in quanto, per quanto riferito verbalmente dall'addetto comunale, non reperibili alla data di redazione della presente perizia.

- Numero pratica: 2322/1992

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizia in sanatoria n. 610/1994 per ampliamento commerciale e demolizione parziale magazzino piano terra.

Oggetto: sanatoria edilizia.

Presentazione in data 20/01/1992 al n. di prot. 2322.

Rilascio in data 23/06/1994 al n. di prot. 2322.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

- Numero pratica: 11083/1995.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono edilizio tratto dalla legge 724/94.

Oggetto: sanatoria edilizia n. 1392/1996

Presentazione in data 02/03/1995 al n. di prot. 11083.

Rilascio in data 25/06/1996 al n. di prot. 11083.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

4.1.1 Conformità edilizia:

A seguito degli accertamenti condotti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Chioggia, dai colloqui intercorsi con il tecnico comunale, sulla base delle sue considerazioni tecniche, nonché da quanto è stato sommariamente rilevato a campione esclusivamente con riferimento al negozio e all'abitazione nel corso del sopralluogo effettuato (anche in considerazione degli arredi e del materiale presente all'interno dei locali) e limitatamente alle unità immobiliari di cui il Lotto 02, si sono riscontrate le sottoelencate difformità rispetto allo stato legittimato, alcune delle quali, a parere dello scrivente, in tolleranza:

- lievi modifiche distributive interne connesse soprattutto allo spostamento/traslazione delle pareti verticali;
- lievi difformità negli spessori murari;
- lievi difformità forometriche interne ed esterne;
- lieve variazione dell'altezza interna dell'unità abitativa: pari mediamente a circa mt. 2,95±2,97 rispetto a mt. 3,00 legittimati (risulta presente per quanto visto in sede di sopralluogo un controsoffitto sull'intradosso del solaio superiore);
- lievi difformità esterne.

A seguito dei colloqui intercorsi con il tecnico comunale è stato riferito allo scrivente CTU che nel merito delle difformità accertate e limitatamente alle unità immobiliari oggetto di perizia occorrerà inoltrare un'apposita

istanza edilizia in sanatoria (allo stato S.C.I.A.) il cui costo comprensivo di oneri tecnico-professionali, sanzioni, diritti amministrativi, ecc., viene opportunamente stimato in circa **€ 8.000,00**.

Con riferimento specifico all'unità immobiliare a destinazione magazzino (subalterno 7) si segnala che a causa della presenza di diverso materiale ingombrante all'interno dello stesso locale e della sua forma irregolare (sia planimetria che altimetrica) non è stato possibile eseguire, da parte dello scrivente CTU, alcuna misurazione. Esclusivamente a vista, per quanto è stato osservato dall'ingresso del medesimo locale, è stata riscontrata una sostanziale corrispondenza con quanto rappresentato graficamente negli elaborati legittimanti acquisiti presso il Comune di Chioggia. Si precisa, quindi, che un rilievo planimetrico ed altimetrico accurato e di dettaglio potrà essere possibile esclusivamente a seguito dello svuotamento del locale magazzino ad opera del futuro aggiudicatario; solo di seguito potrà essere compiuta una corretta comparazione con gli elaborati legittimanti dell'unità.

Si ritiene opportuno segnalare poi, che nella Concessione Edilizia in Sanatoria n. 425/94 rilasciata dal Comune di Chioggia, nonché nella relazione descrittiva ad essa allegata viene dichiarato, con riferimento al locale magazzino, che la struttura risulta essere stata realizzata *"in metallo ed eternit"*.

Pertanto in considerazione che a vista la struttura del magazzino non sembra aver subito modificazioni dall'epoca del rilascio della sopracitata sanatoria edilizia ad oggi si ritiene opportuno ed in via prudenziale prevederne la bonifica con altro materiale idoneo come l'esistente e previo inoltro della relativa pratica edilizia al Comune di Chioggia. Si stima approssimativamente un costo per tali adempimenti pari a circa **€ 9.500,00**.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Si segnala, poi, che l'ufficio tecnico edilizia privata ha comunque informato lo scrivente CTU:

- che si riserverà eventuali ed ulteriori valutazioni di merito ed eventuali richieste anche di ulteriori pratiche integrative con costi, quindi, non definibili nella presente perizia esclusivamente al momento dell'effettiva presentazione dell'istanza edilizia sopra indicata (ad opera del futuro aggiudicatario dei beni) e della sua successiva fase di istruttoria;
- che contestualmente all'avvio del procedimento dell'istruttoria della pratica di sanatoria sopra indicata potranno essere avviate (su iniziativa dello stesso ufficio tecnico comunale) procedure di accertamento relativi alla verifica dello stato dei luoghi sia per le unità immobiliari oggetto di perizia che per tutte le altre unità a loro adiacenti.

In tali circostanze gli eventuali costi di regolarizzazione (per oneri tecnico-professionali, verifiche, rilievi, accertamenti, diritti, sanzioni, ripristini, demolizioni, ecc.) non risultano determinabili e quantificabili in perizia.

Note: si precisa altresì:

- che non si sono rilevate le dimensioni complessive, planimetriche ed altimetriche, dell'intero mappale 495, nonché degli edifici qui presenti;
- che non si sono rilevate le dimensioni complessive, interne ed esterne, delle altre unità immobiliari presenti all'interno del compendio immobiliare posto sul mappale 495;
- che non è stata rilevata la posizione planimetrica dei fabbricati sul mappale 495, nonché degli altri edifici posti sui mappali limitrofi rispetto alle recinzioni esistenti, alle strade e/o ai confini catastali;
- che non è stato eseguito alcun riconfinamento (attuale che storico) sia del mappale 495 che dei diversi subalterni oggetto di perizia in quanto non richiesto dal quesito posto dal GE e pertanto la posizione dei diversi elementi fisici presenti in loco, quali: marciapiedi, aiuole, recinzioni, ecc. potrebbe non corrispondere con quella dei confini catastali;
- che la morfologia urbana complessiva della zona (sede stradale, lotti privati, percorsi vari, ecc.) a vista ha subito modifiche sostanziali rispetto a quanto rappresentato graficamente nelle mappe catastali e nelle planimetrie generali presenti sui progetti autorizzativi sopra citati;
- che ulteriori valutazioni tecniche relative alla comparazione tra quanto presente negli elaborati grafici legittimanti sopra indicati e lo stato dei luoghi potranno essere effettuate esclusivamente a seguito dell'esecuzione di un rilievo metrico di dettaglio (anche dell'intero edificio/complesso condominiale) ad opera del futuro aggiudicatario dei beni;
- che, con riferimento alle unità immobiliari non oggetto di perizia e presenti sul mappale 495 non è stata operata alcuna verifica/accertamento e conseguentemente ogni valutazione di merito sulla loro legittimità o meno di tipo catastale, urbanistica ed edilizia viene esclusa dalla presente perizia;
- che ulteriori costi, diritti, sanzioni, oneri tecnico-professionali, bonifiche, ecc. per eventuali e successivi ripristini e/o per ulteriori pratiche edilizie/verifiche aggiuntive, anche richieste dallo stesso ufficio tecnico comunale e connesse ad altre problematiche edilizie eventualmente riscontrabili sia per le unità immobiliari

oggetto di perizia, che complessivamente per l'intero edificio condominiale, non risultano allo stato dei luoghi tecnicamente determinabili e conseguentemente non sono state quantificate dallo scrivente CTU in perizia; - vedasi inoltre quanto riportato nelle assunzioni preliminari indicate della presente perizia.

4.1.2 Conformità urbanistica – Lotto 02

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	della Giunta Regionale Veneto n.2149 del 14.07.2009, pubblicato nel B.U.R. n. 63 del 04/08/09.
Zona omogenea:	Parte in parte in B2 "zona residenziale di completamento" e parte in "tracciati viari di nuova formazione" Secondo la delibera C.C. 151 del 22/10/2009 in Zona 2
Norme tecniche di attuazione:	Secondo il p.a.l.a.v. in "aree in cui si applicano le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti" (art.38). All'interno della perimetrazione dei centri abitati

Note generali sulla conformità: vedasi espressamente il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Chioggia in data 30.03.2021 al prot. 16796 e allegato alla presente perizia.

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3]

Trattasi di un appartamento la cui epoca di costruzione risale a circa alla fine degli anni 50, posto al piano terra e primo di un fabbricato ad uso residenziale e commerciale composto complessivamente da due livelli fuori terra.

All'unità residenziale si accede direttamente da un vano scala, interamente chiuso, posto sul fronte est dell'edificio e promiscuo con l'attività commerciale (negozi) del piano terra; al vano scala si accede, a sua volta, dallo scoperto pertinenziale esterno, posto anch'esso sul fronte est, comune a tutti gli altri subalterni facenti parte del Lotto 02 (negozi e magazzino) e collegato alla via pubblica - Via Cannoni – da un unico accesso carraio.

L'edificio nel complesso presenta a vista una tipologia costruttiva in linea di tipo tradizionale e tipica degli anni '50-'60, con strutture portanti in muratura di laterizio e calcestruzzo armato, solai collaboranti in latero-cemento e copertura a falde.

L'appartamento oggetto di perizia presenta un orientamento principale verso nord e ovest, con vista diretta sulla strada statale Romea. Planimetricamente dispone di una scala per l'ascesa al piano primo, di un disimpegno d'ingresso al piano primo del vano scala, di un locale soggiorno, di una cucina, di due camere, di un bagno e di un'ampia terrazza posta sul fronte ovest.

Per l'appartamento si evidenzia che i locali interni risultano sostanzialmente ben illuminati ed areati ed il distributivo dell'organizzazione planimetrica si presenta razionale con vani pressoché regolari.

Sulla base delle tavole grafiche legittimanti dell'edificio, della planimetria catastale e da quanto è stato sommariamente rilevato a campione nel corso del sopralluogo effettuato risultano di seguito i sotto indicati valori di superficie utile per gli ambienti principali dell'unità residenziale.

Si evidenzia comunque, che data la presenza degli arredi all'interno dell'unità immobiliare tali valori di superficie devono considerarsi come sostanzialmente ed opportunamente approssimati e di massima.

Nel dettaglio:

- disimpegno d'ingresso: circa mq. 8,00;
- soggiorno: circa mq. 30,00;
- cucina: circa mq. 14,90;
- bagno: circa mq. 5,00;
- camera: circa mq. 16,80;
- camera: circa mq. 16,80;
- terrazza: circa mq. 24,00.

L'altezza interna dei locali dell'appartamento risulta mediamente pari a circa mt. 2,95±2,97; mentre mediamente pari a circa mt. 2,70 quella del vano scala al piano primo. Si segnala inoltre, la presenza a vista

di un controsoffitto nei locali dell'appartamento.

La superficie commerciale è stata calcolata considerando per intero i muri perimetrali esterni ed interni e per metà quelli in comune ad altre unità immobiliari e/o condominiali.

A tale superficie è stato applicato un idoneo coefficiente d'uso o di destinazione dei singoli locali pari ad 1,00 per i vani principali ed accessori diretti e 0,30 per la terrazza.

Per quanto sopra, la superficie commerciale opportunamente approssimata risulta pari a circa mq. 124,00.

Quota e tipologia del diritto

Quota e tipologia del diritto

Altri: la quota pari a 1/1 del diritto di usufrutto è detenuta da [redacted] a seguito dell'atto di compravendita Rep. 23654/4881 del 22.05.1991 del Notaio Tullio Forte di Chioggia.

Si evidenzia che nella banca dati catastale non risulta introdotto, a seguito della morte di [redacted] avvenuta a [redacted] il trasferimento del diritto di usufrutto a [redacted]

Superficie commerciale opportunamente approssimata di circa mq 124,00.

È posto al piano: terra e primo.

Per quanto scritto nell'atto di provenienza rep. 23654/4881 del 22.05.1991 del Notaio Tullio Forte di Chioggia, l'edificio è stato costruito nel: 1957 e successivamente ampliato nel 1972.

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta battente materiale: legno e vetro; protezione: persiane in pvc e controfinestre in alluminio e vetro; condizioni: a vista sufficienti. Note: a vista per quanto è stato possibile accertare e risalenti presumibilmente all'epoca di costruzione dell'edificio.
Infissi interni	tipologia: a battente; materiale: legno tamburato; condizioni: a vista sufficienti. Note: a vista per quanto è stato possibile accertare e risalenti presumibilmente all'epoca di costruzione dell'edificio.
Pavim. interna	materiale: piastrelle di ceramica; condizioni: a vista sufficienti. Note: a vista per quanto è stato possibile accertare e risalenti presumibilmente all'epoca di costruzione dell'edificio.
Portone di ingresso	tipologia: anta battente; materiale: legno; condizioni: a vista sufficienti. Note: a vista per quanto è stato possibile accertare e risalenti presumibilmente all'epoca di costruzione dell'edificio.
Rivestimento	ubicazione: pareti interne; materiale: rifinite al civile; condizioni: a vista sufficienti. Note: a vista per quanto è stato possibile accertare e risalenti presumibilmente all'epoca di costruzione dell'edificio.
Rivestimento	ubicazione: cucina e bagno; materiale: piastrelle in ceramica; condizioni: a vista sufficienti. Note: a vista per quanto è stato possibile accertare e risalenti presumibilmente all'epoca di costruzione dell'edificio.

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio; condizioni: non verificabili; conformità: non verificabile. Note: a vista per quanto è stato possibile accertare e risalenti presumibilmente all'epoca di costruzione dell'edificio.
Condizionamento	tipologia: autonomo; alimentazione: elettrico; rete di distribuzione: sistema a split interni con unità esterna; condizioni: non verificabili; conformità: non verificabile. Note: a vista per quanto è stato possibile accertare.
Elettrico	tipologia: sottotraccia; tensione: presunta 220V; condizioni: non verificabili; conformità: non verificabile. Note: a vista per quanto è stato possibile accertare e risalenti presumibilmente all'epoca di costruzione dell'edificio.
Gas	tipologia: sottotraccia; alimentazione: per quanto riferito in sede di sopralluogo, metano; rete di distribuzione: non verificabile; condizioni: non verificabili; conformità: non verificabile. Note: a vista per quanto è stato possibile accertare e risalenti presumibilmente all'epoca di costruzione dell'edificio.
Termico	alimentazione: per quanto riferito a metano; rete di distribuzione: non verificabile; diffusori: termosifoni; condizioni: a vista discreti; conformità: non verificabile; Note: a vista per quanto è stato possibile accertare e risalenti presumibilmente all'epoca di costruzione dell'edificio.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie stimata	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	sup lorda di pavimento		124,00	1,00	124,00	€ 1.000,00
			124,00		124,00	

Descrizione: Negozio [C1]

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione commerciale (negoziato) la cui epoca di costruzione risale a circa alla fine degli anni '50. È collocata al piano terra di un fabbricato ad uso residenziale e commerciale composto complessivamente da due livelli fuori terra.

All'unità si accede direttamente sia dalla via pubblica (Strada Statale Romea) ad essa adiacente verso ovest, che dal vano scala, interamente chiuso, posto sul fronte est dell'edificio e promiscuo con l'abitazione posta al piano primo. Allo stesso vano scala si accede, a sua volta, tramite lo scoperto pertinenziale esterno, posto anch'esso sul fronte est, comune a tutti gli altri subalterni facenti parte del Lotto 02 (abitazione e magazzino), e collegato alla via pubblica - Via Cannoni - da un unico accesso carraio.

L'edificio nel complesso presenta a vista una tipologia costruttiva in linea di tipo tradizionale e tipica degli anni '50-'60, con strutture portanti in muratura di laterizio e calcestruzzo armato, solai collaboranti in latero-cemento e copertura a falde.

Il negozio oggetto di perizia presenta un orientamento principale verso ovest, con vista diretta sulla strada statale Romea. Planimetricamente dispone di un unico locale, pressoché di forma regolare e privo di servizi igienici e di locali accessori al suo interno.

Sul fronte ovest, lungo la Strada Statale Romea, si rileva altresì la presenza di uno scoperto esclusivo all'unità, non interamente materializzato in loco ed a vista in parte soggetto a servitù pubblica di passaggio. La superficie approssimativamente stimata di tale scoperto esclusivo, desunta esclusivamente sulla base della planimetria catastale acquisita, risulta di circa mq. 50,00 (a tal riguardo vedasi la documentazione fotografica allegata alla presente perizia e la planimetria catastale dell'unità).

Sulla base delle tavole grafiche legittimanti dell'edificio, della planimetria catastale e da quanto è stato sommariamente rilevato a campione nel corso del sopralluogo effettuato risultano di seguito i sotto indicati

valori di superficie utile per gli ambienti principali dell'unità residenziale.

Si evidenzia comunque, che data la presenza di materiale e dei rivestimenti murari sulle pareti interne dell'unità immobiliare tali valori di superficie devono considerarsi come sostanzialmente ed opportunamente approssimati e di massima. Nel dettaglio:

- negozio: circa mq. 115,00;

- scoperto esclusivo: approssimativamente stimato in circa mq. 50,00.

L'altezza interna del locale risulta mediamente pari a circa mt. 2,94.

La superficie commerciale è stata calcolata considerando per intero i muri perimetrali esterni ed interni e per metà quelli in comune ad altre unità immobiliari e/o condominiali.

A tale superficie è stato applicato un idoneo coefficiente d'uso o di destinazione dei singoli locali pari ad 1,00 per i vani principali e 0,10 per lo scoperto esclusivo, quest'ultimo considerato a sua volta pari al 50% della sua superficie in considerazione che parte di esso, a vista, risulta di fatto ad uso pubblico.

Per quanto sopra, la superficie commerciale opportunamente approssimata risulta pari a circa mq. 127,00.

Note: si rileva una incongruenza tra il valore di superficie scritto sulla planimetria catastale (mq. 117,69) e quello riportato sugli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie legittimanti dell'edificio (mq. 114,50).

Quota e tipologia del diritto

Quota e tipologia del diritto

Altri: la quota pari a 1/1 del diritto di usufrutto è detenuta da

23654/4881 del 22.05.1991 del Notaio Tullio Forte di Chioggia.

Si evidenzia che nella banca dati catastale non risulta introdotto, a seguito della morte di
avvenuta a il trasferimento del diritto di usufrutto a

Superficie commerciale opportunamente approssimata di circa mq 127,00.

È posto al piano: terra.

Per quanto scritto nell'atto di provenienza rep. 23654/4881 del 22.05.1991 del Notaio Tullio Forte di Chioggia, l'edificio è stato costruito nel: 1957 e successivamente ampliato nel 1972.

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta battente; materiale: alluminio e vetro; condizioni: a vista discrete. Note: a vista per quanto è stato possibile accertare.
Infissi interni	tipologia: a battente; materiale: legno tamburato; condizioni: a vista sufficienti. Note: a vista per quanto è stato possibile accertare e risalenti presumibilmente all'epoca di costruzione dell'edificio.
Pavim. interna	materiale: piastrelle di ceramica; condizioni: a vista sufficienti. Note: a vista per quanto è stato possibile accertare e risalenti presumibilmente all'epoca di costruzione dell'edificio.
Portone di ingresso	tipologia: anta battente; materiale: alluminio e vetro; condizioni: a vista sufficienti. Note: a vista per quanto è stato possibile accertare.
Rivestimento	ubicazione: pareti interne; materiale: rifinite al civile; condizioni: pessime.

Note: a vista per quanto è stato possibile accertare.

Impianti:

Condizionamento	tipologia: autonomo; alimentazione: elettrico; rete di distribuzione: split interno con unità esterna; condizioni: non verificabili (anche se a vista risultano pessime); conformità: non verificabile; Note: a vista per quanto è stato possibile accertare risulta in pessime condizioni, nonché vetusto.
Elettrico	tipologia: con cavi apparentemente protetti (anche se a vista risultano in condizioni pessime); tensione: non verificabile; condizioni: non verificabili; conformità: non verificabile; Note: a vista per quanto è stato possibile accertare.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie stimata	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Negoziro	sup lorda di pavimento		127,00	1,00	127,00	€ 1.300,00
			127,00		127,00	

Descrizione: Magazzino [C2]

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso magazzino posta ad est rispetto all'edificio principale, il cui accesso avviene direttamente dallo scoperto pertinenziale comune anche alle altre due unità immobiliari facenti parte del Lotto 02 (abitazione e negozio).

Si segnala che tale unità immobiliare è stata da sempre utilizzata quale vano complementare al negozio (subalterno 2), quest'ultimo, infatti, privo di locali accessori e di servizio. Nella relazione tecnico-progettuale allegata alla Concessione in Sanatoria prot. 2322/92 del 23.06.1994, con riferimento proprio al magazzino si fa riferimento ad un locale di "... pertinenza della suddetta attività commerciale ..." e di seguito di un "... locale commerciale posto nel fabbricato ad est".

Trattasi, di fatto, di un locale che presenta una struttura portante metallica poggiate sui muri perimetrali dell'originario cortile, nonché su di un pilastro centrale, con copertura in lastre di lamiera grecata.

Si ritiene opportuno segnalare che nella Concessione Edilizia in Sanatoria n. 425/94 rilasciata dal Comune di Chioggia, nonché nella relazione descrittiva ad essa allegata viene dichiarato che la struttura del magazzino risulta essere stata realizzata "in metallo ed eternit".

Si evidenzia che a causa sia della presenza di diverso materiale ingombrante all'interno del locale magazzino, che della sua forma irregolare (sia planimetria che altimetrica) non è stato possibile eseguire alcuna misurazione. Pertanto esclusivamente a vista e sulla base delle tavole grafiche legittimanti dell'edificio e della sua planimetria catastale risulta di seguito il sotto indicato valore di superficie utile opportunamente approssimato e di massima:

- magazzino: circa mq. 136,00.

L'altezza interna risulta variabile a seconda dell'andamento di falda.

La superficie commerciale è stata calcolata graficamente considerando per intero i muri perimetrali esterni ed interni e per metà quelli in comune ad altre unità immobiliari e/o condominiali.

A tale superficie è stato applicato un idoneo coefficiente d'uso o di destinazione dei singoli locali pari ad 1,00 per i vani principali.

Per quanto sopra, la superficie commerciale opportunamente approssimata risulta pari a circa mq. 144,00.

Note: si precisa che un rilievo planimetrico ed altimetrico accurato e di dettaglio potrà essere possibile esclusivamente a seguito dello svuotamento del locale magazzino ad opera del futuro aggiudicatario; altresì si rileva una incongruenza tra il valore di superficie scritto sulla planimetria catastale (mq. 149,00) e quello riportato sugli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie legittimanti dell'edificio (mq. 135,86).

Quota e tipologia del diritto**Quota e tipologia del diritto**

Altri: la quota pari a 1/1 del diritto di usufrutto è detenuta da [redacted] a seguito dell'atto di compravendita Rep. 23654/4881 del 22.05.1991 del Notaio Tullio Forte di Chioggia. Si evidenzia che nella banca dati catastale non risulta introdotto, a seguito della morte di [redacted] avvenuta a [redacted] il trasferimento del diritto di usufrutto a [redacted]

Superficie commerciale opportunamente approssimata di circa mq 144,00.

È posto al piano: terra.

L'edificio è stato costruito nel: 1976 come da dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà allegata alla sanatoria edilizia n.425/1994.

L'unità immobiliare presenta un'altezza utile interna variabile (graficamente da circa mt. 2.60 a mt. 3.50).

L'intero fabbricato ad uso magazzino è composto da n. 1 piani fuori terra.

Caratteristiche descrittive:Componenti edilizie e costruttive:

- Pavim. interna materiale: battuto di cemento; condizioni: a vista sufficienti.
Note: a vista per quanto è stato possibile accertare e risalenti presumibilmente all'epoca di costruzione dell'edificio.
- Portone di ingresso tipologia: scorrevole; materiale: lamiera metallica; condizioni: a vista sufficienti.
Note: a vista per quanto è stato possibile accertare.
- Rivestimento ubicazione: pareti interne materiale: pitturate; condizioni: sufficienti.
Note: a vista per quanto è stato possibile accertare.

Impianti:

- Elettrico tipologia: con cavi a vista; condizioni: non verificabili; conformità: non verificabile.
Note: a vista per quanto è stato possibile accertare.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie stimata	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Magazzino	sup lorda di pavimento		144,00	1,00	144,00	€ 400,00
			144,00		144,00	

Accessori comuni – Lotto 02:

Parti comuni:	vedasi le planimetrie catastali e l'atto notarile di provenienza a rogito del Notaio Tullio Forte, in data 22/05/1991, ai nn. 23654/4881; registrato a Venezia, in data 12/06/1191, ai nn. 658/1V; trascritto a Chioggia, in data 19/06/1991, ai nn. 2877/2140 Note: il valore della quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni, così come rappresentate nelle relative planimetrie catastali (ingresso al piano terra e scoperto pertinenziale esterno) è stato ricompreso all'interno del valore di stima.
---------------	---

Condizioni generali - Lotto 02

Le condizioni generali dell'edificio principale e del magazzino distaccato, anche in considerazione del loro stato generale di manutenzione e d'uso nonché della loro vetustà, per quanto è stato potuto e possibile visivamente riscontrare nel corso del sopralluogo eseguito risultano complessivamente e mediamente sufficienti.

Con riferimento specifico poi, alle singole unità immobiliari di cui al Lotto 02 si segnala che il subalterno 1 (abitazione) ed il subalterno 7 (magazzino) risultano entrambe in sufficiente/mediocre stato d'uso e di conservazione, mentre il subalterno 2 (negoziato) risulta complessivamente in pessime condizioni. In particolare per l'unità immobiliare ad uso negozio (subalterno 2) vedasi espressamente la documentazione fotografica allegata alla presente perizia.

Per i subalterni 1 e 2 si segnala la presenza di umidità sulle murature interne con evidenti scrostamenti e distacchi sia della pittura che dell'intonaco superficiale.

A vista e sempre per quanto è stato potuto e possibile visionare sia esternamente da terra che internamente e con riferimento esclusivo alle unità immobiliari oggetto di perizia non sono state riscontrate criticità particolari e problematiche connesse alla loro staticità. A riguardo di quest'ultimo punto si precisa che non è stata condotta, da parte dello scrivente CTU, alcuna verifica statica e sismica per le unità immobiliari oggetto di perizia, né tanto meno per l'intero edificio condominiale nel suo complesso.

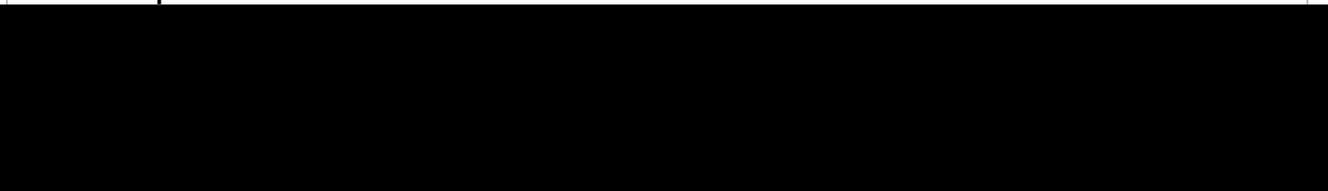
Altresì si precisa che non sono state ispezionate le coperture degli edifici.

Note: vedasi espressamente quanto riportato nelle assunzioni preliminari.

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza – Lotto 02

Da quanto si evince dalla certificazione notarile redatta dal notaio Gigino Rollo di Lecce, datata 30.12.2020 e presente all'interno del fascicolo della procedura a cui espressamente ci si riporta.

Titolare/Proprietario:

Note: con l'atto notarile sopra citato, [redacted] si è riservato "... l'usufrutto vita sua natural durante e dopo la sua morte a favore della [redacted] ...".

Oggetto dell'atto di compravendita sono le unità immobiliari censite nel Comune di Chioggia al fg. 69, mapp. 545, sub. 1, 2 e 7, oltre ad altri beni non oggetto di perizia.

Si precisa che l'attuale mappale 495 deriva dall'ex mappale 545 soppresso per modifica di identificativo catastale; inoltre che attualmente la quota pari a 1/1 del diritto di usufrutto è detenuta da [redacted]

[redacted] a seguito del decesso di [redacted]. La banca dati catastale non risulta aggiornata.

Precedentemente all'atto notarile di compravendita sopra citato, vedasi espressamente la certificazione notarile redatta dal notaio Gigino Rollo di Lecce, datata 30.12.2020 e presente all'interno del fascicolo della procedura a cui espressamente ci si riporta. Inoltre, vedasi l'atto di provenienza allegato alla presente perizia.

Lotto 02 – Abitazione, negozio e autorimessa.

Per quanto accertato in sede di sopralluogo risulta quanto segue.

- Subalterno 1: l'unità immobiliare (abitazione) risulta stabilmente occupata da [redacted] in qualità di usufruttuaria.
- Subalterno 2: l'unità immobiliare (negoziato) risulta libera.
- Subalterno 3: l'unità immobiliare (magazzino) risulta interamente occupata dal debitore.

A seguito della richiesta eseguita dallo scrivente CTU all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Chioggia (allegato 8) in data 02.03.2021, è pervenuta successivamente in data 04.03.2021 la seguente risposta con riferimento ai beni di cui al Lotto 02:

"In evasione alla richiesta del 02/03/2021, prot. 30756 del 03/03/2021, si comunica che, dalle ricerche effettuate in anagrafe tributaria, non risultano contratti di locazione o comodato relativi agli immobili in oggetto."

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene – Lotto 02

Da quanto si evince dalla certificazione notarile redatta dal notaio Gigino Rollo di Lecce, datata 30.12.2020 e presente all'interno del fascicolo della procedura a cui espressamente ci si riporta.

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 PATAVINA CREDITO COOPERATIVO DI SANT'ELENA E PIOVE DI SACCO, SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED]

[REDACTED] tutti in qualità di terzo datore di ipoteca.

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; importo ipoteca: € 400.000,00; importo capitale: € 200.000,00. A rogito di Notaio Ziliotto Lorenzo in data 27/04/2018 ai nn. 1848/1591. Iscritto/trascritto a Chioggia in data 03/05/2018 ai nn. 2227/349.

Note: beni colpiti dall'ipoteca censiti al N.C.E.U. nel Comune di Chioggia al fg. 69, mapp. 495, sub. 1, 2 e 7 oltre agli altri beni di cui al Lotto 01.

Debitore non datore di ipoteca: [REDACTED]

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; importo ipoteca: € 270.000,00; importo capitale: € 238.338,00. A rogito di Tribunale di Venezia in data 16/07/2019 ai nn. 957/2019. Iscritto/trascritto a Chioggia in data 15/10/2019 ai nn. 5478/863.

Note: beni colpiti dall'ipoteca censiti al N.C.E.U. nel Comune di Chioggia al fg. 69, mapp. 495, sub. 1, 2 e 7 oltre agli altri beni di cui al Lotto 01.

L'ipoteca sopra citata colpisce oltre alle unità immobiliari del Lotto 02, anche le altre unità del lotto 01 e pertanto il costo di cancellazione della formalità pregiudizievole, così come di seguito indicato, viene opportunamente stimato perché determinato proporzionalmente al valore dell'ipoteca iscritta per i beni oggetto di pignoramento. Il costo di cancellazione definitivo verrà determinato sul valore reale di aggiudicazione.

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento immobili a rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Venezia in data 09/10/2020 ai nn. 3770/2020 iscritto/trascritto a Chioggia in data 12/11/2020 ai nn. 5448/3831.

Beni colpiti dal pignoramento censiti al N.C.E.U. nel Comune di Chioggia al fg. 69, mapp. 495, sub. 1, 2 e 7 oltre agli altri beni di cui al Lotto 01.

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 – Beni Lotto 02

Per quanto appreso in sede di sopralluogo non ne sussiste in caso.

Avvertenze ulteriori: A seguito della richiesta eseguita in data 29.03.2021 dallo scrivente CTU alla Cancelleria Ruolo Generale del Tribunale di Venezia, è pervenuta in data 30.03.2021 l'email di cui allegato 8 della presente perizia.

Risposta all'ottavo punto del quesito Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Il procedimento prescelto per la valutazione immobiliare dei beni oggetto di esecuzione è quello della stima sintetica comparativa in base al più probabile valore di mercato.

Il parametro di comparazione assunto è l'unità di superficie commerciale pari al metro quadrato che è stata calcolata considerando per intero i muri perimetrali esterni ed interni e per metà quelli in comune ad altre unità immobiliari e/o condominiali.

Tenuto conto che le valutazioni degli immobili oscillano a seconda della domanda e dell'offerta del momento, esaminati i luoghi di causa, considerata la consistenza e la condizione dei beni oggetto di perizia, la loro vetustà, lo stato di conservazione, il loro orientamento e la loro ubicazione all'interno dell'intero territorio comunale, nonché specificatamente all'interno della frazione di Sant'Anna e rispetto alle principali vie di comunicazione; nonché valutata la loro localizzazione rispetto ai comuni limitrofi; preso atto della condizione urbanistico-edilizia e di diritto e paragonato quanto oggetto di esecuzione con altri immobili con caratteristiche similari compravenduti sia nella medesima zona che in altre limitrofe e sulla base delle necessarie informazioni assunte presso studi professionali, agenzie immobiliari del posto e portali immobiliari con annunci similari opportunamente allineati al mercato, nonché opportunamente considerati e valutati anche i valori attribuiti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Territorio di Venezia (anche per zone limitrofe) si ritiene opportuno di assegnare all'unità parametrica, come sopra determinata un valore pari ad €/mq. 1.000,00 per l'unità immobiliare ad uso abitativo, €/mq. 1.300,00 per l'unità immobiliare ad uso negozio ed €/mq. 400,00 per l'unità immobiliare ad uso magazzino.

Si rileva che quanto colpito dal pignoramento immobiliare e quindi oggetto della presente perizia risulta complessivamente pari alla quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà a carico degli esecutati [redacted] e [redacted] (per 1/2 ciascuno).

La quota pari a 1/1 del diritto di usufrutto è detenuta da [redacted] a seguito dell'atto di compravendita rep. 23654/4881 del 22.05.1991 del Notaio Tullio Forte di Chioggia.

Nella banca dati catastale non risulta introdotto, a seguito della morte di [redacted] avvenuta a [redacted] il trasferimento del diritto di usufrutto a [redacted]

Note: con l'atto notarile sopra citato, [redacted] si è riservato "... l'usufrutto vita sua natural durante e dopo la sua morte a favore della [redacted] ...".

Pertanto, per la determinazione del valore della nuda proprietà (e conseguentemente del valore l'usufrutto) viene presa come riferimento l'età anagrafica, pari a 94 anni, di [redacted]. Il valore complessivo dell'intero (usufrutto + nuda proprietà) viene pertanto moltiplicato per il relativo coefficiente tabellato (per l'anno 2021) riferito al valore della nuda proprietà e pari al 90% (di contro il coefficiente tabellato per il calcolo del valore dell'usufrutto risulta pari al 10%).

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia.

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chioggia.

Uffici del registro di Venezia-Mestre.

Ufficio tecnico di Chioggia.

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: del luogo, nonché portali immobiliari online con riferimento alla stessa zona, o a zone immediatamente limitrofe a quella delle unità oggetto di stima.

Altre fonti di informazione: portali online vendite immobiliari e portali online aste giudiziarie.

8.3.3 Valutazione corpi:

Abitazione di tipo economico [A3] con annesse parti comuni

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
--------------	---------------------------	-----------------	--------------------

Appartamento	124,00	€ 1.000,00	€ 124.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 124.000,00
Valore corpo			€ 124.000,00
Valore complessivo intero			€ 124.000,00
Valore complessivo diritto e quota della nuda proprietà (90%)			€ 111.600,00
Valore di stima			€ 111.600,00

Negozi [C1] con annesse parti comuni

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozi	127,00	€ 1.300,00	€ 165.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 165.100,00
Valore corpo			€ 165.100,00
Valore complessivo intero			€ 165.100,00
Valore complessivo diritto e quota della nuda proprietà (90%)			€ 148.590,00
Valore di stima			€ 148.590,00

Magazzino [C2] con annesse parti comuni

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino	144,00	€ 400,00	€ 57.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 57.600,00
Valore corpo			€ 57.600,00
Valore complessivo intero			€ 57.600,00
Valore complessivo diritto e quota della nuda proprietà (90%)			€ 51.840,00
Valore di stima			€ 51.840,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore nuda proprietà</i>
Abitazione	Abitazione [A3] con annesse parti comuni	124,00	€ 124.000,00	€ 111.600,00
Negozi	Negozi [C1] con annesse parti comuni	127,00	€ 165.100,00	€ 148.590,00
Magazzino	Magazzino [C2] con annesse parti comuni	144,00	€ 57.600,00	€ 51.840,00

Totale valore di stima dell'intera proprietà (nuda proprietà + usufrutto): **€ 346.700,00.**

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria della sola nuda proprietà e per assenza di garanzia per vizi occulti in quanto vendita giudiziaria e come da disposizioni del G.E. € 34.670,00
- Riduzione del 10% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 34.670,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 20.000,00
- Redazione di n. 2 Attestati di Prestazione Energetica: € 600,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 1.441,00

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca – Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca – Giudiziale*	€ 1.112,00

Trascrizione pregiudizievole – Pignoramento	€ 294,00
---	----------

**Il costo di cancellazione della formalità pregiudizievole, così come indicato, viene opportunamente stimato perché determinato proporzionalmente al valore dell'ipoteca iscritta per i beni oggetto di pignoramento. Il costo di cancellazione definitivo verrà determinato sul valore reale di aggiudicazione*

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

- Valore intero degli immobili (nuda proprietà + usufrutto) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: € 255.319,00
- Valore della nuda proprietà degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano (coefficiente 90% del valore intero): € 229.787,10
- Valore della nuda proprietà degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano, opportunamente approssimato: € 230.000,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

- Attestazione Prestazione Energetica: non presente alla data del 29.03.2021.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
<p>Si rileva che quanto colpito dal pignoramento immobiliare e quindi oggetto della presente perizia risulta complessivamente pari alla quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà a carico degli esecutati: [REDACTED] e [REDACTED] (per 1/2 ciascuno). La quota pari a 1/1 del diritto di usufrutto è detenuta da [REDACTED] il [REDACTED] a seguito dell'atto di compravendita rep. 23654/4881 del 22.05.1991 del Notaio Tullio Forte di Chioggia. Nella banca dati catastale non risulta introdotto, a seguito della morte di [REDACTED] avvenuta a [REDACTED], il trasferimento del diritto di usufrutto a [REDACTED]. Note: con l'atto notarile sopra citato, [REDACTED] si è riservato "... l'usufrutto vita sua natural durante e dopo la sua morte a favore della [REDACTED] ...".</p>	

Le tre unità immobiliari per quanto accertato in sede di operazioni peritali e dalla documentazione acquisita presso il Comune di Chioggia, risultano da sempre strettamente interconnesse tra loro sia in considerazione delle loro specifiche caratteristiche, che delle loro parti comuni.

A parere dello scrivente, quindi, eventuali ed ulteriori divisioni immobiliari non risultano convenienti in quanto comporterebbero una riduzione dell'appetibilità commerciale dell'intero compendio immobiliare oggetto di esecuzione o di parte dello stesso.

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

- Allegato 1: Nomina e giuramento.
- Allegato 2: Documentazione fotografica Lotto 01.
- Allegato 3: Documentazione fotografica Lotto 02.
- Allegato 4: Titolo di proprietà Lotto 01.
- Allegato 5: Titolo di proprietà Lotto 02.
- Allegato 6: Certificati anagrafici.
- Allegato 7: Documentazione catastale Lotto 01.
- Allegato 8: Documentazione catastale Lotto 02.
- Allegato 9: Certificato di destinazione urbanistica.
- Allegato 10: Documentazione edilizia Lotto 01.
- Allegato 11: Documentazione edilizia Lotto 02.
- Allegato 12: Verifica APE, Cancelleria RG, verifica AdE.
- Allegato 13: Formalità.

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: imposta di registro**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	02
Diritto reale staggito e quota proprietà	<p>Corpo Abitazione: - 1/2 di [REDACTED] - Nuda proprietà. - 1/2 di [REDACTED] - Nuda proprietà.</p> <p>Corpo Negozio: - 1/2 di [REDACTED] - Nuda proprietà. - 1/2 di [REDACTED] - Nuda proprietà.</p> <p>Corpo Magazzino: - 1/2 di [REDACTED] - Nuda proprietà. - 1/2 di [REDACTED] - Nuda proprietà.</p>
Identificativo catastale	<p>Corpo Abitazione - Identificato al catasto Fabbricati – N.C.E.U.: Intestazione: - [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED] Comune di Chioggia, foglio 69, particella 495, subalterno 1, scheda catastale 593/1991, indirizzo Via Cannoni n.2, piano terra e primo, zona censuaria 4, categoria catastale A/3, classe 4, consistenza catastale vani 5, superficie catastale mq. 128, rendita catastale € 335,70.</p> <p>Corpo Negozio - Identificato al catasto Fabbricati – N.C.E.U.: Intestazione: - [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED] Comune di Chioggia, foglio 69, particella 495, subalterno 2, scheda catastale 594/1991, indirizzo Strada Statale 309 - Romea, n.242, piano terra, zona censuaria 4, categoria catastale C/1, classe 5, consistenza catastale mq. 121, superficie catastale mq. 125, rendita catastale € 987,36.</p> <p>Corpo Magazzino - Identificato al catasto Fabbricati – N.C.E.U.: Intestazione: - [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED] Comune di Chioggia, foglio 69, particella 495, subalterno 7, scheda catastale 595/1991, indirizzo Via Cannoni n.2, piano terra, zona censuaria 4, categoria catastale C/2, classe 8, consistenza catastale mq. 153, superficie catastale mq. 155, rendita catastale € 110,63. * * *</p>

	<p>Si evidenzia che la quota pari a 1/1 del diritto di usufrutto è detenuta da [redacted] nata a [redacted] a seguito dell'atto di compravendita Rep. 23654/4881 del 22.05.1991 del Notaio Tullio Forte di Chioggia.</p> <p>La banca dati catastale non risulta aggiornata in quanto non è stato eseguito/introdotto, a seguito della morte di [redacted] avvenuta a [redacted] il trasferimento del diritto di usufrutto a [redacted]</p>
<p>Valore</p>	<p>Valore più probabile dei beni di cui il Lotto 02, comprensivo del valore della quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni, stabilito a corpo e non a misura nello stato di fatto in cui si trovano: € 230.000,00</p>

Santa Maria di Sala, 10.12.2021-

L'Esperto alla stima
Arch. Francesco Nassuato
(firmato digitalmente)