

Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. **187/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04-02-2026

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ANNA BATTAGLIA**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - appartamento con box auto in
Sottomarina Chioggia (VE)

Esperto alla stima: Arch. Margherita Maggiolo
Codice fiscale: MGGMGH65R45L736I
Studio in: Via Aleardi 41 - 30172 Mestre Venezia
Telefono: 0412381016
Email: margheritamaggiolo@guarinonimaggiolo.it
Pec: margherita.maggiolo@archiworldpec.it

INDICE

| | | |
|---|-----|------|
| Riassunto di perizia | pg. | 3 |
| Elenco quesiti | pg. | 5 |
| Premessa..... | pg. | 7 |
| QUESITO n.1 - Completezza documentazione | pg. | 8 |
| QUESITO n.2 - Generalità esecutato | pg. | 8 |
| QUESITO n.3 - Individuazione dei beni pignorati | pg. | 8 |
| QUESITO n.4 - Regolarità urbanistica | pg. | 10 |
| QUESITO n.5 - Stato di possesso e provenienza | pg. | 17 |
| QUESITO n.6 - Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene | pg. | 18 |
| QUESITO n.7 - Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione.... | pg. | 20 |
| QUESITO n.8 - Valutazione complessiva dei beni indicando i criteri di stima.. | pg. | 20 |
| QUESITO n.9 - Valutazione della sola quota indivisa | pg. | 23 |
| QUESITO n.10 - Gestione allegati | pg. | 23 |
| QUESITO n.11 - Specifica se l'immobile è soggetto ad Iva | pg. | 24 |
| QUESITO n.12 - Schema identificativo dei beni da apporre all'asta..... | pg. | 25 + |

Riassunto Perizia

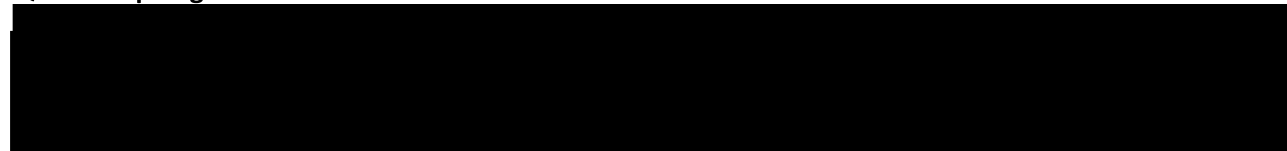
Bene: Via Pigafetta 142 - Sottomarina - Chioggia (VE) - 30015

Descrizione generica: appartamento piano 2 con box auto al seminterrato

Identificativo Lotto: 001 - appartamento con box auto

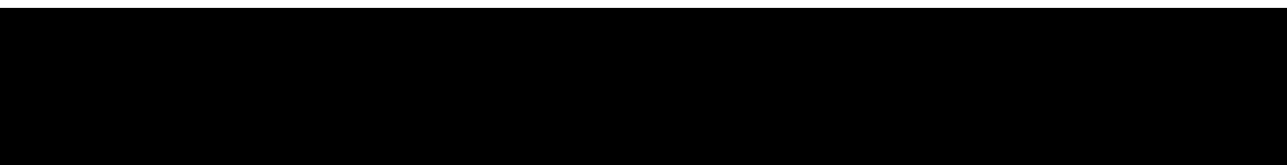
Corpo A appartamento con box auto: Chioggia (VE) CAP: 30015 frazione: Sottomarina, Via Pigafetta 142

Quota e tipologia del diritto



Eventuali comproprietari:

Nessuno




Eventuali comproprietari:

Nessuno


Gravami e Oneri

- **Pignoramento** a favore di BCC VENETA - Credito Cooperativo - S.C. contro 

 Derivante da: atto esecutivo o cautelare trascritto a Venezia in data 01/08/2025 ai nn. 4589/3528; sezione B Immobili unità negoziale n.1: immobile n.1: Comune di Chioggia Catasto Fabbricati fg.40 part 1106 sub 72 e immobile n.2: Comune di Chioggia Catasto Fabbricati fg.40 part 1106 sub 38.

- **Descrizione onere:** convenzione art.8 commi 1,4 e 5 legge n.10/1977; A rogito di notaio Alessandro CAPUTO di Chioggia in data 26/10/2012 ai nn. 151515/18448; trascritto a Venezia sezione di Chioggia in data 21/11/2012 ai nn. 5416/3787; dalla nota di trascrizione Sezione D: ..."DURATA DELLA CONVENZIONE LA TRASCRIVENDA CONVENZIONE HA DURATA, AI SENSI DELL'ART. 31 COMMA 46 LETT. A) DELLA LEGGE 448/98, FINO AL GIORNO 1 (UNO) DICEMBRE 2018 (DUEMILADICIOTTO) (ANNI 30 (TRENTA) DIMINUITI DEL TEMPO TRASCORSO TRA LA DATA DI STIPULA DELLA CONVENZIONE (1 DICEMBRE 1988) DI CONCESSIONE DEL DIRITTO SUPERFICIARIO E QUELLA DI STIPULA DELLA NUOVA CONVENZIONE). TRASCORSO TALE TERMINE L'AMMINISTRAZIONE DEL COMUNE DI CHIOGGIA CESSA DA OGNI E QUALSIASI DIRITTO CONSEGUENTE ALLA STIPULA DELLA CONVENZIONE E L'ACQUIRENTE DA OGNI OBBLIGO" (doc.07 allegato).

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di BCC VENETA - Credito Cooperativo - S.C. contro 

 Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 214.000; Importo capitale: € 107.000; A rogito di notaio Elena PROSPERI di Chioggia in data 03/08/2012 ai nn. 2450/1771; Iscritto a Venezia sezione di Chioggia in data 08/08/2012 ai nn. 3748/553; Note: Sezione B immobili: unità negoziale n.1: immobile n.1: Comune di Chioggia Catasto Fabbricati fg.40 part 1106 sub 72 e immobile n.2: Comune di Chioggia Catasto Fabbricati fg.40 part 1106 sub 38 contro: Sezione C Sog-

getti: contro: [redacted] in qualità di terzo datore d'ipoteca, per il diritto di proprietà superficaria per al quota di 1/2 e contro [redacted] in qualità di terzo datore d'ipoteca, per il diritto di proprietà superficaria per al quota di 1/2 e contro debitore non datore d'ipoteca: [redacted] (allegato doc.08bis)

- **Ipoteca volontaria attiva** a favore di BCC VENETA - Credito Cooperativo - S.C. contro [redacted] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 70000; Importo capitale: € 35000; A rogito di notaio Elena PROSPERI di Chioggia in data 21/11/2012 ai nn. 2659/1910; Iscritto/trascritto a Venezia sezione di Chioggia in data 27/11/2012 ai nn. 5537/786; Note: Sezione B immobili: unità negoziale n.1: immobile n.1: Comune di Chioggia Catasto Fabbricati fg.40 part 1106 sub 72 e immobile n.2: Comune di Chioggia Catasto Fabbricati fg.40 part 1106 sub 38 contro: Sezione C Soggetti: contro: [redacted] in qualità di terzo datore d'ipoteca, per il diritto di proprietà superficaria per al quota di 1/2 e contro [redacted] - in qualità di terzo datore d'ipoteca, per il diritto di proprietà superficaria per al quota di 1/2 e contro debitore non datore d'ipoteca: [redacted] allegato doc.08bis

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€131.492,30**
cui si trova:

Sommario

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

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

Quesiti

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

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari** - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
6. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
 1. **per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:**
 - domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
 - atti di asservimento urbanistici
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
 - altri pesi e limiti d'uso
 2. **per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**
 - iscrizioni
 - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolite, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;

9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. alleggi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
 1. lotto;
 2. diritto reale staggito
 3. quota di proprietà
 4. identificativo catastale
 5. valore attribuito.

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

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

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

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

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

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

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

Premessa

Io sottoscritta arch. Margherita Maggiolo, con studio in Mestre Venezia, Via A. Aleardi 41, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia al n.2002, iscritta nell'elenco nazionale dei CTU al n.147, in data 06/10/2025 ricevevo notifica della nomina quale stimatore dei beni appresi alla citata E.I. 187/2025 dal Giudice per le Esecuzioni dott.ssa Anna Battaglia. In data 07/10/2025 prestavo giuramento telematico.

Il G.E. fissava il termine per la redazione ed il deposito dell'elaborato peritale nel 30 esimo giorno antecedente all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. nonché ex art.600 c.p.c al 04/02/2026 ore 10,15.

In ottemperanza all'incarico ricevuto la sottoscritta, dopo l'esame preliminare della documentazione in atti, presentava istanza di accesso atti edilizi il 09/10/2025 presso il Comune di Chioggia, effettuava il primo accesso con tecnico incaricato dal custode nominato in data 06/11/2025, ha successivamente provveduto ad ispezionare il compendio immobiliare pignorato a mezzo sopralluogo del 03/12/2025 e ad eseguire tutte le necessarie ricerche presso le PP.AA. preposte, nonché ad effettuare ricerche di mercato al fine di individuare il più probabile valore venale commerciale dei beni appresi alla procedura.

Depositava infine l'elaborato nei termini concessi dal Giudice.

Beni in **Chioggia (VE)**
Località/Frazione **Sottomarina**
Via Pigafetta 142

Lotto: 001 - appartamento con box auto

Risposta al primo punto del quesito

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

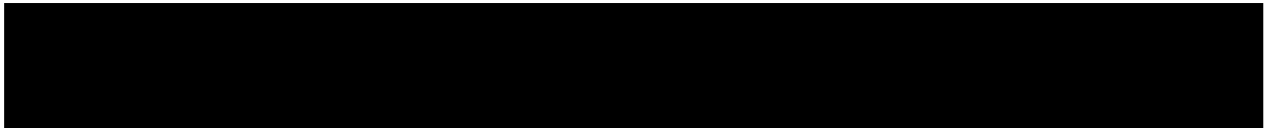
La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

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

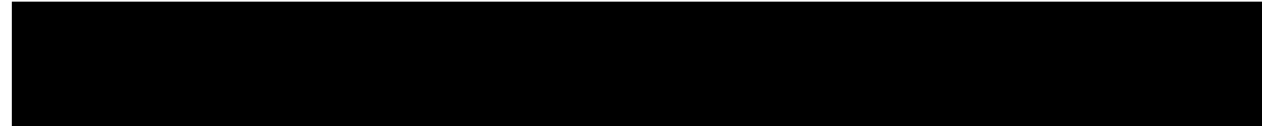
Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato:



Esecutato:



Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

il fabbricato dove è individuato il bene pignorato è un condominio di grande dimensione composto da 31 unità residenziali, trattasi di edilizia economica popolare in area soggetta a piano particolareggiato per la quale il Comune ha ceduto prima il diritto di superficie per la costruzione poi la piena proprietà. Il quartiere è prettamente residenziale con edificazione costituita da condomini con altezze non omogenee, a due piani o di dimensioni superiori sino a 9-10 piani, di tipo popolare e non, numerosi recenti o in corso di costruzione.

Via Pigafetta è ampia, a due sensi di marcia, separate da stretta aiuola spartitraffico. Vi sono parcheggi in linea lungo entrambi i sensi di marcia. Si presume che nel periodo estivo il traffico locale possa essere consistente. Il quartiere ha numerose aree verdi/scoperti pertinenziali. Diverso edifici tra i più datati hanno aree scoperte pertinenziali con posti auto situate a quota inferiore al piano stradale. Vi sono negozi vicinali a poca distanza.

In prossimità è in attuazione un complesso residenziale di notevole dimensione ed altezza, come da indicazioni del piano particolareggiato 6/C1.

L'area è nella fascia urbana più arretrata rispetto alla zona balneare prettamente ridossata al lungomare, ma la distanza è percorribile comodamente a piedi.

Il fabbricato in oggetto si allunga lungo via Pigafetta, è dotato di tre vani scala con civici distinti e accessi dal medesimo prospetto verso la strada, è circondato su tre lati da uno spazio comune a quota seminterrata, con accesso carraio tramite rampa a cielo aperto, dotata di cancello, ove si trovano gli spazi di manovra per le auto e gli accessi ai box pertinenziali, siti sotto il sedime del condominio o su volumi separati

Caratteristiche zona: residenziale, discreta

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: farmacie (n.4 nel raggio di 1km), scuole, dell'infanzia, primaria, media, secondari (presenti a Sottomarina entro il raggio di 1,5 km circa), ufficio postale (a 1 km.), banche (presenti a distanza inferiore ai 700 m.), supermercati (presente a 300m circa), ospedale (ad 1 km circa), distretto sanitario (a distanza inferiore a 500 m.), stabilimenti balneari (a 600 m. circa)

Caratteristiche zone limitrofe: balneare

Importanti centri limitrofi: Venezia, Padova.

Attrazioni paesaggistiche: costa e laguna di Chioggia.

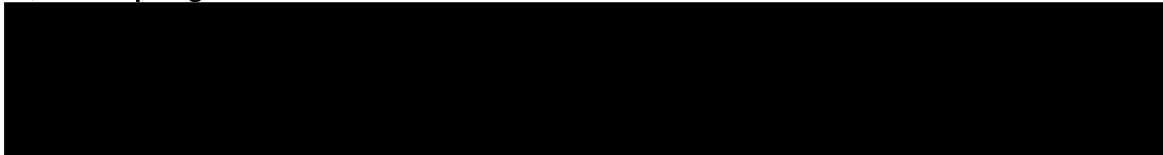
Attrazioni storiche: centro di Chioggia.

Principali collegamenti pubblici: fermate autobus nell'immediata prossimità. Stazione ferroviaria a circa 2,5 km.

Identificativo corpo: A appartamento con box auto.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Chioggia (VE) CAP: 30015 frazione: Sottomarina, Via Pigafetta 142
con box auto esterno

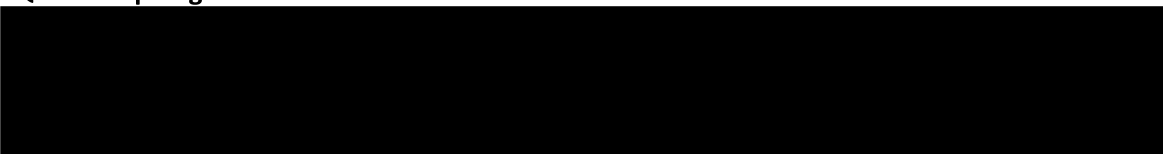
Quota e tipologia del diritto



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: 1. [redacted]

Diritto di: Proprieta' per 10/20 2. [redacted]

Diritto di: Proprieta' per 10/20, **foglio 40, particella 1106, subalterno 72**, indirizzo VIALE FILIPPO PIGAFETTA, piano 2, comune Chioggia, sezione censuaria 2, categoria A/3, classe 5, consistenza 5, superficie 91mq escluse le aree scoperte 85 mq,

rendita € 464,81

Confini: a nord confina con unità al sub. 73, a est e sud ha affaccio libero, a ovest con vano scala comune

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 10/20; 2. [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 10/20, **foglio 40, particella 1106, subalterno 38**, indirizzo VIALE FILIPPO PIGAFETTA, piano S1, comune Chioggia, sezione censuaria 2, **categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, superficie 22mq, rendita € 39,04**

Confini: confina a ovest con unità al sub.39, a nord e est con i confini del mappale, a sud con area comune

Irregolarità catastali e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nella pianta dell'appartamento sono state accertate difformità modeste nella struttura ed è stata omessa una spalletta, nel box auto si riscontra difformità nel divisorio tra l'unità in esame quella contigua di altra proprietà, quindi variazione della superficie.

Regularizzabili mediante: variazione catastale in aggiornamento per n.2 unità

n.2 variazioni catastali in aggiornamento, spese tecniche e diritti compresi: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Note: la pianta catastale non corrisponde nè pienamente allo stato di fatto nè all'elaborato dell'atto legittimante. Il costo della regolarizzazione catastale come sopra indicato riguarda le sole unità immobiliari oggetto di perizia, appartamento e garage. Restano esclusi eventuali oneri aggiuntivi (costi professionali, diritti catastali, ecc.) connessi a particolari casi che eventualmente potrebbero insorgere in corso di definizione, redazione e presentazione delle pratiche catastali di cui sopra e/o per richieste provenienti direttamente dall'ufficio catastale in corso di istruttoria e risolvibili mediante la redazione di ulteriori e/o diverse pratiche/planimetrie catastali a carico di altre ditte intestate (ad esempio il garage contiguo a quello pignorato) e/o afferenti a beni comuni,

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 40569/88

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione edificio di civile abitazione in area Peep 6/C1

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 22/11/1988 al n. di prot. 40569

Rilascio in data 22/12/1988 al n. di prot. 170/88

NOTE: Concessione rilasciata vista la convenzione per la concessione del diritto di superficie [REDACTED] ai sensi dell'articolo 35 della legge 865/1971 stipulata in data 1/12/1988

al n. 10070 di repertorio del Notaio Amelia Cinquepalmi.

Numero pratica: 1440/89

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante in corso d'opera

Per lavori: opere in variante alla concessione edilizia n.170/88

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/04/1989 al n. di prot. 14400

Rilascio in data 08/08/1989 al n. di prot. 109/98

Agibilità in data 05/06/2007 al n. di prot. 31793

NOTE: Agibilità è attestata per il fabbricato residenziale di 31 appartamenti autorizzato con concessione edilizia 170/88 e successive varianti 109/89 in data 05-06-2007 vista la richiesta presentata il 31/12/1990 ed in quanto assentita per silenzio assenso (doc.26 allegato)

4.1.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Pianta dell'appartamento variata in modo significativo nel distributivo interno e, parzialmente, nella struttura.

Pianta del box variata con spostamento del divisorio verso il box contiguo di altra proprietà.

Regolarizzabili mediante: scia in sanatoria

scia in sanatoria, diritti, sanzioni e spese tecniche: € 5.000,00 circa

Oneri Totali: **€ 5.000,00**

Note: l'importo sopra indicato è indicativo e si intende comprensivo della sanzione ipoteticamente calcolata. Si precisa che l'importo definitivo della sanzione sarà calcolato dalla P.A. secondo proprie valutazioni di merito solo in fase istruttoria, ovvero a seguito presentazione formale di una pratica edilizia. L'importo sopra indicato è comprensivo delle spese tecniche forfettariamente definite dalla scrivente, secondo consuetudine, non essendo vigente alcun tariffario per il calcolo delle competenze professionali per incarichi di tipo privato.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: (si rinvia al doc.28 allegato)

4.1.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | D.G.R n.2149 del 14 luglio 2009 |
| Zona omogenea: | B3 (allegato doc.18) |
| Norme tecniche di attuazione: | Art. 64 – Sottozone residenziali di completamento B3 (con strumento urbanistico attuativo vigente) 1. Le sottozone B3 sono le |

| | |
|--|---|
| | <p>aree residenziali di completamento assoggettate a Strumento Urbanistico Attuativo approvato e vigente. 2. In tali ambiti devono essere rispettati le norme e il dimensionamento dello Strumento vigente. 3. Alla scadenza di tale Piano Attuativo, qualora le opere di urbanizzazioni siano già ultimate e collaudate, rimane inalterata la capacità edificatoria prevista dal Piano stesso ed è consentita la manutenzione ordinaria, straordinaria, il restauro e la ristrutturazione anche con cambio d'uso e aumento delle unità immobiliari purché sia garantito lo standard a parcheggio. 4. Qualora le opere di urbanizzazione non siano ultimate e collaudate lo Strumento Attuativo può essere prorogato nelle forme di legge per non oltre cinque anni o essere ripresentato. In caso di ripresentazione o di ulteriore scadenza della proroga concessa all'ambito vengono assegnati i seguenti indici e parametri inderogabili: - modalità di attuazione: SUA - indice territoriale: 0,25 mq./mq.; - distanza minima dai confini ml. 5, con possibilità di costruzioni in aderenza nei casi e modi di cui all'art. 62 delle presenti Norme. - superficie massima coperta 35% della superficie del lotto; - altezza massima dell'edificio 11,00 ml.; - numero massimo dei piani fuori terra: 3 5. Il piano attuativo dovrà inoltre garantire la realizzazione di 30 mq a verde e servizio per ogni abitante insediabile. 6. Per ogni immobile con destinazione commerciale o direzionale deve essere garantito uno standard a verde e parcheggio di uso pubblico pari a 1mq./1mq di superficie di costruzione di cui almeno il 50% a parcheggio compresi gli spazi di manovra. 7. Per ogni immobile con destinazione residenziale deve essere garantito uno standard a parcheggio pari a 1 mq. di superficie per 10 mc. di costruzione e deve essere realizzato un posto auto per unità immobiliare. 8. Nel caso di realizzazione di nuove medie strutture di vendita come definite dall'articolo 14, comma 1, lettera b della L.R.9 agosto 1999, n.37 e s.m.i devono essere reperiti area da destinare a parcheggio non inferiori a 1,80 mq/mq della superficie di vendita, di cui area destinata a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a 0,7 mq/mq della superficie di vendita e non inferiore a 0,50 mq/mq della superficie a destinazione</p> |
|--|---|

| | |
|--|---|
| | commerciale. 9. Le zone di sosta possono essere reperite anche con la previsione di strutture multipiano o sotterranee anche su aree private con vincolo di destinazione. 10. Tale standard non è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione. |
| Immobile soggetto a convenzione: | SI |
| Se si, di che tipo? | Limiti di prezzo, requisiti acquirenti, modalità alienazione etc. |
| Estremi delle convenzioni: | determinazione n.0 del 15/03/2012 con adozione Convenzioni Urbanistiche integrativa-TRASFORMAZIONE IN PROPRIETA' DI AREA P.E.E.P. ASSEGNATA IN DIRITTO DI SUPERFICIE IN SOTTOMARINA DI CHIOGGIA A.I.U. |
| Obblighi derivanti: | i vincoli definiti dalla convenzione art.8 c.1,4, della legge 10/1977 trascritta il 21/11/2012 R.G.5416, R.P.3787 hanno avuto scadenza il 01/12/2018 (allegato doc 18) A tutt'oggi l'unità immobiliare è libera da vincoli. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | SI |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | 0,25 mq/mq |
| Rapporto di copertura: | 35% della superficie del lotto |
| Altezza massima ammessa: | 11 m. |
| Volume massimo ammesso: | |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A appartamento con box auto

Appartamento sito al piano secondo con affaccio aperto prevalente a sud e ad est. Il distributivo è funzionale con separazione zona giorno e zona notte. Dal pianerottolo comune si accede direttamente nel soggiorno pranzo che si apre su terrazzino rivolto a sud. La cucina è contigua, sempre con affaccio a sud ed accesso al medesimo terrazzo. La zona notte è composta da un disimpegno, da un bagno finestrato, due camere, una matrimoniale con doppio affaccio ed una singola leggermente più piccola di 9 mq. (quindi più propriamente da definirsi "stanza") Entrambe le camere hanno uscita diretta su un terrazzo ad L affacciato a nord ed a est.

Il condominio è composto da 31 appartamenti ed è stato costruito negli anni novanta, trattasi di edilizia di carattere economico popolare costruita ai sensi della legge n.865/71 compresa in un piano particolareggiato. E' dotato di ascensore. Tipologia architettonica e stato manutentivo dei prospetti sono chiaramente indicativi del periodo di costruzione. Il fabbricato non è stato di oggetto di interventi di manutenzione recenti. Il box auto è su volume separato di un piano, a confine con altri mappali a quota seminterrata. La rampa di discesa da via Pigafetta è a cielo aperto, la viabilità e lo spazio di manovra per accedere con auto al box pertinenziale è comoda e diretta. Il box è ampio con altezza interna e misure vano accesso modeste.

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

Nessuno

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

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **122,00**

E' posto al piano: 2 + box auto al seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1989-1990

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

ha un'altezza utile interna di circa m. 270 cm l'abitazione 200 cm il box auto

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui seminterrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile:

Il fabbricato è relativamente recente ma versa in condizioni manutentive mediocri. Avrebbe sicuramente bisogno di manutenzioni straordinarie per quanto riguarda le facciate e la sistemazione esterna. Nel vano scala si è riscontrata una manifestazione di infiltrazione. Non risultano problematiche particolari alla copertura per quanto riferito dall'Amministratore del Condominio.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

| | |
|---------------------|--|
| Fondazioni | tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. Note: Dati tratti dal collaudo statico depositato al genio civile 01/03/1991 n.746 |
| Solai | tipologia: solaio in laterocemento Riferito limitatamente a: solai in elevazione Note: spessore cm.20+5 in maggioranza costituita da pannelli tralicciati prefabbricati completati con getti in opera. Solaio del primo livello in lastre Predalle 4 + 16 + 4. Poggioli con elementi tipo busta. Dati tratti dal collaudo statico depositato al genio civile 01/03/1991 n.746 |
| Strutture verticali | materiale: pilastrini e travi in c.a. Note: Sostegno in c.a per formazione di locali interrati. Dati tratti dal collaudo statico depositato al genio civile 01/03/1991 n.746 |
| Travi | materiale: c.a. Riferito limitatamente a: Spina e perimetrale nella maggioranza dei casi in Cda ricavate in spessore di solaio Note: Dati tratti dal collaudo statico depositato al genio civile 01/03/1991 n.746 |

Componenti edilizie e costruttive:

| | |
|-----------------|--|
| Cancello | tipologia: anta singola a battente materiale: zincato apertura: elettrica condizioni: sufficienti Note: cancello a due ante elettrico per l'accesso dalla strada carraia alla rampa di discesa al seminterrato dove sono situati i garage. |
| Infissi esterni | tipologia: a una o due ante a battente materiale: legno protezione: contofinestre materiale protezione: alluminio anodizzato condizioni: sufficienti Note: solo le finestre a est e nord sono dotate di controfinestre. Tutte le finestre sono protette con tapparelle in plastica |
| Infissi interni | tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti |
| Pavim. Esterna | materiale: betonelle in cls condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: riferito allo scoperto innanzi al portone di accesso al vano scale ed alla rampa ed alla viabilità al seminterrato |
| Pavim. Interna | materiale: piastrelle di ceramica condizioni: mediocri Si accertano distacchi del rivestimento in cucina |
| Scale | posizione: a rampe parallele rivestimento: granito condizioni: buone Riferito limitatamente a: scale condominiali |

Impianti:

| | |
|--------------------|--|
| Antenna collettiva | tipologia: parabola conformità: certificato conformità non disponibile Note: parabola situata in terrazzino |
| Ascensore | condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Riferito limitatamente a: riferito al vano scala del civico 142 Note: l'amministratore del condominio riferisce: L'impianto ascensore è regolarmente mantenuto dalla ditta Clodia Elevatori e regolarmente verificato dall'ente preposto IACE, attualmente disdettato per passaggio all'ente Certificato ELTI (dicembre 2025) |
| Condizionamento | tipologia: autonomo diffusori: split condizioni riferite: funzionante conformità: non disponibile Note: unità esterna installata in terrazzo |
| Elettrico | tipologia: sottotraccia tensione: 220V-380V conformità: si assume rispettoso delle normative vigenti all'epoca della costruzione. |
| Elettrico | tipologia: sottotraccia conformità: si assume rispettoso delle normative vigenti all'epoca della costruzione Riferito all'appartamento ed alle parti comuni Note: L'amministratore del Condominio riferisce che annualmente vengono fatti i controlli della messa a terra e presume l'impianto conforme alla normativa vigente all'epoca della costruzione dell'edificio |
| Gas | tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano condizioni: sufficienti conformità: non disponibile Note: contatore gas installato in terrazza |
| Termico | tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni riferite: funzionante conformità: certificato non disponibile Note: l'esecutore dichiara che la caldaia non è stata sostituita almeno dal 2012 e non è stata oggetto di interventi regolari di manutenzione ordinaria. |

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale dell'unità è calcolata pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti (superficie calpestabile più la superficie occupata dai muri interni, perimetrali e mezzeria di quelli a confine con altre proprietà), più la superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. I terrazzi comunicanti con i vani principali e con vani accessori sono calcolati nella misura del 30% sino a 25 mq, nella misura del 10% per la quota eccedente. la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno; Le pertinenze esclusive accessorie sono computate nella misura del 50% qualora comunicanti con i locali principali o accessori, del 25% negli altri casi. Non sono computate le superfici aventi altezza utile inferiore a m.1,50. (fonte Agenzia del Territorio Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare"). Il box auto è valutato, in misura del 50% del costo unitario anche se non direttamente collegato all'unità residenziale di cui è pertinenza. Gli spazi e le

superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento. Si precisa dunque che non sono state rilevate le dimensioni complessive dei lotti di terreno su cui gli immobili pignorati insistono, né dell'intero fabbricato condominiale e delle parti comuni. La consistenza degli immobili oggetto di pignoramento è stata determinata sulla base degli elaborati grafici reperiti presso PP.AA. ed a seguito misurazioni eseguite in loco, a campione. Si evidenzia infine che il più probabile valore di stima finale espresso nella presente perizia è a corpo e non a misura. (si rinvia al doc.29 allegato)

| Destinazione | Parametro | Volume | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|--------------|------------------------|--------|-----------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| residenziale | sup lorda di pavimento | 0 | 85,00 | 1,00 | 85,00 | € 1.700,00 |
| terrazzi | sup lorda di pavimento | 0 | 18,00 | 0,30 | 5,40 | € 1.700,00 |
| box | sup lorda di pavimento | 0 | 19,00 | 0,50 | 9,50 | € 1.700,00 |
| | | | 122,00 | | 99,90 | |

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [redacted] - in piena proprietà per la quota di 1/2 [redacted] in piena proprietà per la quota di 1/2 **proprietario/i ante ventennio ad oggi.**

In forza di **atto di compravendita** - a rogito di notaio Nicolò NOTO di Chioggia, in data 02/05/1991, ai rep.28462; **trascritto a Venezia Chioggia, in data 22/05/1991, ai nn. 2401/1802.**

Note: contro [redacted] partita Iva [redacted]

Titolare/Proprietario: [redacted] per la quota di 15,21/1000 [redacted] - per la quota di 15,21/1000 dal 26/10/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di **atto di compravendita** - a rogito di Notaio Alessandro CAPUTO di Chioggia, in data 26/10/2012, ai nn. 151515/18448; **trascritto a Venezia Chioggia, in data 21/11/2012, ai nn. 5415/3786.**

Note: contro: Comune di Chioggia c.f.00621100270.

Unità negoziale: terreno accatastato al Catasto Terreni del Comune di Chioggia al fg.40 mapp 1106 via Pigafetta 142 e 146 consistenza di 17 are e 60 centiare per la quota parte di 15,21/1000 cad.

Per effetto di tale atto di cessione e conseguente riunione del diritto di superficie in piena proprietà, [REDACTED] e vengono pieni di esclusivi proprietari degli alloggi con relative pertinenze ed accessori. Si rinvia alla nota di trascrizione allegata (doc.06 allegato)

Identificativo corpo: A appartamento con box auto

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Chioggia (VE), Via Pigafetta 142 **Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **Pignoramento** a favore di BCC VENETA - Credito Cooperativo - S.C. contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: atto esecutivo o cautelare **trascritto a Venezia in data 01/08/2025 ai nn. 4589/3528**; sezione B Immobili unità negoziale n.1: immobile n.1: Comune di Chioggia Catasto Fabbricati fg.40 part 1106 sub 72 e immobile n.2: Comune di Chioggia Catasto Fabbricati fg.40 part 1106 sub 38.

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:

Si cita per completezza:

- Descrizione onere: **convenzione** art.8 commi 1,4 e 5 legge n.10/1977; A rogito di notaio Alessandro CAPUTO di Chioggia in data 26/10/2012 ai nn. 151515/18448; Iscritto/trascritto a Venezia sezione di Chioggia in data 21/11/2012 ai nn. 5416/3787; dalla nota di trascrizione Sezione D: ..."DURATA DELLA CONVENZIONE LA TRASCRIVENDA CONVENZIONE HA DURATA, AI SENSI DELL'ART. 31 COMMA 46 LETT. A) DELLA LEGGE 448/98, FINO AL GIORNO 1 (UNO) DICEMBRE 2018 (DUEMILADICOTTO) (ANNI 30 (TRENTA) DIMINUITI DEL TEMPO TRASCORSO TRA LA DATA DI STIPULA DELLA CONVENZIONE (1 DICEMBRE 1988) DI CONCESSIONE DEL DIRITTO SUPERFICIARIO E QUELLA DI STIPULA DELLA NUOVA CONVENZIONE). TRASCORSO TALE TERMINE L'AMMINISTRAZIONE DEL COMUNE DI CHIOGGIA CESSA DA OGNI E QUALSIASI DIRITTO CONSEQUENTE ALLA STIPULA DELLA CONVENZIONE E L'ACQUIRENTE DA OGNI OBBLIGO" (doc.07 allegato).

A tutt'oggi l'unità risulta libera da vincoli.

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

6.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria attiva** a favore di BCC VENETA - Credito Cooperativo - S.C. contro [REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 214.000; Importo capitale: € 107.000 ; **A rogito di notaio Elena PROSPERI di Chioggia in data 03/08/2012 ai nn. 2450/1771; Iscritto a Venezia**

sezione di Chioggia in data 08/08/2012 ai nn. 3748/553 ;

Note: Sezione B immobili: unità negoziale n.1: immobile n.1: Comune di Chioggia Catasto Fabbricati fg.40 part 1106 sub 72 e immobile n.2: Comune di Chioggia Catasto Fabbricati fg.40 part 1106 sub 38 contro: Sezione C Soggetti: contro: [REDACTED]

[REDACTED] - in qualità di terzo datore d'ipoteca, per il diritto di proprietà superficaria per al quota di 1/2 e contro [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di terzo datore d'ipoteca, per il diritto di proprietà superficaria per al quota di 1/2 e contro debitore non datore d'ipoteca: [REDACTED]

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BCC VENETA - Credito Cooperativo - S.C. contro

[REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 70.000; Importo capitale: € 35.000 ; **A rogito di notaio Elena**

PROSPERI di Chioggia in data 21/11/2012 ai nn. 2659/1910; Iscritto a Venezia sezione di Chioggia in data 27/11/2012 ai nn. 5537/786 ;

Note: Sezione B immobili: unità negoziale n.1: immobile n.1: Comune di Chioggia Catasto Fabbricati fg.40 part 1106 sub 72 e immobile n.2: Comune di Chioggia Catasto Fabbricati fg.40 part 1106 sub 38 contro: Sezione C Soggetti: contro: [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di terzo datore d'ipoteca, per il diritto di proprietà superficaria per al quota di 1/2 e contro [REDACTED]

[REDACTED] - in qualità di terzo datore d'ipoteca, per il diritto di proprietà superficaria per al quota di 1/2 e contro debitore non datore d'ipoteca: [REDACTED]

6.2.2 Pignoramenti:

Si rimanda al paragrafo 6.1.1

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: consuntivo 2024 €1.137,11.

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

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: spese straordinarie al 29/10/2025 non risultano approvate spese straordinarie

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Al 29/10/2025: Bilancio comparativo/consuntivo esercizio ordinario 2024 (saldo -5946.36) e bilancio preventivo esercizio ordinario 2025 (1170.17 a cui si somma il saldo negativo dell'esercizio 2024) per un totale di €7.116.53;(doc.31 allegato) L'importo non è stato detratto nella valorizzazione al punto 8.4.4

Millesimi di proprietà (doc.30 allegato):

millesimi di proprietà generale: 30,42

millesimi ascensore: 86,01

millesimi scale: 79,62

millesimi appartamento: 38,59

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note: Il condominio è dotato di ascensore. L'ingresso al vano scala comune del condominio è a quota diversa dal piano di calpestio del marciapiede pubblico, il dislivello è superabile salendo pochi gradini. L'unità pignorata è accessibile negli spazi di relazione, si segnala che l'accesso al bagno avviene transitando per un corridoio largo 98 cm ed effettuando due curve a 90°, sebbene tali caratteristiche potrebbero essere tollerate dalla P.A. per gli edifici esistenti si evidenzia che in sede di sanatoria la P.A: potrebbe richiedere modeste modifiche per agevolare l'ingresso al bagno (quali, ad esempio, la rimozione spalletta e dell' arredo fisso nel disimpegno).

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Dotazioni condominiali: ascensore. Autoclave comune. Contatore idrico comune (La ripartizione del consumo effettivo idrico, viene fatta suddividendo le bollette in base ai mc consumati riportati dai lettori presenti) Pompe condominiali per eventuali allagamenti seminterrato.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: no

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Considerata l'attuale situazione del mercato, in considerazione di quanto accertato, si è adottato il criterio di stima con valutazione parametrica sintetico comparativa. Si sono verificati gli andamenti generali della richiesta nel mercato immobiliare nel Comune di Chioggia, località Sottomarina, con riferimento alla tipologia edilizia abitativa in esame. Si è proceduto poi nello specifico attraverso il confronto con beni immobili analoghi per tipologia, caratteristiche, vetustà presenti a Sottomarina sul mercato o recentemente compravenduti.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia
Chioggia;

Ufficio tecnico di Chioggia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Si sono interpellate Agenzie Immobiliari locali e esaminata l'offerta per unità analoghe in Via Pigafetta e/o situate in prossimità dello stabile dove si trova il bene pignorato. L'offerta sul mercato unità simili per pezzatura a quella del bene pignorato, è ampia ma prevalente per unità nuove o di recente ristrutturazione.

Si sono consultati osservatori del mercato immobiliare. si riporta:

- borsinommobiliare.it a ottobre 2025 indica il prezzo medio per abitazioni in stabili di fascia media di zona a Sottomarina rispettivamente di valore minimo €1.486 e massimo €2.043, ed in stabili di seconda fascia rispettivamente di valore minimo €1.171 massimo €1.606.

- mercato-immobiliare.info a ottobre 2025 riferisce che il mercato di Sottomarina è molto attivo, ed il prezzo medio degli appartamenti è di circa 2.730€/mq superiore a quello medio cittadino pari a circa 2.575€/mq, in particolare per un trivano è di 2.900€/mq circa e per un quadrivano di 2.550€/mq circa

- Requot.com a ottobre 2025 indica il per abitazioni civili a Chioggia zona B2 un prezzo compreso tra 1.800,00€/mq e 2.300 ,00€/mq, per abitazioni di tipo economico e, per abitazioni civili, un valore minimo di 1.750,00€/mq, massimo di 2.150,00/mq.

- wikicasa.it a ottobre 2025 riferisce che il prezzo medio degli immobili in vendita del Comune di Chioggia nella zona di Sottomarina, valutato su 184 annunci, a settembre 2025 è di 2892 € al metro quadro con un minimo di 1.483€/mq ed un massimo di 5.250€/mq, ovvero con un aumento del 6% rispetto a settembre 2024.

- Quotazioni Osservatorio Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio che per il 2024 semestre 2 prevede per la Fascia Centrale /SOTTOMARINA, codice zona B2, microzona catastale 1:

per abitazioni di tipo civile stato conservativo ottimo valore minimo 2.150,00 €/mq, massimo 2.600,00 €/mq; stato conservativo normale minimo 1.550,00 €/mq, massimo 1.850,00 €/mq per abitazioni di tipo economico stato conservativo ottimo valore minimo 2.050,00 €/mq, massimo 2.500,00 €/mq; per abitazioni di tipo economico stato conservativo normale valore minimo 1.450,00 €/mq, massimo 1.750,00 €/mq;

Altre fonti di informazione: Si è condotta una ricerca su immobili recentemente compravenduti nel medesimo stabile dove è sito il bene pignorato rinvenendo i seguenti atti: atto notaio Alessandro Caputo in Chioggia, rep.161922, racc. 26139 del 14 maggio 2025 atto notaio Elena Prospero in Chioggia, rep.10586, racc.7949 del 23 maggio 2024

Infine si è considerato il provvedimento 27 luglio 2007 dell'Agenzia delle Entrate:

"disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo uno comma 307 della legge 27 dicembre 2006 numero 296 legge finanziaria 2007"

secondo il quale si calcola:

valore unitario= val omi min.+(val omi max- val omi min) x K

dove $K = (K1+3xK2)/4 = (0,3+3x0,5)/4=0,45$

dove: K1 taglio superficie = 0,5 per superficie oltre 70 mq fino a 120 mq e K2 livello di piano =0,5 per piano intermedio

valore unitario =1.450,00 €/mq +(1.750,00 €/mq- 1.450,00 €/mq)/4 x 0,50= 1.600,00 €/mq;

.

8.3.3 Valutazione corpi:**A appartamento con box auto. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 152.847,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------|-----------------------------------|------------------------|---------------------------|
| residenziale | 85,00 | € 1.700,00 | € 144.500,00 |
| terrazzi | 5,40 | € 1.700,00 | € 9.180,00 |
| box | 9,50 | € 1.700,00 | € 16.150,00 |

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 169.830,00

stato manutentivo pavimenti e impianti detrazione del 10.00% € -16.983,00

Valore Finale € 152.847,00

Valore corpo € 152.847,00

Valore accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 152.847,00

Valore complessivo diritto e quota € 152.847,00

Valore di stima € 0,00

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------------------------------|--|-------------------------|--|-----------------------------------|
| A appartamento con box auto | Abitazione di tipo economico [A3] | 99,90 | € 152.847,00 | € 152.847,00 |

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 come da disp. del G.E. € 15.284,70

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita- s.v. risposta quesito 7

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 6.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

A appartamento con box auto

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

| | |
|------------------------------------|---------|
| Iscrizione di ipoteca - Volontaria | € 35,00 |
| Altra limitazione | € 0,00 |

Totale costi di cancellazione: € 364,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 131.492,30

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: A appartamento con box auto

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

/

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

anagrafici

Doc.05 estratto per riassunto dell'atto di matrimonio

Note iscrizione/trascrizione

doc.06 TRASCRIZIONE del 21 11 2012 - R.P. 3786 R.G. 5415

doc.07 TRASCRIZIONE del 21 11 2012 - R.P. 3787 R.G. 5416

doc.08 TRASCRIZIONE del 22 05 1991 – R.P. 1802 R.G. 2401

doc.08bis note di iscrizione di ipoteca (n.2)

Catasto

Doc.09 Estratto mappa

Doc.10 a) Elab.planimetrico A4 FG 40 PART 1106 COMUNE CHIOGGIA

Doc.10 b) ELENCO SUBALTERNI FG 40 PART 1106 COMUNE CHIOGGIA EPA001

Doc.11 Visura fg. 40 part. 1106 sub. 72 di CHIOGGIA

Doc.12 Visura fg. 40 part. 1106 sub. 72 di CHIOGGIA storica

Doc.13 Visura fg. 40 part. 1106 sub. 38 di CHIOGGIA

Doc.14 Visura fg. 40 part. 1106 sub. 38 di CHIOGGIA storica

Doc.15 Visura fg. 40 part. 1106 di CHIOGGIA ENTE URBANO

Doc.16 PLN_COMUNE CHIOGGIA FGL 40 PART 1106 SUB 72

Doc.17 PLN_COMUNE CHIOGGIA FGL 40 PART 1106 SUB 38

Urbanistica - edilizia

doc.18 P.R.G. stralcio tav.13.3.6

doc.19 TRASFORMAZIONE PEEP 6C1-

doc.20 concessione 170 88 atto

doc.21 concessione 109 89 atto

doc.22 tav.4 piani primo e secondo concessione 109 89

doc.23 tav.2 pianta scantinato concessione 109 89

doc.24 tav.9 prospetti e sezioni concessione 109 89

doc.25 stralcio grafici legittimanti – individuazione beni pignorati

doc.26 attestazione agibilità rilasciata

doc.27 APE – verifica - ricerca esito negativo

grafici

doc.28 rilievo

doc.29 calcolo consistenza

condominio

doc.30 tabelle millesimali

doc.31 comunicazione Amministratore Condominio Marinella

altro

doc.32 comunicazione Ufficio Ruolo Generale Contenzioso civile Trib.Ord Ve

doc.33 documentazione fotografica

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: vendita soggetta ad imposta di registro pari al 2% con minimo di €1.000,00, e ad imposta di registro e catastale in misura fissa di € 50,00 cad.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

| | |
|--|--|
| Lotto | 001 - appartamento con box auto |
| Diritto reale staggito e Quota proprietà | Corpo A appartamento con box auto: 1/2 di [REDACTED] Piena proprietà 1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà |
| Identificativo catastale | <p>Corpo A appartamento con box auto: Identificato al catasto Fabbricati : 1. [REDACTED] [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 10/20 2. [REDACTED] [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 10/20, foglio 40, particella 1106, subalterno 72, indirizzo VIALE FILIPPO PIGAFETTA, piano 2, comune Chioggia, sezione censuaria 2, categoria A/3, classe 5, consistenza 5, superficie 91 mq escluse le aree scoperte 85 mq, rendita € 464,81 Identificato al catasto Fabbricati : 1. [REDACTED] [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 10/20 2. [REDACTED] [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 10/20, foglio 40, particella 1106, subalterno 38, indirizzo VIALE FILIPPO PIGAFETTA, piano S1, comune Chioggia, sezione censuaria 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, superficie 22mq, rendita € 39,04</p> |
| Valore | Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 131.492,30€ |

Data generazione:
19-12-2025 10:12

L'Esperto alla stima
Arch. Margherita Maggiolo