Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: ***Siena Npl S.r.l.***

contro:

N° Gen. Rep. **178/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-06-2026

Giudice Delle Esecuzioni: Dott. **Carlo Azzolini**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Appartamento e garage ai piani interrato, terra, primo e sottotetto con area scoperta esclusiva



Esperto alla stima: Arch. Paolo Novaselich
Studio in: Via Eraclea 5/h - 30027 San Donà di Piave
Telefono: 0039.345.5397926
Email: pnovas@me.com
Pec: paolo.novaselich@archiworldpec.it

Riassunto Perizia

Descrizione generica dei beni pignorati:	**Appartamento** al piano interrato/terra/primo e sottotetto con giardino esclusivo e **garage** al piano interrato
Identificativo Lotto 001:	**N.C.E.U. - Foglio 38** Mappale **1126** - Subalterno **5** - appartamento A/2 Mappale **1126** - Subalterno**15** – garage C/6
Ubicazione del bene:	Via P.E. Venturini n. 2/Q - Chioggia (VE)
Quota e tipologia del diritto	Perini Alessandro - pieno proprietario per l'intero Codice Fiscale:
Eventuali comproprietari:	nessuno

Gravami e Oneri:

• ***Ipoteca volontaria*** *a favore di* ***J.m.trust And Invest S.r.l.u.*** *contro derivante da atto a rogito Notaio Speranza Riccardo in data 22/03/2017 rep. 31471/16086, iscritta a Chioggia il 24/03/2017 ai nn. 1690/243;* ***Importo ipoteca: € 144.000,00*** *- Importo capitale: € 144.000,00; Immobili colpiti: Chioggia, Fg. 38, Part. 1126, Sub. 5 e 15.*

Annotazione a margine: In data 26/11/2024 ai nn. 6697/830, ***annotazione di inefficacia*** *ex art. 2901 c.c. emessa dal Tribunale di Venezia a favore di Siena Npl 2018 S.r.l. e Organa Spv S.r.l..*

• ***Ipoteca giudiziale*** *a favore di Cassa Di Risparmio Del Veneto S.p.a. contro derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Padova del 20/04/2017 rep. 1376/2017, iscritta a Chioggia il 04/05/2017 ai nn. 2473/379; Importo ipoteca: € 250.000,00 - Importo capitale: € 229.550,20; Immobili colpiti: Chioggia, Fg. 38, Part. 1126, Sub. 5 e 15 (oltre altri)*

• ***Ipoteca*** *giudiziale a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a. contro derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Padova del 16/06/2017 rep. 3227/2017, iscritta a Chioggia il 22/06/2017 ai nn. 3570/518; Importo ipoteca: € 300.000,00 - Importo capitale: € 649.552,41; Immobili colpiti: Chioggia, Fg. 38, Part. 1126, Sub. 5 e 15 (oltre altri)*

- ***Pignoramento*** *a favore di Siena Npl 2018 S.r.l. contro derivante da atto giudiziario corte d'appello di Venezia del 24/07/2025 rep. 4882 trascritto a Chioggia il 02/09/2025 ai nn.* ***4926/3793****; Immobili colpiti: tutti i beni oggetto della presente stima;*

Valore lotto:

Soluzione 1: Bene libero o con titolo non opponibile		
Valore della quota di piena proprietà al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€.	**375.000,00**
Soluzione 2: Bene occupato con titolo opponibile		
Valore della quota di piena proprietà al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€.	**244.000,00**

Indice

Quesito n. **1**	Completezza dei documenti di cui ex art. 567 c.p.c.	Pag.	**7**
Quesito n. **2**	Generalità, codice fiscale e regime patrimoniale	Pag.	**7**
Quesito n. **3**	Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari	Pag.	**7**
Quesito n. **3.1.**	Ubicazione	Pag.	**7**
Quesito n. **3.2.**	Identificazione e regolarità catastale	Pag.	**7**
Quesito n. **3.3.**	Formazione dei lotti di vendita	Pag.	**8**
Quesito n. **3.4.**	Descrizione sommaria della località e ubicazione	Pag.	**8**
Quesito n. **3.5.**	Descrizione del compendio pignorato	Pag.	**9**
Quesito n. **4**	Regolarità urbanistica - descrizione	Pag.	**10**
Quesito n. **5**	Stato di possesso, proprietà, provenienza	Pag.	**11**
Quesito n. **6**	Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	Pag.	**12**
Quesito n. **7**	Spese di gestione e manutenzione - cause in corso	Pag.	**13**
Quesito n. **8**	Valutazione dei beni	Pag.	**13**
Quesito n. **8 bis**	Verifica classamento energetico	Pag.	**15**
Quesito n. **9**	Valutazione della quota (ove trattasi di quota indivisa)	Pag.	**15**
Quesito n. **10**	Elenco Allegati	Pag.	**16**
Quesito n. **11**	I.V.A. ed imposta di registro	Pag.	**16**
Quesito n. **12**	Schema identificativo dei beni da porre all'asta	Pag.	**16**

Premessa

Con ordinanza in data 24.10.2025, notificata a mezzo pec il 28.10.2025, il G.E. dott. Carlo Azzolini nominava il sottoscritto Novaselich arch. Paolo con studio in San Donà di Piave (VE) via Eraclea n. 5/h, iscritto all'Albo degli Architetti di Venezia con il n. 1750, Consulente Tecnico d'Ufficio per la redazione di rapporto di valutazione nell'esecuzione pendente avanti il Tribunale di Venezia n. ***178****/25 e precisamente:*

- *in data 24/10/2025, il sottoscritto C.T.U. veniva incaricato, di stimare gli immobili pignorati in capo all'esecuzione* ***178****/2025;*
- *in pari data, il sottoscritto C.T.U., effettuava il giuramento telematico di rito;*
- *in data 29/10/2025, il sottoscritto C.T.U. presentava a mezzo mail, al Comune di Chioggia, richiesta di accesso atti e titoli edilizi;*
- *in data 20/12/2025, il sottoscritto C.T.U. effettuava un primo accesso presso l'immobile pignorato, alla presenza del custode delegato, senza esito alcuno;*
- *in data 23/01/2026, il sottoscritto C.T.U. effettuava un secondo accesso presso l'immobile pignorato, alla presenza del custode delegato, procedendo all'ispezione dei luoghi e provvedendo ad un preciso rilievo diretto e fotografico degli stessi;*
- *successivamente, il sottoscritto C.T.U. procedeva a verifiche di mercato con agenti immobiliari ed esperti in compravendite di beni similari;*

contestualmente alle premesse il sottoscritto C.T.U. procedeva alla stesura di rapporto di valutazione sui seguenti quesiti:

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

1. *per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:*
   - *domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)*
   - *atti di asservimento urbanistici*
   - *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge*
   - *altri pesi e limiti d'uso*
2. *per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:*
   - *iscrizioni*
   - *pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli*

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

8 b 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. *alleghi 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 30 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.

ASSUNZIONI

Ove non diversamente indicato, l'esperto stimatore dichiara che la consistenza dell'immobile oggetto di valutazione è stata determinata calcolando le varie superfici e volumi deducendole dagli elaborati presenti agli atti delle pubbliche amministrazioni previa verifica in sede di sopralluogo ed inoltre che il più probabile valore di stima viene espresso a corpo e non a misura nelle condizioni di stato e di diritto in essere al momento delle verifiche effettuate.

Relativamente agli immobili nel loro complesso, ma con particolare riferimento agli impianti esistenti, si ritiene necessario applicare una riduzione forfettaria pari al 5% dal valore di stima dello specifico bene in compensazione dell'assenza di garanzia per vizi occulti agli stessi in quanto vendita giudiziaria.

Le valutazioni qui riportate hanno carattere puramente tecnico e descrittivo. Non costituiscono certificazione di conformità urbanistica o catastale né sostituiscono alcun accertamento ufficiale da parte degli uffici competenti. Eventuali verifiche più approfondite o invasive, necessarie per confermare la regolarità edilizia e catastale, dovranno essere eseguite a cura dell'aggiudicatario o su richiesta dell'Autorità Giudiziaria

L'esperto stimatore dichiara inoltre che l'indicazione della possibilità di eventuali sanatorie e la stima dei costi conseguenti deve ritenersi di carattere meramente informativo e non vincolante e pertanto si sottolinea che, in caso di aggiudicazione del bene all'asta, l'effettiva sanabilità e somma dovuta deriverà da quanto determinato dall'amministrazione comunale a seguito dell'esito dell'istruttoria della necessaria istanza di sanatoria.

L'esperto stimatore richiama tutto quanto riportato nella "LINEE GUIDA IN MATERIA DI BUONE PRASSI NEL SETTORE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI"- approvate dal Consiglio Superiore della Magistratura con delibera dell11/10/2017 con particolare riferimento a quanto indicato nell'Allegato 4 - "Ordinanza di delega delle operazioni di vendita":

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di già tenuto conto nella valutazione dei beni;

c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come Integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

e) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;

f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet .....

g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse

Beni in **Chioggia** (VE)
Via P. E. Venturini n. 2/Q

Appartamento al piano interrato, terra, primo e sottotetto con giardino esclusivo e **garage** al piano interrato

Risposta al primo punto del quesito

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

Al fascicolo dell'esecuzione risulta allegata la certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria relativa agli immobili pignorati ex. Art. 567, comma 2 c.p.c., prodotta dal Notaio Vincenzo Calderini in Maddaloni (CE) attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari *alla* data *del* 02/09/2025

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato:
Residente a
C.F.:

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati - Descrizione del bene - Consistenza

3.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI:

Identificativo corpo: trattasi di **appartamento** al piano interrato, terra, primo e sottotetto con giardino esclusivo e **garage** al piano interrato

Quota colpita dal pignoramento: il pignoramento, trascritto a Chioggia il 02/09/2025 ai nn. 4926/3793, colpisce i seguenti beni in Comune di Chioggia - Via Della Fossetta: N.C.E.U. - Foglio **38**
Mappale **1126** Sub. **5** e sub. **15** - appartamento e garage e posto auto - piena proprietà per 1/1

3.2 IDENTIFICAZIONE E REGOLARITA' CATASTALE:

Abitazione di tipo popolare (A2) con garage e posto auto (C/6) siti in Chioggia (Ve) - Via Della Fossetta

Identificati al catasto Fabbricati:	Chioggia (Ve) - Via Della Fossetta
abitazione	Foglio **38** - Mappale **1126** - Sub. **5** - Piano S1-T-1-2 - Cat. A/2 - Cl. 3 Con. 6,5 - Sup. 150 - rendita €. 570,68
garage	Foglio **38** - Mappale **1126** - Sub. **15** - Piano S1 - Cat. C/6 - Cl. 4 - Con. 25 Sup. 25 - rendita €. 59,39
Intestati:	
	C.F.:

Conformità catastale: dall'esame della planimetria catastale (All.ti 6 e 7) lo scrivente rileva che la stessa **non è coerente con lo stato di fatto**.
In particolare, le difformità riscontrate in sede di rilievo (ampliamento del terrazzo est al piano primo e diverse altezze interne del locale sottotetto) non risultano recepite nell'attuale elaborato planimetrico. Tali difformità rendono necessario un aggiornamento catastale, al fine di conformare

la planimetria allo stato di fatto e garantire la regolarità del trasferimento del bene.

Si segnala inoltre, sebbene priva di rilevanza ai fini catastali, la diversa ubicazione del cancello di accesso pedonale (attualmente in asse con la porta d'ingresso), nonché una difformità toponomastica tra l'indirizzo riportato in visura catastale e quello indicato nell'atto di pignoramento, ove l'immobile risulta sito in *via della Fossetta*, mentre l'indirizzo riscontrato in loco corrisponde a *via Padre E. Venturini n. 2/Q.*

Oneri di regolarizzazione: il costo stimato per la redazione e la presentazione della pratica catastale (procedura DOCFA), comprensivo di tributi erariali e onorari professionali, si quantifica forfettariamente in €. **750,00**.=

3.3 FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA:

Il compendio pignorato non risulta comodamente divisibile; si provvederà pertanto alla valutazione degli immobili in un unico Lotto così composto:

Lotto 001 **appartamento** al piano interrato, terra, primo e sottotetto con giardino esclusivo e **garage** al piano interrato

3.3.1 Lotto 001

tipologia immobile:	appartamento di civile abitazione, con tipologia a schiera di testa, facente parte di un fabbricato di complessive 6 unità abitative
ubicazione:	Chioggia (Ve) - via Padre E. Venturini n. 2/Q
pertinenze ed accessori:	---------
servitù:	vedasi atto di provenienza (All. n. 15)
mill. parti comuni:	vedi regolamento condominiale
dati catastali:	N.C.E.U. Foglio **38** Map. **1126** - Sub. **5** e sub. **15** - piena proprietà per 1/1
Confini appartamento:	da nord in senso orario con appartamento sub. 6, map. 970, map. 799 e parti comuni sub. 4 (area di manovra e rampa)

3.4 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Ubicazione del bene: l'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Chioggia (VE), in Via Padre Emilio Venturini n. 2/Q, in località Brondolo. Via Padre Emilio Venturini è una strada urbana che taglia il tessuto residenziale e misto di Chioggia verso est, collegando i nuclei insediativi di Brondolo con le direttrici principali di Viale Mediterraneo e con la Strada Statale Romea (SS 309), che serve l'intera zona urbana e la frazione di Sottomarina.
L'area presenta una combinazione di destinazioni d'uso residenziale, artigianale e commerciale di piccola scala, con la presenza di attività di servizio e artigianali lungo la via (officine, autorimesse, esercizi di assistenza auto, attività commerciali e servizi per il cittadino).
Via Padre Emilio Venturini si colloca in un contesto urbano consolidato, caratterizzato da edifici residenziali di diversa tipologia e da insediamenti produttivi di piccola dimensione, con collegamenti diretti alla viabilità principale e ai servizi pubblici. Nelle immediate vicinanze sono presenti scuole, attività commerciali di vicinato e servizi di trasporto locale.
In ragione della sua posizione, l'area evidenzia una buona accessibilità e dotazione infrastrutturale, pur non configurandosi come centro commerciale o direzionale di rilevanza sovra-comunale; essa rappresenta piuttosto un contesto misto urbano-periferico, tipico delle zone di espansione residenziale della periferia di Chioggia

3.5 DESCRIZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO

L'unità immobiliare oggetto di stima è una porzione di testa di un edificio condominiale composto da sei unità, sviluppato su due piani fuori terra, oltre a piano seminterrato e sottotetto. L'accesso pedonale avviene da via Padre Emilio Venturini lungo un camminamento comune che distribuisce tutte le unità abitative; l'accesso carraio è regolato da un cancello automatizzato che, da via Venturini, consente l'ingresso ai garage ed all'area comune di sosta e manovra condivisa con l'unità speculare gemella eretta a ovest.

L'appartamento si sviluppa su complessivi quattro piani così suddivisi:

Piano seminterrato: garage di mq 25,19, cantina ad uso taverna di mq 25,49 e magazzino di mq 2,61.

Piano terra: ingresso-soggiorno di mq 24,24, disimpegno di mq 4,82, cucina di mq 12,46 con antibagno di mq 2,10 e bagno di mq 3,23; completa il piano un terrazzo che si sviluppa lungo tutto il perimetro dell'abitazione per circa 35 mq.. Dal piano terra, inoltre, si accede al giardino esclusivo, recintato e piantumato a verde, di circa 95 mq..

Piano primo: due camere rispettivamente di mq 18,62 e mq 16,03, disimpegno di mq 7 e bagno di mq 6,05; completano il piano due terrazzi lungo i prospetti est ed ovest.

Piano sottotetto: grande vano di mq 28,75 ad uso camera e secondo vano di mq 8,50 ad uso bagno oltre ad un terrazzo lungo il prospetto sud.

Condizioni generali e criticità:

L'abitazione risulta luminosa, con ampi spazi interni e ben distribuiti, idonei ad ospitare anche una famiglia numerosa. Lo scoperto esterno, esposto a sud, recintato e piantumato a verde, costituisce un valore aggiunto.

Tra le criticità principali, si segnala:

- *presenza di fenomeni localizzati di distacco a scaglie (esfoliazione) dell'intonaco dei prospetti. Il fenomeno si caratterizza per il sollevamento e successiva caduta di porzioni superficiali in lamine di ridotto spessore, senza preventiva polverizzazione del materiale. Il degrado è riconducibile a perdita di adesione tra strato di finitura e sottofondo (delaminazione), verosimilmente connessa a cicli termo-igrometrici, presenza di umidità nel supporto e/o incompatibilità tra strati di malta*
- *alcune tracce di umidità, presumibilmente di risalita, al piano seminterrato (vedi magazzino fronte scala e garage;*

Finiture ed impianti:

Considerata la data di costruzione (primi anni 2000), le finiture risultano recenti e di media qualità:

- Pavimenti in piastrelle di ceramica nella zona giorno;
- Pavimenti in listelli di legno nelle camere;
- Pareti rifinite con rasatura decorativa spatolata a base stucco in varie colorazioni;
- Rivestimenti parietali dei bagni in piastrelle;
- Doppi serramenti: interni in legno ed esterni in alluminio di colore bianco, senza vetrocamera con oscuranti a persiana in pvc.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia a gas collocata nel terrazzo al piano terra e radiatori in acciaio smaltato in tutti i vani.

È presente, inoltre, un impianto di condizionamento, con unità esterna e split interno.

Note:

Ai fini della presente stima si precisa che il funzionamento degli impianti idrico ed elettrico è stato verificato esclusivamente a vista, in quanto eventuali controlli tecnici approfonditi richiederebbero tempi e costi incompatibili con la presente procedura.

ha comunque dichiarato la funzionalità degli impianti, dei quali non sono state reperite le certificazioni. Sarà pertanto onere dell'aggiudicatario provvedere, se del caso, alla messa a norma o al ripristino secondo la normativa vigente.

Non è stato reperito l'A.P.E.

Informazioni relative al calcolo della consistenza: superficie netta
Premesso che la superficie utilizzata per il calcolo del valore è la Superficie Netta di Pavimento (S.N.P.), secondo la prassi consolidata nel Comune di Chioggia e nella frazione di Sottomarina, - dove diversamente da altre realtà territoriali - ai fini estimativi non viene assunta la superficie lorda o commerciale, bensì esclusivamente la superficie utile interna calpestabile, la consistenza del compendio è stata calcolata con rilievi diretti grafici e fotografici in data 23/01/2026 con successiva puntuale restituzione grafica allegata al sub. 13.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie netta equivalente
abitazione	S.N.P.	99,47	1,00	99,47
sottotetto H<2,70	S.N.P.	37,25	0,60	22,35
piano seminterrato H<2,70	S.N.P.	56,03	0,40	22,41
terrazze	S.N.P.	51,09	0,20	10,22
		243,87		**154,45**

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

- C.E. n. 421/2000
  Intestazione:
  Tipo pratica: Concessione Edilizia
  Per lavori: Costruzione nuovo fabbricato per 6 alloggi
  Rilascio in data 06/06/2000

- C.E. n. 556/2000
  Intestazione: i
  Tipo pratica: Concessione Edilizia
  Per lavori: Voltura
  Rilascio in data 02/10/2000

- D.I.A. n. 62824/01 del 24/09/2001
  Intestazione:
  Tipo pratica: D.I.A. in variante alla C.E. 421/00
  Per lavori: opere interne e lievi modifiche forometriche esterne

  Attestazione di Abitabilità prot. n. 50186 del 24/07/2002

4.1.1 Conformità edilizia:

In data 23/01/2026 è stato eseguito il rilievo metrico e fotografico del bene alla presenza dell'esecutato. Dal confronto tra lo stato di fatto e la D.I.A. prot. n. 62824/01, sono emerse lievi discrepanze dimensionali da considerarsi tolleranze esecutive ai sensi dell'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001, in quanto contenute entro il limite del 2%.
Sono state tuttavia riscontrate le seguenti difformità non rientranti nelle predette tolleranze:

- **Variazioni altimetriche nel locale sottotetto:** l'altezza minima rilevata è di 170 cm (anziché 140 cm da progetto) e l'altezza al colmo è di 223 cm (anziché 200 cm). Si specifica che non è stato possibile

procedere al rilievo diretto delle altezze esterne di gronda e di colmo per l'assenza di accessi in quota certificati (linee vita) e per le limitazioni strumentali date dalla presenza di aggetti o ostacoli visivi che hanno impedito l'uso di distanziometro laser a puntamento riflesso per la determinazione certa delle quote esterne; le valutazioni si intendono pertanto condotte sulle altezze interne.

- **Modifiche ai prospetti:** ampliamento della superficie del terrazzo al primo piano (prospetto Est) rispetto alla configurazione autorizzata.

In ragione di quanto sopra, **non si dichiara la conformità edilizia** del bene. La regolarizzazione appare astrattamente possibile mediante istanza di accertamento di conformità (ex artt. 36 o 36-bis D.P.R. 380/01), previo ottenimento della compatibilità paesaggistica (ove necessaria per l'ubicazione in Comune di Chioggia) e previa verifica degli indici urbanistici del P.R.G.

Il costo per la sanatoria, qualora l'intervento risulti sanabile, comprensivo di sanzioni pecuniarie, oneri concessori e onorari professionali, si stima forfettariamente in €. **5.000,00** (*La stima dei costi di sanatoria è meramente informativa e non vincolante; la somma effettiva dipenderà dalla determinazione dell'amministrazione comunale).*

In caso di mancato accoglimento della sanatoria, per contrasto con la normativa vincolistica o urbanistica locale, l'aggiudicatario dovrà procedere alla rimessa in pristino dei luoghi.

Nota: si precisa che non si è proceduto al rilievo puntuale dell'area scoperta né alla verifica analitica delle distanze dai confini, trattandosi di attività che richiederebbero un diverso contesto operativo, con tempi e strumentazione topografica specifica (stazione totale). Tali verifiche potranno essere eseguite, se ritenuto necessario dalle parti o dal Giudice, nell'ambito di successivi approfondimenti tecnici.

4.1.1 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale per la terraferma
Zona omogenea:	***Zona Territoriale Omogenea: sottozone*** *residenziali Di completamento* "B3"
Norme tecniche di attuazione:	Nelle sottozone B3 gli interventi ammessi sono quelli previsti dall'art. 64 e seguenti delle N.T.A.

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e provenienza

Proprietari ante ventennio: in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Noto Nicolò in data 05/02/2003 rep. 80983, trascritto a Chioggia il 25/02/2003 ai nn. 1180/737 da potere di Immobiliare Del Re Sas Di Casson Giocondo & C. per l'intero;

Oltre all'atto di acquisto, nel ventennio sono stati trascritti i seguenti atti che hanno interessato la disponibilità o il vincolo dei beni:

• **Atto di destinazione (ex art. 2645 ter c.c.)** a rogito del Notaio Speranza Riccardo in data 26/02/2015 rep. 28039/13739, trascritto a Chioggia il 05/03/2015 ai nn. 1045/758; Contro: A favore: (quota 1/2) e (quota 1/2).

Nota: Con questo atto i beni sono stati vincolati per far fronte ai bisogni della famiglia di fatto per una durata di 40 anni; è rimasto proprietario dei beni, ma l'amministrazione spetta congiuntamente o disgiuntamente ai due soggetti secondo le norme della comunione legale.

• **Atto di locazione ultranovennale** a rogito del Notaio Speranza Riccardo in data 22/03/2017 rep. 31474/16089, trascritto a Chioggia il 24/03/2017 ai nn. 1691/1187; Contro: A favore: ed avente per oggetto gli immobili oggetto di stima (All. 16).

Osservazioni:

- Il contratto di locazione è stato stipulato il 22/03/2017 e trascritto il 24/03/2017 ai nn. 1691/1187 quindi antecedente al pignoramento del 2025 (opponibile alla procedura).
- Il contratto ha durata ventennale (fino al 2037) con canone annuo di € 9.600,00. Le parti hanno convenuto il pagamento anticipato delle prime 15 annualità (€ 144.000,00) tramite accollo di un debito verso la JM Trust and Invest Srlu. pertanto, nessun canone sarà percepibile dall'eventuale aggiudicatario fino al 22/03/2032
- Si segnala che l'ipoteca a favore della JM Trust (collegata al pagamento dei canoni) è stata dichiarata inefficace ex art. 2901 c.c. con annotazione del 26/11/2024. Inoltre, pende una domanda giudiziale di nullità di atti (trascritta il 10/09/2020) promossa dal creditore contro

Stato di possesso:
L'esecutato, in sede di accesso, ha dichiarato di non occupare l'immobile pignorato; tale dichiarazione contrasta con le certificazioni anagrafiche acquisite, che attestano la residenza anagrafica dello stesso presso il bene in oggetto.
L'immobile risulta occupato in forza del contratto di locazione ventennale sopra citato.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene alla data del 05/08/2025

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente (in caso di opponibilità accertata)

Contratto di locazione ultranovennale, trascritto il 24/03/2017 ai nn. 1691/1187, con scadenza al 22/03/2037. Tale vincolo non è cancellabile con decreto di trasferimento. *Oggetto: Locazione degli immobili siti in Chioggia, Fg. 38, Part. 1126, Sub. 5 e 15.*

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

6.2.1 ***Iscrizioni:***

• Ipoteca volontaria a favore di J.m.trust And Invest S.r.l.u. contro derivante da atto a rogito Notaio Speranza Riccardo in data 22/03/2017 rep. 31471/16080, iscritta a Chioggia il 24/03/2017 ai nn. 1690/243; Importo ipoteca: € 144.000,00 - Importo capitale: € 144.000,00; Immobili colpiti: Chioggia, Fg. 38, Part. 1126, Sub. 5 e 15.

Annotazione a margine: In data 26/11/2024 ai nn. 6697/830, annotazione di inefficacia ex art. 2901 c.c. emessa dal Tribunale di Venezia a favore di Siena Npl 2018 S.r.l. e Organa Spv S.r.l..

• Ipoteca giudiziale a favore di Cassa Di Risparmio Del Veneto S.p.a. contro derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Padova del 20/04/2017 rep. 1376/2017, iscritta a Chioggia il 04/05/2017 ai nn. 2473/379; Importo ipoteca: € 250.000,00 - Importo capitale: € 229.550,20; Immobili colpiti: Chioggia, Fg. 38, Part. 1126, Sub. 5 e 15 (oltre ad altri)

• Ipoteca giudiziale a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a. contro derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Padova del 16/06/2017 rep. 3227/2017, iscritta a Chioggia il 22/06/2017 ai nn. 3570/518; Importo ipoteca: € 300.000,00 - Importo capitale: € 649.552,41; Immobili colpiti: Chioggia, Fg. 38, Part. 1126, Sub. 5 e 15 (oltre ad altri)

6.2.2 ***Pignoramenti:***

- a favore di Siena Npl 2018 S.r.l. contro derivante da atto giudiziario corte d'appello di Venezia del 24/07/2025 rep. 4882 trascritto a Chioggia il 02/09/2025 ai nn.

***4926/3793**; Immobili colpiti: tutti i beni oggetto della presente stima;*

6.2.3 ***Altre trascrizioni:***

• Atto di destinazione (ex art. 2645 ter c.c.) a rogito del Notaio Speranza Riccardo in data 26/02/2015 rep. 28039/13739, trascritto a Chioggia il 05/03/2015 ai nn. 1045/758; Contro: A favore:

Nota: il quadro "D" riporta in sintesi che i beni sono stati vincolati per far fronte ai bisogni della famiglia di fatto per una durata di 40 anni; è rimasto proprietario dei beni, ma l'amministrazione spetta congiuntamente o disgiuntamente ai due soggetti secondo le norme della comunione legale.

Annotazione a margine: In data 14/03/2025 ai nn. 1380/1109, annotazione di inefficacia parziale ex art. 2901 c.c. emessa dal Tribunale di Venezia a favore di Siena Npl 2018 S.r.l.

• Domanda giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione del Tribunale di Venezia in data 08/02/2019 rep. 8653/2019, trascritto a Chioggia il 02/08/2019 ai nn. 4325/3098; Contro: Jm Trust and Invest S.r.l.u. e ; A favore: Siena Npl 2018 S.r.l.; Immobili colpiti: tutti i beni oggetto della presente stima;

• Domanda giudiziale dichiarazione nullità di atti del Tribunale di Venezia in data 09/06/2020 rep. 9131/2020, trascritto a Chioggia il 10/09/2020 ai nn. 4191/2906; Contro: A favore: Siena Npl 2018 S.r.l.; Immobili colpiti: tutti i beni oggetto della presente stima;

*Come indicato nella relazione notarile ventennale (agli atti), si ricorda che sia l'atto di destinazione che l'ipoteca volontaria successiva sono stati oggetto di **sentenze di inefficacia ex art. 2901 c.c.** (azione revocatoria), regolarmente annotate a margine delle relative trascrizioni/iscrizioni*

Risposta al settimo punto 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

L'esecutato riferisce che non è presente la figura dell'amministratore (non obbligatoria per legge nel caso di edifici con meno di nove condomini) e non è stato in grado di produrre documentazione relativa alla rendicontazione delle spese comuni.

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni con indicazione dei criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima: superficie netta di pavimento

8.1.2 Fonti di informazione:
Catasto di Venezia - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chioggia;
Uffici del registro di Chioggia - Ufficio tecnico di Chioggia;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI;
Altre fonti di informazione: sito vendite immobiliari e aste giudiziarie incrociando i valori con i comparabili acquisiti IVS.

8.1.3 Valutazione corpi:
Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in un regime di libera concorrenza il sottoscritto C.T.U. ritiene di poter applicare come metodo estimativo il metodo sintetico

comparativo in base al valore di mercato. Tale metodo consiste nella ricerca di un valore commerciale unitario di immobili simili a quello oggetto della presente stima per ubicazione, destinazione, disposizione, superficie, stato d'uso e stato locativo.
Il valore più probabile è il valore più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento per la stima. I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata accedendo sia a fonti di informazione dirette (agenzie e studi tecnici in zona) sia a fonti informative indirette (Osservatorio Immobiliare - Servizi Tecnici Erariali dell'Agenzia del Territorio) e per ultimo con il metodo dei comparabili come da standard IVS.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d'uso: Residenziale - Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 1-2025 - Zona: B1
Tipo di destinazione: Residenziale - Tipologia: Abitazioni civili
Superficie di riferimento: Lorda - Stato conservativo: ottimo
Valore di mercato min (€/mq): 1.650,00 - Valore di mercato max (€/mq): 2.400,00
Nota: si precisa che i valori OMI sopra riportati (riferiti a superfici lorde e stato ottimo) risultano meramente indicativi e sottostimati rispetto all'attuale realtà di mercato locale di Sottomarina. Lo scrivente, in linea con la prassi commerciale della microzona, adotta il parametro della **superficie netta**, applicando un valore unitario che riflette l'effettiva appetibilità del bene e le quotazioni rilevate presso i mediatori locali, superiori ai minimi statistici erariali

Stima: per tutto quanto premesso, per quanto emerso dal sopralluogo, tenuto conto in particolare dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva dell'immobile, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, dei criteri di valutazione in precedenza esposti, ed infine, valutata la particolare contingenza economica, il sottoscritto C.T.U. ritiene congruo valutare in €/mq. 2.600,00.= l'immobile oggetto di stima.

Note: la presenza del contratto di locazione ad uso abitativo, trascritto il 24/03/2017 ai nn. 1691/1187 con scadenza al 22/03/2037, impone una doppia valutazione in ragione dell'incertezza sulla sua opponibilità futura.
Tale contratto ha una durata di 20 anni (scadenza 22/03/2037) e prevede il pagamento anticipato di 15 annualità (€ 144.000,00) tramite accollo di un debito verso la "JM TRUST AND INVEST SRLU".
Si segnala, per contro, che pende una domanda di nullità di atti (trascritta il 10/09/2020) contro le parti del contratto e che l'ipoteca a favore della citata fiduciaria è stata dichiarata inefficace ex art. 2901 c.c.

Alla luce di quanto sopra indicato il sottoscritto C.T.U. ritiene di poter indicare due ipotesi di stima a seconda che il contratto di locazione possa, o meno, essere ritenuto opponibile.

Soluzione 1: Bene libero o con titolo non opponibile (Ipotesi di accoglimento azioni giudiziarie)

Destinazione	Superficie netta equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
abitazione	99,47	2.600,00	
sottotetto	22,35	2.600,00	
p. seminterrato	22,41	2.600,00	
terrazzi	10,22	2.600,00	
Valore complessivo intero	**154,45**	2.600,00	€. 401.570,00
Riduzione del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E.:			€. 20.078,50
Spese tecniche per regolarizzazione edilizia e catastale			€. 5.750,00
Predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica			€. 250,00
Arrotondamento per difetto			€. 491,50

Valore della quota pignorata (pari all'intero) al netto delle decurtazioni	€.	**375.000,00**

Soluzione 2: Bene occupato con titolo opponibile (Stato di diritto attuale)

Il valore di mercato dell'immobile è stato rettificato applicando una riduzione del 35%, in conformità agli standard IVS e alla prassi estimativa dei Tribunali veneti, in ragione dei seguenti elementi:

- occupazione dell'immobile con titolo opponibile fino al 2037;
- mancata disponibilità materiale del bene;
- mancata percezione dei canoni fino al 2032;
- durata residua del vincolo superiore a 10 anni;
- limitazione del godimento e della commerciabilità del bene

La riduzione è coerente con i criteri di valutazione dei beni gravati da locazioni opponibili nelle procedure esecutive immobiliari.

Valore della quota pignorata (pari all'intero) al netto delle decurtazioni	€.	375.000,00
Riduzione del 35% per immobile locato:	€.	131.250,00
Arrotondamento per eccesso	€.	250,00
Valore della quota pignorata (pari all'intero) al netto delle decurtazioni	€.	**244.000,00**

8.1.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Soluzione 1: Bene libero o con titolo non opponibile (Ipotesi di accoglimento azioni giudiziarie)

Valore della quota di piena proprietà al netto
delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €. **375.000,00**

Soluzione 2: Bene occupato con titolo opponibile (Stato di diritto attuale)

Valore della quota di piena proprietà al netto
delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €. **244.000,00**

8.1.5 Costi di cancellazione oneri e formalità a carico della procedura:

Tipologia	*Costo*	
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€.	814,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€.	1.344,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€.	1.594,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€.	294,00
Totale costi di cancellazione:	€.	**4.046,00**

Risposta al quesito 8 bis

Verifica del classamento energetico

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Risposta al nono punto del quesito

Verifica della divisibilità del bene

Giudizio di comoda divisibilità: non è divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

1. Cartografia di inquadramento territoriale con individuazione del lotto oggetto di stima;
2. Estratto di mappa al N.C.E.U.;
3. Visura storica per immobile;
4. Elenco dei subalterni assegnati;
5. Dimostrazione grafica dei subalterni assegnati;
6. Copia planimetria catastale - Fg. 38 - Map. 1126 - Sub. 5 (abitazione);
7. Copia planimetria catastale - Fg. 38 - Map. 1126 - Sub. 15 (garage);
8. Concessione Edilizia n. 421/00 del 06/06/2000 in ditta
9. Concessione Edilizia n. 556/00 del 02/10/2000 per voltura in ditta
10. D.I.A. prot. 62824/01 del 24/09/2001 in ditta
11. Attestazione di Abitabilità prot. 50186 del 24/07/2002;
12. Elaborati grafici allegati alla D.I.A. n. 62824/01 del 24/09/2001
13. Elaborato grafico di rilievo dello stato di fatto in data 23/01/2026;
14. Estratto di P.R.G. e N.T.A.;
15. Copia atto di provenienza Notaio Nicolò Noto del 05/02/2003 rep. 80.983;
16. Copia contratto di locazione trascritto a Chioggia il 24/03/2017 ai nn. 1691/1187;
17. Documentazione fotografica

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: la vendita non è soggetta ad iva

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	**Appartamento** al piano interrato, terra, primo e sottotetto con **giardino esclusivo** e **garage** al piano interrato Comune di Chioggia (VE) - Via P.E. Venturini n. 2/Q
Diritto reale staggito	**piena proprietà degli immobili**
Quota di proprietà	Piena proprietà
Identificativo catastale	Comune di Chioggia - Via Della Fossetta N.C.E.U. Foglio **38** - Map. **1126** Sub. **5** - Piano S1-T-1-2 - Cat. A/2 - Cl. 3 - Con. 6,5 N.C.E.U. Foglio **38** - Map. **1126** Sub. **15** - Piano S1- Cat. C/6 - Cl. 4 - Con. 25 mq. Intestati:
Valore	**Soluzione 1**: Bene libero o con titolo non opponibile Valore della quota di piena proprietà al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €. **375.000,00** **Soluzione 2**: Bene occupato con titolo opponibile Valore della quota di piena proprietà al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €. **244.000,00**
Avvertenze	Vedasi ASSUNZIONI in premessa e tutte le note inserite nella presente relazione

Data generazione: 13/02/2026

L'Esperto alla stima
Arch. Paolo Novaselich