

---

**Tribunale di Venezia**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **419/2019**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-07-2020 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SILVIA BIANCHI**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**Perizia di stima immobiliare**

**Lotto 001 - Calle Boegani, 812**  
**Lotto 002 - via Don Eugenio Bellemo, 126**

**Esperto alla stima:** Geom. Giuseppe Saverino  
**Codice fiscale:** SVRGPP75P15L736U  
**Studio in:** Via Roma 67/b - 30020 Quarto d'Altino  
**cell:** +39 3495591211  
**Email:** savegiuseppe@gmail.com  
**Pec:** giuseppe.saverino@geopec.it



## Riassunto Perizia

### Descrizione generica:

Oggetto della presente perizia di stima risultano essere due unità immobiliari distinte tra loro per tipologia ed ubicazione, intestate e in proprietà del medesimo soggetto sig. [REDACTED]

Al fine di rendere più esaustivo l'elaborato peritale si procede con il suddividere la presente stima in due lotti.

Il lotto 1 riferito all'unità immobiliare ad uso residenziale sita in Comune di Chioggia (VE), Calle Boegani n. 812 e il lotto 2 riferito all'unità immobiliare ad uso laboratorio/officina, sita in Comune di Chioggia (VE), via Don Eugenio Bellemo, n. 126.

Il tutto come di seguito meglio esplicitato.

### LOTTO 1

Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano quarto senza ascensore, dotata di cantina al piano terra e soffitta al quinto ed ultimo piano, direttamente accessibile per mezzo di scala interna, il tutto facente parte di più ampio edificio sviluppato su 5 livelli fuori terra oltre al piano soffitta sito in Comune di Chioggia, (VE), Rione S. Andrea, Calle Boegani, n. 812.

Il fabbricato risulta ubicato in zona centrale a prevalente destinazione residenziale, all'interno del centro storico di Chioggia. La zona risulta dotata dei servizi di prima e seconda necessità.

### LOTTO 2

Trattasi di unità immobiliare ad uso laboratorio dotata di scoperto esclusivo posta al piano terra di più ampio edificio sviluppato su tre piano fuori terra sito in Chioggia, via Don Eugenio Bellemo n. 126.

La zona ove è ubicato il bene risulta essere a destinazione mista caratterizzata da una forte presenza di darsene e cantieri navali in prossimità del Mercato Ittico di Chioggia.

La zona è prossima al centro ma esterna dall'area centrale del Comune.

**Identificativo Lotto:** 001 Calle Boegani, 812

### Quota e tipologia del diritto

1000/1000 della piena proprietà di [REDACTED]

Cod. Fiscale:

Residenza: Chioggia, Rione Sant'Andrea, 812

Stato Civile: libero

### Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];

Derivante da: atto esecutivo o cautelare trascritto a Venezia in data 29/11/2019 ai nn. 6385/4551;

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Patavina Credito Cooperativo di Piove di Sacco (Padova) contro [REDACTED]

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario;

Importo ipoteca: € 220.000; Iscritta a Chioggia in data 03/06/2014 ai nn. 2406/355.



**Valore lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 90.671,00**

**Identificativo Lotto:** 002 - Via Don Eugenio Bellemo, 126

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 della piena proprietà di [REDACTED]

Cod. Fiscale:

Stato Civile: libero

**Gravami e Oneri**

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
Derivante da: atto esecutivo o cautelare trascritto a Venezia in data 29/11/2019 ai nn. 6385/4551;

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Intesa San Paolo spa contro [REDACTED]  
Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario;  
Importo ipoteca: € 140.000,00;  
Iscritta a Chioggia il 06/02/2017 ai nn. 738/107

**Valore lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 35.171,00**



## Sommario

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

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

### Quesiti

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

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



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



Beni in **Chioggia (VE)**  
Località/Frazione **Chioggia**  
Calle Boegani, 812

**Lotto: 001 - Calle Boegani, 812**

**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? No**

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

Il sottoscritto tecnico non dispone degli elementi necessari per espletare tale quesito. Il tutto come di seguito meglio illustrato:

Al fine di dar risposta al primo punto del quesito si evidenzia come la documentazione ex art. 567 c.p.c. sembrerebbe non completa in quanto la certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari relative agli immobili pignorati effettuate nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento a firma del Notaio Paolo Litrico di Chioggia datata 03.01.2020 non riporta la provenienza degli immobili di cui è stima nel ventennio antecedente il pignoramento stesso.

Nel dettaglio, tale certificazione depositata agli atti, illustra l'esistenza dell'iscrizione e delle ipoteche e della trascrizione del pignoramento senza entrare nel merito delle trascrizioni che hanno determinato la proprietà nel ventennio anteriore al pignoramento.

Alla luce di quanto sopra, il sottoscritto tecnico, procede con l'illustrare le trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento ricavando tali dati dall'atto di provenienza che forma la proprietà attuale senza, tuttavia, poter verificare tali dati nella certificazione notarile sopra indicata.

Una migliore verifica circa la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente il pignoramento potrà essere effettuata presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate, Servizi di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria di Chioggia).

Si rimanda al successivo paragrafo "Risposta al quinto punto del quesito Stato di possesso e atto di provenienza" ove viene illustrata la proprietà e la provenienza del bene per quanto possibile.



**Risposta al secondo punto del quesito**

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

**Esecutato:**

Codice fiscale: |

Residenza: Chioggia, Rione Sant'Andrea, 812 (medesima abitazione di cui è stima al Lotto 1 della presente perizia ma, in anagrafe, identificata con il Rione e non con la specifica Calle).

**Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

**3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:****LOTTO 1**

Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano quarto senza ascensore, dotata di cantina al piano terra e di soffitta all'ultimo e quinto piano il tutto facente parte di più ampio edificio sviluppato su 5 livelli fuori terra sita in Comune di Chioggia, (VE), Calle Boegani n. 812.

Il fabbricato risulta ubicato in zona centrale a prevalente destinazione residenziale, all'interno del centro storico di Chioggia, e precisamente in Calle Boegani, calle perpendicolare al Corso del Popolo, via principale del centro storico, posta ad est della stessa.

L'immobile risulta ubicato a nord/est del Municipio di Chioggia a circa 350 metri.

La zona risulta dotata dei servizi di prima e seconda necessità.

Dall'abitazione risulta facilmente raggiungibile il Corso del Popolo principale arteria del traffico cittadino locale dove si svolge il mercato cittadino con la presenza di attività commerciali, servizi alla persona, Uffici pubblici, privati, parcheggi ecc.

Il fabbricato di cui è parte l'abitazione risulta costituito da n.5 livelli fuori terra ed avere accesso da nord direttamente dal vano scala condominiale posto sulla Calle Boegani.

Il condominio risulta inserito all'interno del Rione Sant'Andrea con direzione est-ovest con la presenza di edifici tutti posti in adiacenza tra loro.

L'edificio presenta prospetti intonacati e tinteggiati al civile e copertura a falde con manto in coppi il tutto in buone condizioni di manutenzione.

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 della piena proprietà di

Cod. Fiscale:

Residenza: Chioggia, Rione Sant'Andrea, 812

Stato Civile: libero



**Identificato al catasto Fabbricati:**

**CATASTO FABBRICATI DI VENEZIA, COMUNE DI CHIOGGIA**

foglio 22, particella 950, subalterno 7, indirizzo Calle Boegani 812, piano T – 4-5, categoria A/3, classe 3<sup>^</sup>, consistenza vani 4, superficie m2 65, rendita € 278,89

Intestazione:

██████████ ██████████

nato a

C.F.

Proprietà per 1/1

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Nel corso del sopralluogo si rilevavano difformità tra quanto rilevato e quanto rappresentato nella planimetria catastale dell'abitazione, in quanto nel corso del sopralluogo si sono rilevate le seguenti difformità:

- al piano quarto si rileva la presenza di un soppalco non rappresentato nella planimetria catastale;
- diverso dimensionamento dei locali interni (camera più grande a scapito del soggiorno/cottura).

In forza di quanto sopra non sarà comunque necessario procedere con aggiornare la planimetria catastale in quanto le difformità rilevate non riscontrano, non variando la consistenza, l'obbligo di rifacimento della planimetria catastale nel considerare che il soppalco essendo non sanabile o comunque non facilmente regolarizzabile risulta previsto in ripristino.

Si precisa che il costo per il ripristino dei luoghi in riferimento al soppalco non viene quantificato ai fini degli oneri catastali essendo già quantificato al successivo paragrafo "legittimità edilizia".

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 119/91

Intestazione: |

Tipo pratica: Autorizzazione ad eseguire i lavori edilizia

Per lavori: RESTAURO

Rilascio in data 03/05/1991 al n. di prot. 26736/90





**4.1.1 Conformità edilizia:**

Al fine di procedere con la verifica della legittimità edilizia il sottoscritto tecnico procedeva con il fare accesso presso gli Uffici del Comune di Chioggia con lo scopo di acquisire tutta la documentazione edilizia ed urbanistica avente ad oggetto il bene di cui trattasi ed ad eseguire sopralluogo sui beni effettuando accurato rilievo metrico e fotografico.

In forza della documentazione reperita presso gli Uffici del Comune di Chioggia, lo scrivente riscontrava che l'unico titolo edilizio presente nei loro archivi è l'Autorizzazione Edilizia ad eseguire i lavori n. 119/91 del 03.05.1991.

A seguito del sopralluogo eseguito lo scrivente rilevava delle difformità tra quanto rilevato e quanto rappresentato nell'elaborato grafico di progetto allegato all'Autorizzazione Edilizia n. 119/91 rilasciata dal Comune di Chioggia in data 03.05.1991 come di seguito meglio descritto:

- Presenza di soppalco al piano 4° sul locale soggiorno/cottura, non rappresentato negli elaborati grafici allegati al titolo autorizzativo;
- Diverso dimensionamento dei vani camera, soggiorno/cottura e soffitta indicati nell'elaborato grafico dello stato di progetto allegati all'Autorizzazione Edilizia di cui sopra a seguito realizzazione coibentazione delle pareti perimetrali con contro parete in cartongesso e realizzazione tramezza tra camera e soggiorno in posizione diversa.
- Assenza del certificato di Agibilità.

Alla luce di quanto sopra al fine di legittimare le difformità sopra descritte procedere con le seguenti attività:

- Ripristino dello stato dei luoghi mediante la rimozione del soppalco e ripristino delle dimensioni corrette della camera con un costo che lo scrivente tecnico stimato pari a circa € 3.000,00 oltre oneri fiscali;
- Presentazione istanza di S.C.I.A. ai sensi dell'art.36 del DPR 380/01 con un costo qui stimato in via indicativa pari a circa euro 3.000,00 oltre oneri fiscali ma comprensivo di spese tecniche e dell'oblazione per sanare le modifiche dimensionali e al distributivo interno dell'abitazione.

Qualora si ritenesse opportuno e necessario presentare l'istanza di agibilità il sottoscritto tecnico stima un costo, per la sola presentazione dell'istanza, pari a circa € 2.000,00 oltre oneri fiscali, eventuali sanzioni che il Comune riterrà opportuno applicare ed eventuali costi per l'acquisizione dei certificati di conformità, autorizzazione allo scarico, adeguamento impianti e quant'altro necessario.

Il sottoscritto tecnico stima un costo complessivo per regolarizzare la situazione edilizio/urbanistica come meglio sopra descritto con un costo pari a circa € 8.000,00 (€ 3.000,00+3.000,00+2.000,00) oltre oneri fiscali, eventuali sanzioni che il Comune riterrà opportuno applicare ed eventuali costi per l'acquisizione dei certificati di conformità, autorizzazione allo scarico e quanto altro necessario.

Regolarizzabile mediante:

S.C.I.A. in sanatoria ai sensi art. 36 DPR 380/01 e SCIA art.24 DPR 380/01 per l'agibilità e opere di adeguamento: € 8.000,00

Regolarizzabili mediante: ripristino dei luoghi, sanatoria ai sensi art. 36 DPR 380/01 e SCIA per agibilità.

Oneri Totali: **€ 8.000,00**



Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizio/urbanistica

#### 4.1.2 Conformità urbanistica:

##### Abitazione di tipo economico [A3]

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	Piano Regolatore Generale
<b>In forza della delibera:</b>	D.G.R. 2149 del 14.07.2009 e successive varianti
<b>Zona omogenea:</b>	ZTO A Area di "notevole interesse pubblico" Legge 1497/1939 ai sensi del D.M. 01.08.1985 così come indicato nella "tavola dei vincoli" disponibile sul sito web del Comune di Chioggia alla sezione urbanistica

##### Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A

Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano quarto senza ascensore, facente parte di più ampio fabbricato di n.5 livelli fuori terra, sito in Calle Boegani 812, costituito da cantina al piano terra, la prima a sinistra entrandodall'ingresso condominiale.e di soffitta al quinto ed ultimo piano.

Il fabbricato risulta ubicato in zona centrale a prevalente destinazione residenziale, all'interno del centro storico di Chioggia.

Nello specifico la Calle Boegani risulta essere una calle perpendicolare rispetto al "Corso del Popolo" posta ad est dello stesso.

L'immobile risulta ubicato a nord/est del Municipio di Chioggia a circa 350 metri.

La zona risulta dotata dei servizi di prima e seconda necessità.

Dall'abitazione risulta facilmente raggiungibile il Corso del Popolo principale arteria del traffico cittadino locale dove si svolge il mercato cittadino con la presenza di attività commerciali, servizi alla persona, Uffici pubblici, privati, parcheggi ecc.

Il fabbricato di cui è parte l'abitazione risulta sviluppato su n.5 livelli fuori terra ed avere accesso da nord per mezzo del vano scala condominiale avente accesso garantito direttamente dalla Calle Boegani.

Il condominio risulta inserito all'interno del Rione Sant'Andrea con direzione est-ovest con la presenza di edifici in serie posti in adiacenza tra loro.

L'edificio presenta prospetti intonacati e tinteggiati al civile e copertura a falde con manto in coppi il tutto in buone condizioni di manutenzione.

Il vano scala condominiale presenta pareti intonacate e tinteggiate al civile in alcune parti ammalorate dall'umidità di risalita, pavimentazione e scale in marmo il tutto in sufficienti condizioni di manutenzione.

L'abitazione risulta composta dapiano quarto costituito da soggiorno/cottura, camera, bagno, soppalco (non legittimo e non considerato ai fini della stima) per una superficie calpestabile di circa m2 36,00 e da piano quinto/soffitta costituito da locale soffitta, bagno e ripostiglio per una superficie calpestabile di circa m2 18,00.

L'abitazione presenta pareti intonacate e tinteggiate al civile con i rivestimenti parietali dei bagni e dell'angolo cotturain ceramica, soffitti con travatura lignea a vista sui locali sottostanti, pavimenti sia nella



zona giorno che nella soffitta in ceramica e scala di collegamento tra il piano quarto e quinto in legno.

L'abitazione risulta riscontrare serramenti esterni in legno con vetrocamera dotati di oscuri in legno e serramenti interni in legno tamburato a meno del portoncino blindato d'ingresso, il tutto datato ma in sufficiente stato di manutenzione.

Ai fini impiantistici si rilevava la presenza di impianto elettrico, impianto idro termo sanitario a gas metano con radiatori e impianto di climatizzazione estiva.

La cantina al piano terra presenta porta d'ingresso in legno, pavimenti in ceramica e pareti intonacate e tinteggiate al civile.

Nel complesso l'unità immobiliare risulta trovarsi in sufficienti condizioni di manutenzione.

La cantina al piano terra risulta avere altezza interna controsoffittata pari a circa ml 2,45 in difformità ai ml. 2,66 autorizzati che non prevedeva la controsoffittatura dei locali mentre l'abitazione al piano quarto risulta avere altezza interna sotto tavolato pari a circa ml 2,80 e sotto trave pari a circa ml 2,55 mentre la soffitta risulta avere altezza interna minima pari a circa ml. 1,55e massima pari a circa ml. 2,60sotto trave.

Ai fini della consistenza, l'abitazione, risulta avere superficie calpestabile, al piano quarto pari a circa mq 36,00, al piano quinto (soffitta) pari a circa mq 18, e al piano terra (cantina) pari a circa mq 5,40 il tutto per una superficie commerciale complessiva pari a circa mq 66,00 calcolata ai sensi del DPR 138/98 al lordo delle murature interne ed esterne ove quest'ultime, se confinanti con altre unità immobiliari, sono calcolate in misura del 50%, ove la superficie della soffitta risulta considerata al 50% e la superficie della cantina al 25%.

Il tutto come meglio indicato nella tabella che segue.

vano	calpestabile	lorda	coeff.	commerciale
<b>PIANO QUARTO</b>				
soggiorno/pranzo	17,40	47,60	1,00	47,60
cottura	2,80			
camera	8,00			
wc	3,20			
disimpegno	3,60			
vano scala	1,10			
<b>totale parziale</b>	<b>36,10</b>	<b>47,60</b>	-	<b>47,60</b>
<b>PIANO QUINTO SOFFITTA</b>				
soffitta	13,15	17,50	0,5	8,75
bagno	2,80	7,75	1,00	7,75
disimpegno	2,00			
ripostiglio	0,40			
<b>totale parziale</b>	<b>18,35</b>	<b>25,25</b>	-	<b>16,50</b>
<b>PIANO TERRA</b>				
cantina	5,40	7,30	0,25	1,83
<b>totale parziale</b>	<b>5,40</b>	<b>7,30</b>	-	<b>1,83</b>
<b>TOTALE SUP. COMMERCIALE</b>				<b>65,93</b>

Superficie commerciale complessiva arrotondata a mq **66,00**



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale è stata calcolata ai sensi del DPR 138/98 al lordo delle murature interne ed esterne ove quest'ultime, se confinanti con altre unità immobiliari, sono calcolate in misura del 50%, ove la superficie della soffitta viene calcolata nella misura del 50% e della cantina al 25%.

**Risposta al quinto punto del quesito**

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario:**

Ai fini della provenienza dell'immobile nel ventennio antecedente il pignoramento si evidenzia come la documentazione ex art. 567 c.p.c. sembrerebbe non completa in quanto la certificazione notarile ex art. 567 c.p.c., attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari relative agli immobili pignorati effettuate nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento a firma del Notaio Paolo Litrico di Chioggia datata 03.01.2020, non riporta la provenienza degli immobili di cui è stima nel ventennio antecedente il pignoramento stesso.

Nel dettaglio, tale certificazione depositata agli atti, illustra l'esistenza dell'iscrizione delle ipoteche e della trascrizione del pignoramento senza entrare nel merito delle trascrizioni che hanno determinato la proprietà nel ventennio anteriore al pignoramento.

Alla luce di quanto sopra, il sottoscritto tecnico, procede con l'illustrare la provenienza del bene ricavando tali dati dall'atto di provenienza rep. 2612 del 03.06.2014 notaio Marcon Adriano Francesco che forma la proprietà attuale senza, tuttavia, poter verificare tali dati nella certificazione notarile sopra indicata.

Si evidenzia come, su tale atto, sia indicata la sola provenienza del bene antecedente all'acquisto del sig. [REDACTED] [REDACTED] senza illustrare la storia nel ventennio antecedente il pignoramento (fermandosi al 2001).

Una migliore verifica circa la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente il pignoramento potrà essere effettuata presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate, Servizi di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria di Venezia).

Alla luce di quanto sopra si riporta quanto di seguito:

Il sig. [REDACTED] [REDACTED] risulta proprietario del bene di cui trattasi dal 03/06/2014 ad oggi (attuale proprietario) in forza di atto di compravendita del 30.05.2014, n. di rep. 26128, racc. 6738 del Notaio Adriano Francesco Marcon; trascritto a Venezia, in data 03/06/2014, ai nn. 2405/1659. In forza di tale atto, il sig. [REDACTED] [REDACTED] acquistava l'unità immobiliare dalla sig.ra

Da quanto rilevato dall'atto di cui sopra la sig.ra [REDACTED] risulta divenuta proprietaria del bene in forza di atto del 12 settembre 2001 n. 11486 di repertorio del Notaio Roberto Iacobone, registrato a Chioggia il 26 settembre 2001 al n. 1202 Serie1V, trascritto a Chioggia il 14 settembre 2001 al n. 5407R.G. e n. 3632 R.P.

**Ai fini dello stato occupazionale si segnala come il risulti 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 [REDACTED] contro [REDACTED];  
 Derivante da: atto esecutivo o cautelare trascritto a Chioggia in data 29/11/2019 ai nn. 6385/4551;

**6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:****6.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Patavina Credito Cooperativo di Piove di Sacco contro [REDACTED];  
 Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario;  
 Importo ipoteca: € 220.000,00;  
 Iscritta a Chioggia in data 03/06/2014 ai nn. 2406/355

**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:**

Per quanto a conoscenza dalle informazioni reperite il fabbricato di cui è parte l'oggetto di stima non è costituito in condominio e non risultano in essere spese ordinarie fisse di gestione. Tuttavia, stante la natura del fabbricato che impone delle parti comuni, non si esclude la presenza di spese fisse di gestione se non per la manutenzione ordinaria e l'illuminazione.

**Risposta all'ottavo punto del quesito**

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

**8.1.1 Criterio di stima:**

Stima sintetico comparativa

**8.2.2 Fonti di informazione: Agenzia delle Entrate -Servizio Pubblicità Immobiliare annunci pubblicità immobiliari – Immobiliare.it.**

Oggetto di stima è la sola abitazione in appartamento costituita da piano quarto e quinto sottotetto con relativo magazzino di pertinenza al piano terra nello stato in cui si trova all'attualità, libero da persone e cose.



STIMA SINTETICO COMPARATIVA

In piena sintonia con quanto indicato nella norma "UNI 11612:2015 Stima del Valore di Mercato degli Immobili", finalizzata a definire principi e procedimenti funzionali alla stima del valore di mercato degli immobili, il sottoscritto perito prenderà come riferimento gli Standard Internazionali di Valutazione IVS applicando il procedimento del Metodo di Confronto di Mercato. Secondo la norma UNI i dati degli immobili di confronto (comparabili) devono derivare da "..... recenti, documentate e attendibili transazioni ..." dopodiché "... al fine di determinare il valore di mercato, nel considerare le informazioni e i prezzi è necessario procedere ad aggiustamenti al fine di evidenziare eventuali differenze tra le caratteristiche e le condizioni dei comparabili a quelle specifiche della valutazione che si sta effettuando ... La definizione del metodo di confronto di mercato (Market Approach) utilizzata nella presente norma è coerente con l'analoga definizione richiamata nel codice delle Valutazioni Immobiliari e nelle Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie. ...".

Applicando la "regola d'arte" per le stime immobiliari della norma UNI 11612:2015, il valore alla data odierna è quello che scaturisce dal market Comparison Approach, cioè il confronto tra le unità immobiliari da poco compravendute e quella oggetto di stima attraverso un processo sistematico di aggiustamenti monetari dei valori di mercato noti, in base alle differenze delle caratteristiche degli immobili.

Si precisa quindi che tutti i dati inseriti derivano da dati puntuali recuperabili in qualsiasi momento presso le banche dati (Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare e Catasto Fabbricati) a cui chiunque può accedere e da ragionamenti e parametri esposti chiaramente. La Stima del Valore di Mercato è riferita alla data odierna.

Dopo una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Venezia Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in un arco temporale di due anni sono stati individuati i seguenti beni comparabili compravenduti:

Comparabile 1: atto c/v rep.3214 del 30.12.2019 Notaio Lorenzo Ziliotto;



Comparabile 2: atto c/v trascritto a Chioggia ai nn.3112/2121 del 17/07/2020 Notaio Nicolò Noto;

Comparabile 3: atto c/v trascritto a Chioggia ai nn.3040/2079 del 14/07/2020 Notaio Lorenzo Ziliotto;

Comparabile 4: atto c/v trascritto a Chioggia ai nn. 2367/1623 del 08/06/2020 Notaio Alessandro Caputo;

Comparabile 5: atto c/v trascritto a Chioggia ai nn. 2290/1565 del 03/06/2020 Notaio Alessandro Caputo;

Comparabile 6: preliminare di c/v del 24/07/2020;

### 8.3.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 99.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
RESIDENZIALE	66,00	€ 1.500,00	€ 99.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 99.000,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	66,00	€ 99.000,00	€ 99.000,00

### 8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 8.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

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

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

### 8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 90.671,00



**8bis Classamento energetico dell'immobile:****Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica:

Al fine di verificare l'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) il sottoscritto CTU procedeva con l'effettuare accesso presso il sistema telematico della Regione Veneto "Venet" ove è possibile effettuare la ricerca circa l'esistenza dell'APE utilizzando quali chiavi di ricerca l'identificazione catastale del bene.

Dalla ricerca esperita, il sistema, indicava l'assenza dell'Attestato di Prestazione Energetica per l'unità immobiliare di cui trattasi individuata a mezzo dell'identificazione catastale.

Si è rilevata la presenza del l'Attestato di Prestazione Energetica avente codice 011/2014 e scadenza il 12.05.2024 redatto dal Geom. Feletti Massimo allegato alla lettera B dell'atto di compravendita n. di rep. 26128 del 30.05.2014 del notaio Adriano Francesco Marcon di Piove di Sacco a mezzo del quale il sig. [REDACTED] acquistava il bene di cui trattasi.

Tale attestato indica quale classe energetica la E.

L'eventuale costo per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica viene qui stimato in circa euro 300,00 onnicomprensivi.

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

Giudizio di comoda divisibilità:

Il bene, stante le sue ridotte dimensioni e il suo distributivo, non risulta comodamente divisibile.

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

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

**Regime fiscale della vendita:**

Il bene, per quanto a conoscenza, è un bene personale del soggetto esecutato, pertanto la vendita sarà soggetta ad imposta di registro.

**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Calle Boegani, 812
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<b>Corpo A:</b> 1000/1000 della piena proprietà di [REDACTED]
Identificativo catastale	<p><b>CATASTO FABBRICATI DI VENEZIA, COMUNE DI CHIOGGIA</b>  foglio 22, particella 950, subalterno 7, indirizzo Calle Boegani, 812, piano T-4-5, categoria A/3, classe 3<sup>^</sup>, consistenza vani 4, superficie mq 65, rendita € 278,89.</p> <p><b>Intestazione:</b>  [REDACTED]  nato a  C.F.  Proprietà per 1/1</p>





Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>90.671,00 €</b>
--------	--

## Lotto: 002 - via Don Eugenio Bellemo, 126

### 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? NO

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

Si, per quanto indicato nell'atto di provenienza.

Si evidenzia come la documentazione ex art. 567 c.p.c. sembrerebbe non completa in quanto la certificazione notarile ex art. 567 c.p.c., attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari relative agli immobili pignorati effettuate nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento a firma del Notaio Paolo Litrico di Chioggia datata 03.01.2020, non riporta la provenienza degli immobili di cui è stima nel ventennio antecedente il pignoramento stesso.

Nel dettaglio, tale certificazione depositata agli atti, illustra l'esistenza dell'iscrizione delle ipoteche e della trascrizione del pignoramento senza entrare nel merito delle trascrizioni che hanno determinato la proprietà precedente nel ventennio anteriore al pignoramento.

Alla luce di quanto sopra, il sottoscritto tecnico, procede con l'illustrare le trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento ricavando tali dati dall'atto di provenienza che forma la proprietà attuale senza, tuttavia, poter verificare tali dati nella certificazione notarile sopra indicata. Una migliore verifica circa la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente il pignoramento potrà essere effettuata presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate, servizi di pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria di Venezia).

Si rimanda al successivo paragrafo "Risposta al quinto punto del quesito Stato di possesso e atto di provenienza" ove viene illustrata la proprietà e la provenienza del bene.

### Risposta al secondo punto del quesito

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

#### Esecutato:

██████████

Codice fiscale: |

Residenza: Chioggia, Rione Sant'Andrea 812 (medesima abitazione di cui è stima al Lotto 1 della presente perizia ma, in anagrafe, identificata con il Rione e non con la specifica Calle).



## Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

### 3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di unità immobiliare ad uso laboratorio/officina di circa mq 88 calpestabili posta al piano terra dotata di area scoperta esclusiva di circa mq 650 confinante con il canale San Domenico (del quale non si ha l'uso della riva poiché in Concessione ad altri soggetti), il tutto facente parte di più ampio edificio sviluppato su 3 livelli fuori terra sito in Comune di Chioggia, (VE), via Don Eugenio Bellemo, 126.

Il fabbricato risulta ubicato in zona semi/centrale con la forte presenza di attività produttive/artigianali quali darsene e cantieri nautici e da qualche unità immobiliare ad uso residenziale.

Il bene risulta inserito nella prima isola di Chioggia superando "l'isola dell'Unione" entrando nel centro storico.

La via Eugenio Bellemo risulta essere l'arteria stradale che percorre tutta l'isola dalla metà della stessa in direzione sud lungo il lato est, posta a sud/est del Municipio di Chioggia a circa 800 metri da quest'ultimo.

La zona risulta dotata nell'immediata vicinanza dei servizi di prima e seconda necessità vista l'estrema vicinanza dal centro storico di Chioggia.

Dall'unità immobiliare risulta facilmente raggiungibile il centro storico ed in particolare il Corso del Popolo, principale arteria del traffico cittadino locale dove si svolge il mercato cittadino con la presenza di attività commerciali, servizi alla persona, Uffici pubblici, privati, parcheggi ecc.

Il fabbricato di cui è parte il laboratorio/officina risulta sviluppato su 3 livelli fuori terra, con la presenza di appartamenti al piano piano primo e secondo, con accesso garantito da est dalla via Eugenio Bellemo per mezzo dello scoperto esclusivo d'altra proprietà identificato con la particella 8305 sub.3.

Il condominio di forma rettangolare risulta, così come l'unità immobiliare oggetto di stima risulta privo di proprio autonomo accesso a seguito della presenza al piano terra di aree scoperte esclusive, di cui quella a ovest facente parte dell'unità oggetto di stima, e quella più ad est sulla via Eugenio Bellemo di proprietà terza.

L'ingresso al condominio e alle unità immobiliari ad esso appartenenti avviene a mezzo di passaggio come meglio indicato nell'atto di provenienza rogito Notaio Roberto Iacobone n.19918 di rep. del 25/02/2010 dove si evidenziava come sulla parte di cortile ad uso esclusivo posto a sud/est viene esercitato sin dal momento della costruzione il passaggio per accedere al portone del fabbricato.

Inoltre, per l'accesso all'unità immobiliare oggetto di stima con atto n. 24019 di rep. Notaio Roberto Iacobone trascritto a Chioggia il 08/11/2016 ai nn.5773/3942 veniva costituita servitù di passaggio pedonale e carrabile come meglio evidenziato nella planimetria allegata sotto la lettera "C" (vedi allegato 2.9).

L'edificio presenta prospetti intonacati e tinteggiati al civile e copertura piana dotata di manto bituminoso il tutto in cattivo stato di manutenzione.



### Quota e tipologia del diritto

1000/1000 della piena proprietà di [REDACTED]

Cod. Fiscale:

Stato Civile: libero

### Identificato al catasto Fabbricati:

#### CATASTO FABBRICATI DI VENEZIA, COMUNE DI CHIOGGIA

foglio 23, particella 8214, subalterno 14, graffato alla particella 8305 sub.2, indirizzo via Don Eugenio Bellemo, 126, piano T, categoria C/3, classe U, consistenza 92, superficie 166, rendita € 213,81.

#### Intestazione:

[REDACTED]

nato a

C.F.

Proprietà per 1/1

Ulteriori informazioni: particella graffata con la particella 8305, sub. 2

#### Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Nel corso del sopralluogo non si rilevavano difformità tra quanto rilevato e quanto rappresentato nella planimetria catastale del laboratorio/officina, nonostante si siano rilevate delle difformità edilizio/urbanistiche di cui si sono previste nel successivo capitolo i costi per il ripristino e la pratica di SCIA in sanatoria.

In forza di quanto sopra si è comunque riscontrato la presenza sull'estratto di mappa all'interno della particella 8305/2 del box dei servizi igienici oggetto nel successivo capitolo di rimozione per ripristino dei luoghi.

A seguito di quanto sopra bisognerà procedere con effettuare variazione al Catasto Terreni mediante presentazione pratica di PREGEO per demolizione, per eliminare tale manufatto dalla mappa con un costo stimato pari ad € 500,00 oltre oneri fiscali

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale a meno di quanto sopra.



**Risposta al quarto punto del quesito**

Regolarità urbanistica

**4.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: n.196/99

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 Legge 28/2/85 n°47)

Per lavori: variazione forometrica del fabbricato, mancata esecuzione della copertura e ristrutturazione locali al piano terra con trasformazione dei locali

Rilascio in data 29/01/1999 al n. di prot. 44490/86

**4.1.1 Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Al fine di procedere con la verifica della legittimità edilizia il sottoscritto tecnico procedeva con fare accesso presso gli Uffici del Comune di Chioggia con lo scopo di acquisire tutta la documentazione edilizia ed urbanistica avente ad oggetto il bene di cui trattasi.

A seguito dell'accesso eseguito presso gli Uffici, lo scrivente appurava che l'unico titolo edilizio presente nei loro archivi è la Concessione Edilizia in Sanatoria presentata ai sensi della Legge 47/85 pratica n. 196/99 del 29.01.1999.

Al fine di verificare la conformità edilizio/urbanistica del bene lo scrivente procedeva con effettuare sopralluogo eseguendo accurato rilievo metrico e fotografico riscontrando le seguenti difformità tra quanto rilevato e quanto rappresentato nell'elaborato grafico allegato al condono edilizio n. 196/99 rilasciato dal Comune di Chioggia in data 29.01.1999.

- La parete, rappresentata nell'elaborato grafico allegato al Condono, che divide in due ambienti distinti l'unità immobiliare, risulta essere stata rimossa essendo con conseguenza che l'unità immobiliare risulta all'attualità costituita unico vano.
- Si rilevano inoltre difformità foro-metriche esterne;
- Difformità dell'altezza interna dei locali che riscontrano un'altezza di ml. 3,30 anziché di ml.3,50;
- Presenza box servizi igienici nello scoperto esclusivo.

Alla luce di quanto sopra descritto, al fine di legittimare l'unità immobiliare, risulterà necessario procedere con il presentare pratica di sanatoria edilizia ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/01 e relativo accertamento di Compatibilità Paesaggistica essendo l'area su cui sorge il bene di "notevole interesse pubblico" Legge 1497/1939 ai sensi del D.M. 01.08.1985 così come indicato nella "tavola dei vincoli" del Comune di Chioggia.

Al fine di procedere con l'iter amministrativo di cui sopra volto a legittimare l'unità immobiliare, il sottoscritto tecnico stima un costo indicativo pari a circa euro 5.000,00 oltre oneri fiscali



onnicomprensivi di spese tecniche ed oblazione.

Si rileva, inoltre, da quanto indicato dagli Uffici del Comune di Chioggia, l'assenza del certificato di Agibilità.

A seguito incontro effettuato con il tecnico p.i. Penzo del Comune di Chioggia si è riscontrato che essendo bene antecedente il PRG non necessita di certificato di agibilità qualora si facessero solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria ovvero l'unità immobiliare rimanga la medesima.

Qualora necessitasse la presentazione dell'istanza di agibilità bisognerà procedere con adeguare l'unità con la normativa attuale da concordare con gli Uffici del Comune di Chioggia dove i relativi costi che dovranno essere stimati a parte in un secondo momento.

Il sottoscritto tecnico stima un costo complessivo per regolarizzare la situazione edilizio/urbanistica come meglio sopra descritto con un costo pari a circa € 5.000,00 oltre oneri fiscali, nonché € 500,00 oltre oneri fiscali per la rimozione del box servizi igienici posto nello scoperto esclusivo.

Regolarizzabile mediante:

SCIA in sanatoria ai sensi art. 36 DPR 380/01-Accertamento Compatibilità Paesaggistica e ripristino luoghi: € 6.000,00

Oneri Totali: **€ 6.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

#### 4.1.2 **Conformità urbanistica:**

##### **Abitazione di tipo economico [A3]**

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	Piano regolatore generale
<b>In forza della delibera:</b>	DGR 2149 del 14.07.2009 e successive varianti.
<b>Zona omogenea:</b>	PS progetti speciali normati dall'art. 24 delle NTA, area di "notevole interesse pubblico" Legge 1497/1939 ai sensi del D.M. 01.08.1985 così come indicato nella "tavola dei vincoli" disponibile sul sito web del Comune di Chioggia alla sezione urbanistica

#### **Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A**

Trattasi di unità immobiliare ad uso laboratorio/officina facente parte di più ampio edificio ad uso residenziale costituito da tre livelli fuori terra sito in Comune di Chioggia, (VE), via Don Eugenio Bellemo, 126.

Nello specifico il laboratorio risultaprovvisto di area scoperta esclusiva confinante ad ovest con il canale San Domenico, a nord con la particella 5249 di altra proprietà a sud con la particella 8263 di altra proprietà e ad est con lo scoperto di altra proprietà identificato con la particella 8305 sub.3.

Il fabbricato su cui insiste l'unità oggetto di stima risulta presumibilmente risalente ad inizi anni '60 retrovanti



esternamente in cattive condizioni di manutenzioni con finiture risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato. Il fabbricato di cui sopra risulta ubicato in zona semicentrale su area con una forte presenza di attività produttive/artigianali quali darsene e cantieri navali posta nell'immediate vicinanza del Mercato Ittico di Chioggia e del centro storico.

Il bene risulta inserito nella prima isola di Chioggia superando "l'isola dell'Unione" con direzione centro storico. La via Eugenio Bellemo risulta essere l'arteria stradale che percorre tutta l'isola dalla metà della stessa in direzione sud lungo il lato est.

L'immobile risulta ubicato più a sud est del Municipio di Chioggia e dista da quest'ultimo circa 800 metri. La zona risulta dotata dei servizi di prima e seconda necessità.

Dall'unità immobiliare risulta facilmente raggiungibile il centro storico ed in particolare il Corso del Popolo, principale arteria del traffico cittadino locale dove si svolge il mercato cittadino con la presenza di attività commerciali, servizi alla persona, Uffici pubblici, privati, parcheggi ecc.

Il condominio risulta, edificato tra due darsene, avere forma rettangolare e circondato da area scoperta esclusiva delle unità immobiliari poste al piano terra di cui lo scoperto dell'unità oggetto di stima.

L'ingresso al condominio e alle unità immobiliari ad esso appartenenti avviene a mezzo di passaggio come meglio indicato nell'atto di provenienza rogito Notaio Roberto Iacobone n.19918 di rep. del 25/02/2010 dove si evidenziava come sulla parte di cortile ad uso esclusivo posto a sud/est viene esercitato sin dal momento della costruzione il passaggio per accedere al portone del fabbricato.

Inoltre, con atto n. 24019 di rep. Notaio Roberto Iacobone trascritto a Chioggia il 08/11/2016 ai nn.5773/3942 veniva costituita servitù di passaggio pedonale e carrabile come meglio evidenziato nella planimetria allegata sotto la lettera "C" (vedi allegato 2.9).

L'edificio presenta prospetti intonacati e tinteggiati al civile e copertura piana dotata di manto bituminoso il tutto in cattive condizioni di manutenzione in quanto avente finiture tutte risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato.

L'area scoperta esclusiva si sviluppa principalmente ad ovest, partendo dal fabbricato verso ovest sino al canale San Domenico e presentare pavimentazione in cemento.

Si evidenzia come attualmente l'unità immobiliare non beneficia dell'uso della riva del canale in quanto in concessione demaniale ad altri soggetti.

L'unità immobiliare avente altezza interna pari a circa ml. 3,30, risulta composta da unico vano avente una superficie calpestabile di circa mq. 88,00

Il laboratorio risultata dotato di ingresso e fori finestre sul lato ovest e finestra sul lato sud. L'unità immobiliare presenta pareti per lo più prive di intonaco e tinteggiate di bianco direttamente sulla muratura.

I serramenti esterni, al meno del portone d'ingresso, sono in metallo verniciato con vetro singolo. con pavimentazione in linoleum e cemento.

Ai fini impiantistici si rilevava la presenza di impianto elettrico, impianto idro sanitario con scaldacqua elettrico, sistema di riscaldamento con stufa a pellet il tutto datato ed in cattive condizioni di manutenzione.

L'area scoperta è occupata da materiale di vario genere tra cui barche e container che dovranno essere oggetto di rimozione.

Ai fini della consistenza, l'unità immobiliare risulta avere superficie calpestabile pari a circa mq 88,00 e dotata di area scoperta pari a circa mq 650 il tutto per una superficie commerciale pari a circa mq 166,00 calcolata ai sensi del DPR 138/98 al lordo delle murature interne ed esterne ove quest'ultime, se confinanti con altre unità immobiliari, sono calcolate in misura del 50% e ove la superficie dell'area scoperta è calcolata in misura del 10%.

Il tutto come meglio indicato nella tabella che segue.



vano	calpestabile	lorda	coeff.	commerciale
<b>PIANO TERRA</b>				
laboratorio	88,00	101,00	1,00	101,00
<b>totale parziale</b>	<b>88,00</b>	<b>101,00</b>	-	<b>101,00</b>
<b>PIANO TERRA</b>				
area scoperta	650	65	0,10	65,00
<b>totale parziale</b>	<b>650</b>	<b>65</b>	-	<b>65</b>
<b>TOTALE SUP. COMMERCIALE</b>				<b>166,00</b>

Superficie complessiva di circa mq **166,00**

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata calcolata ai sensi del DPR 138/98 al lordo delle murature interne ed esterne ove quest'ultime, se confinanti con altre unità immobiliari, sono calcolate in misura del 50% e ove la superficie dell'area scoperta è calcolata in misura del 10%.

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

#### Titolare/Proprietario:

Ai fini della provenienza dell'immobile nel ventennio antecedente il pignoramento di evidenza come la documentazione ex art. 567 c.p.c. sembrerebbe non completa in quanto la certificazione notarile ex art. 567 c.p.c., attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari relative agli immobili pignorati effettuate nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento a firma del Notaio Paolo Litrico di Chioggia datata 03.01.2020, non riporta la provenienza degli immobili di cui è stima nel ventennio antecedente il pignoramento stesso.

Nel dettaglio, tale certificazione depositata agli atti, illustra l'esistenza dell'iscrizione delle ipoteche e della trascrizione del pignoramento senza entrare nel merito delle trascrizioni che hanno determinato la proprietà nel ventennio anteriore al pignoramento.

Alla luce di quanto sopra, il sottoscritto tecnico, procede con l'illustrare le trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento ricavando tali dati dall'atto di provenienza che forma la proprietà attuale senza, tuttavia, poter verificare tali dati nella certificazione notarile sopra indicata.

Una migliore verifica circa la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente il pignoramento potrà essere effettuata presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate, servizi di pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria di Venezia).

#### Alla luce di quanto sopra, si riporta quanto di seguito:

Il sig. [REDACTED] risulta proprietario del bene dal 25/02/2010 ad oggi (attuale proprietario) in forza di atto di compravendita del 25.02.2010, n. di rep. 19918 a firma del notaio Roberto Iacobone. Tale atto è stato trascritto a Chioggia, in data 03/03/2010, ai nn. 1167/716. A mezzo di tale atto il sig. [REDACTED] acquistava la piena proprietà del bene di cui trattasi dai sig.ri [REDACTED]

Da quanto rilevato dall'atto di compravendita sopra indicato, l'immobile, pervenne alla signora [REDACTED] per la quota di 3/9 di piena proprietà, ed alle sig.re [REDACTED], per la quota di 2/9 ciascuna di nuda proprietà in virtù di successione legittima in morte di



██████████, la cui dichiarazione di successione è stata presentata all'Ufficio del Registro di Chioggia in data 01.06.1999 al n. 53 vol. 264 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia in data 07.08.2000 ai nn. 4492 r.g. e 2906 r.p., e per accettazione tacita di eredità trascritta a Chioggia in data 13.01.2009 ai nn. 152 r.g. e 114 r.p.;

L'immobile, inoltre, pervenne alla signora ██████████, per la quota di 6/9 di usufrutto, in virtù di atto di donazione a rogito notaio Caputo di Chioggia in data 29.12.2008, rep. n. 147479, registrato a Chioggia il 12.01.2009 al n. 74 serie 1T e trascritta presso l'Agenzia de Territorio – Servizio di Pubblicità immobiliare di Chioggia in data 13.01.2009 ai nn. 152 r.g. e 114 r.p..

Quanto sopra è indicato all'articolo 2 dell'atto di compravendita a mezzo del quale il sig. ██████████ è divenuto proprietario del bene.

#### **Ai fini dello stato si segnala come l'immobile risulti occupato dal debitore.**

Note: Nel corso del sopralluogo si rilevava come l'unità immobiliare ad uso laboratorio risulti occupata da mobilio e attrezzatura per l'esercizio dell'attività in essere ma anche da mobilio in genere utilizzato nelle abitazioni tanto da suggerire che l'immobile risulti di fatto occupato e abitato dall'esecutato.

### **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 ██████████ contro ██████████  
Derivante da: atto esecutivo o cautelare trascritto a Chioggia in data 29/11/2019 ai nn. 6385/4551;

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

##### **6.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Intesa San Paolo spa contro ██████████  
Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario;  
Importo ipoteca: € 140.000,00;  
Iscritta a Chioggia ai nn. 738/107 il 06.02.2017

### **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:**

Per quanto a conoscenza dalle informazioni reperite il fabbricato di cui è parte l'oggetto di stima non è costituito in condominio e non risultano in essere spese ordinarie fisse di gestione. Tuttavia, stante la natura del fabbricato che di fatto è un condominio, non si esclude la presenza di spese fisse di gestione.

#### **Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:**

Si evidenzia che, da quanto indicato dall'atto di compravendita, l'unità immobiliare di cui trattasi e





precisamente, la relativa area scoperta, risulta oggetto delle seguenti precisazioni indicate nell'atto di compravendita che forma la provenienza del bene (articolo 3, atto di compravendita del 25.02.2010, n. di rep. 19918, racc. 8716 del Notaio Dott. Roberto Iacobone notaio in Chioggia):

*"- che, con l'atto di divisione a rogito notaio Pastore di Chioggia in data 17.01.1980, rep. 1962, registrato a Chioggia il 05.02.1980 al n. 232 Vol. 111/1 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chioggia il 30.01.1980 ai nn. 381 r.g. e 324 r.p., l'area cortiliva comune circostante a nord, ovest ed est è stata assegnata in uso esclusivo al dante causa delle odierne alienanti;*

*- che, sulla parte di cortile ad uso esclusivo posta a sud-est, adiacente all'ingresso comune del fabbricato, viene esercitato, sin dal momento della costruzione, il passaggio per accedere al portone del fabbricato e la manutenzione dei pozzetti degli impianti, da parte dei proprietari delle altre unità immobiliari del fabbricato."*

Si rileva inoltre come risulta essere stato trascritto l'atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso stipulato in data 26.10.2016 al n. di rep. 24019/11008 a firma del notaio Iacobone Roberto trascritto a Venezia, il 08.11.2016 ai nn. 5773/3942.

Tale atto costituisce la seguente servitù:

*"...La società [redacted] concede, a carico dell'area facente parte del fondo di sua proprietà, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Chioggia al foglio 23, mappale 8263, Calle San Domenico n. 44, p.T, z.c. 1, categoria D/1, rendita catastale euro 3.615,20, ed a favore del fondo, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Chioggia al foglio 23, mappale 8214, subalterno 14 graffato mappale 8305, subalterno 2, via Don Eugenio Bellemo n. 126, p.t., z.c. 1, categoria C/3, classe U, mq 92, rendita catastale euro 213,81, di proprietà del [redacted] che accetta, servitù di passaggio pedonale e carrabile con qualsiasi mezzo..."*

Alla luce di quanto sopra l'unità immobiliare oggetto di stima identificata al C.F. di Venezia, Comune di Chioggia, foglio 23, particella 8214, sub. 14 graffata con la particella 8305, sub. 2 risulta servita da servitù di passaggio pedonale e carrabile con qualsiasi mezzo a carico dell'adiacente particella 8263 posta più a sud a mezzo della quale è garantito l'accesso dalla via Eugenio Bellemo posta più ad est (anch'essa in parte gravata da servitù).

Più precisamente, come meglio illustrato nella planimetria allegata all'atto sopra indicato che costituisce la servitù, all'interno della particella 8263 risulta essere stata ricavata una fascia che corrisponde, circa, alla distanza tra il lato esterno nord del fabbricato in essere sulla particella 8263 e il confine nord della particella stessa (confine con part. 8305). Tale fascia prosegue verso est, seguendo il confine nord, fino a raggiungere la strada in essere posta ad est, anch'essa gravata da servitù (strada) a favore dei lotti posti più a sud, che permette poi l'accesso alla pubblica via Eugenio Bellemo verso nord.



Per una migliore individuazione della servitù si rimanda all'atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso stipulato in data 26.10.2016 al n. di rep. 24019/11008 a firma del notaio Iacobone Roberto trascritto a Venezia, il 08.11.2016 ai nn. 5773/3942 qui allegato ed alla planimetria ad esso allegata.

## Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

### 8.1.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa

### 8.2.2 Fonti di informazione:

**Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Asking price**

Oggetto di stima è la l'unità immobiliare ad uso laboratorio/officina con scoperto esclusivo di pertinenza al piano terra nello stato in cui si trova all'attualità, libero da persone e cose.

#### STIMA SINTETICO COMPARATIVA

In piena sintonia con quanto indicato nella norma "UNI 11612:2015 Stima del Valore di Mercato degli Immobili", finalizzata a definire principi e procedimenti funzionali alla stima del valore di mercato degli immobili, il sottoscritto perito prenderà come riferimento gli Standard Internazionali di Valutazione IVS applicando il procedimento del Metodo di Confronto di Mercato. Secondo la norma UNI i dati degli immobili di confronto (comparabili) devono derivare da "..... recenti, documentate e attendibili transazioni ..." dopodiché "... al fine di determinare il valore di mercato, nel considerare le informazioni e i prezzi è necessario procedere ad aggiustamenti al fine di evidenziare eventuali differenze tra le caratteristiche e le condizioni dei comparabili a quelle specifiche della valutazione che si sta effettuando ... La definizione del metodo di confronto di mercato (Market Approach) utilizzata nella presente norma è coerente con l'analoga definizione richiamata nel codice delle Valutazioni Immobiliari e nelle Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie. ...".

Applicando la "regola d'arte" per le stime immobiliari della norma UNI 11612:2015, il valore alla data odierna è quello che scaturisce dal market Comparison Approach, cioè il



confronto tra le unità immobiliari da poco compravendute e quella oggetto di stima attraverso un processo sistematico di aggiustamenti monetari dei valori di mercato noti, in base alle differenze delle caratteristiche degli immobili.

Si precisa quindi che tutti i dati inseriti derivano da dati puntuali recuperabili in qualsiasi momento presso le banche dati (Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare e Catasto Fabbricati) a cui chiunque può accedere e da ragionamenti e parametri esposti chiaramente. La Stima del Valore di Mercato è riferita alla data odierna.

**Nello specifico della presente stima ai sensi punto 4.1 comma 2 delle norme UNI2016/370926 Metodo del confronto di mercato**

Al fine di rilevare la congiuntura di mercato oppure nel caso di stime in cui in un periodo recente siano avvenute insufficienti non rilevabili e/o inattendibili transazioni laddove il committente nella fase di sottoscrizione della lettera d'incarico sia stato informato preventivamente delle potenziali criticità previa analisi della compatibilità delle specifiche caratteristiche immobiliari, in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi immobili simili offerti in vendita (asking price); tuttavia la rilevanza di tale informazione deve essere chiaramente definita e analizzata in modo critico nonché giustificata nel rapporto estimativo.

A fronte di ciò si è provveduto a estrapolare degli asking price analizzandoli il meglio possibile ai beni oggetto di stima

**8.3.3 Valutazione corpi:**

**A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 41.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
laboratorio	166,00	€ 250,00	€ 41.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 41.500,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di	166,00	€ 41.500,00	€ 41.500,00



	tipo economico [A3]			
--	---------------------	--	--	--

**8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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

Costi di cancellazione oneri e formalità:

**A**

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

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

**8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 35.171,00

**8bis Classamento energetico dell'immobile:****Identificativo corpo: A****Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica:

Al fine di verificare l'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) il sottoscritto CTU procedeva con l'effettuare accesso presso il sistema telematico della Regione Veneto "Venet" ove è possibile effettuare la ricerca circa l'esistenza dell'APE utilizzando quali chiavi di ricerca l'identificazione catastale del bene.

Dalla ricerca esperita, il sistema, indicava l'assenza dell'Attestato di Prestazione Energetica per l'unità immobiliare di cui trattasi individuata a mezzo dell'identificazione catastale.

L'eventuale costo per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica viene qui stimato in circa euro 300,00 onnicomprensivi.

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

Giudizio di comoda divisibilità:

Da quanto rilevato il bene potrebbe essere comodamente divisibile previo esecuzione di alcune opere edili ed impiantistiche di minore entità. tuttavia, a parere dello scrivente, non appare essere conveniente



dividere l'unità immobiliare di cui trattasi stante le sue ridotte dimensioni e la destinazione d'uso della stessa.

### Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

#### Regime fiscale della vendita:

Il bene, per quanto a conoscenza, è un bene persona del soggetto esecutato, pertanto la vendita sarà soggetta ad imposta di registro.

### Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	002 - via Don Eugenio Bellemo, 126
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<b>Corpo A:</b> 1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	<p><b>Identificato al catasto Fabbricati:</b></p> <p><b>CATASTO FABBRICATI DI VENEZIA, COMUNE DI CHIOGGIA</b>            foglio 23, particella 8214, subalterno 14, indirizzo via Don Eugenio Bellemo, 126, piano T, categoria C/3, classe U, consistenza 92, superficie mq. 166, rendita € 213,81</p> <p>Intestazione:            [REDACTED]            nato a            C.F.            Proprietà per 1/1</p>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>35.171,00 €</b>

### ELENCO ALLEGATI LOTTI 1 E 2

#### Allegati

##### ALLEGATI LOTTO 1

- ALLEGATO 1.1: Estratto mappa;
- ALLEGATO 1.2: Visura catastale per soggetto e visura catastale per immobile;
- ALLEGATO 1.3: Schede catastali;
- ALLEGATO 1.4: ispezione ipotecaria;
- ALLEGATO 1.5: Certificato di stato famiglia e stato civile;
- ALLEGATO 1.6: Comunicazione Agenzia delle Entrate assenza contratti locazione/comodati
- ALLEGATO 1.7: autorizzazione edilizia 119/91 del 03.05.1991;
- ALLEGATO 1.8: atto di compravendita del 30.05.2014 n. di rep. 26128 del Notaio Adriano Francesco Marcon;



ALLEGATO 1.9: Documentazione fotografica;

ALLEGATI LOTTO 2

ALLEGATO 2.1: Estratto mappa;

ALLEGATO 2.2: Visura catastale per soggetto e visura catastale per immobile;

ALLEGATO 2.3: elaborato planimetrico, elenco sub, schede catastali;

ALLEGATO 2.4: ispezione ipotecaria;

ALLEGATO 2.5: Certificato di stato famiglia e stato civile;

ALLEGATO 2.6: Comunicazione Agenzia delle Entrate assenza contratti locazione/comodati

ALLEGATO 2.7: Concessione Edilizia in Sanatoria presentata ai sensi della Legge 47/85 pratica n. 196/99 del 29.01.1999;

ALLEGATO 2.8: atto di compravendita del 25.02.2010 n. di rep. 19918 del notaio Roberto Iacobone;

ALLEGATO 2.9: atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso stipulato in data 26.10.2016 al n. di rep. 24019/11008 a firma del notaio Iacobone Roberto trascritto a Venezia, il 08.11.2016 ai nn. 5773/3942;

ALLEGATO 2.10: Documentazione fotografica;

Data generazione:

29-07-2020 11:07

L'Esperto alla stima  
**Geom. Giuseppe Saverino**

A circular blue stamp from the 'COLLEGIO DEI GEOMETRI' in Venezia, with the name 'Geom. Giuseppe Saverino' and the number '3104'. A handwritten signature in black ink is written over the stamp.