
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **562/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-09-2017 ore 10:00

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 01 - Lotto Unico

* * * *

Esperto alla stima: arch. Francesco Nassuato
Codice fiscale: NSSFNC69R17F241L
Studio in: Via dei Salici 68 - 30036 Santa Maria di Sala
Telefono: 370.3431070
Fax: 041.5703009
Email: nassuatofrancesco@gmail.com
Pec: francesco.nassuato@archiworldpec.it



RIASSUNTO PERIZIA

Identificativo Lotto: 01 – Unico

Beni: Via Strada Statale Romea 36/l, località/frazione: Val Da Rio – cap.30015, Comune di Chioggia (VE).

Identificativi Corpi Lotto 01 – Unico - Comune di Chioggia, sezione Unica, fg. 38

Mappali 55/3 - 678 (graffati) – Censito al catasto fabbricati

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [categoria catastale D/7] sito in Chioggia (Venezia) CAP: 30015 frazione: Val Da Rio, Via Strada Statale Romea n.36/l

- Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà.

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: come risulta dal certificato camerale, la sede legale è in Chioggia (VE), in via Strada Statale Romea n.36/l.

- Eventuali comproprietari: Nessuno

Mappale 1254 – Censito al catasto terreni

Sito in Chioggia (Venezia) CAP: 30015 frazione: Val Da Rio; accesso da via Strada Statale Romea n. 36/l. Trattasi di scoperto pertinenziale.

- Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà.

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: come risulta dal certificato camerale, la sede legale è in Chioggia (VE), in via Strada Statale Romea n.36/l.

- Eventuali comproprietari: Nessuno

Mappale 1091 – Censito al catasto terreni

Sito in Chioggia (Venezia) CAP: 30015 frazione: Val Da Rio, accesso da Via Strada Statale Romea n.36/l. Trattasi di scoperto pertinenziale.

- Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] & [REDACTED] Piena proprietà.

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: come risulta dal certificato camerale, la sede legale è in Chioggia (VE), in via Strada Statale Romea n.36/l.

- Eventuali comproprietari: Nessuno

Mappale 1093 – Censito al catasto terreni

Sito in Chioggia (Venezia) CAP: 30015 frazione: Val Da Rio, accesso da Via Strada Statale Romea n.36/l. Trattasi di scoperto pertinenziale.

- Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà.

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: come risulta dal certificato camerale, la sede legale è in Chioggia (VE), in via Strada Statale Romea n.36/l.

- Eventuali comproprietari: Nessuno

Mappale 1256 – Censito al catasto terreni

Sito in Chioggia (Venezia) CAP: 30015 frazione: Val Da Rio, accesso da Via Strada Statale Romea n.36/l. Trattasi di scoperto pertinenziale.

- Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà.

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: come risulta dal certificato camerale, la sede legale è in Chioggia (VE), in via Strada Statale Romea n.36/l.

- Eventuali comproprietari: Nessuno



Mappale 211 - Censito al catasto terreni

Sito in Chioggia (Venezia) CAP: 30015 frazione: Val Da Rio; accesso da via Strada Statale Romea n.36/l. Trattasi di porzione del tracciato di collegamento tra l'edificio principale posto sulle particelle 55 e 678 con il canale posto a sud-est.

- Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà.

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: come risulta dal certificato camerale, la sede legale è in Chioggia (VE), in via Strada Statale Romea n.36/l.

- Eventuali comproprietari: Nessuno

Mappale 985 - Censito al catasto terreni

Sito in Chioggia (Venezia) CAP: 30015 frazione: Val Da Rio; accesso da Via Strada Statale Romea n.36/l. Trattasi di porzione del tracciato di collegamento tra l'edificio principale posto sulle particelle 55 e 678 con il canale posto a sud-est.

- Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà.

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: come risulta dal certificato camerale, la sede legale è in Chioggia (VE), in via Strada Statale Romea n.36/l.

- Eventuali comproprietari: Nessuno

Mappale 983 - Censito al catasto terreni

Sito in Chioggia (Venezia) CAP: 30015 frazione: Val Da Rio; accesso da via Strada Statale Romea n.36/l. Trattasi di porzione del tracciato di collegamento tra l'edificio principale posto sulle particelle 55 e 678 con il canale posto a sud-est.

- Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà.

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: come risulta dal certificato camerale, la sede legale è in Chioggia (VE), in via Strada Statale Romea n.36/l.

- Eventuali comproprietari: Nessuno

Mappale 987 - Censito al catasto terreni

Sito in Chioggia (Venezia) CAP: 30015 frazione: Val Da Rio; accesso da via Strada Statale Romea n.36/l. Trattasi di porzione del tracciato di collegamento tra l'edificio principale posto sulle particelle 55 e 678 con il canale posto a sud-est.

- Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà.

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: come risulta dal certificato camerale, la sede legale è in Chioggia (VE), in via Strada Statale Romea n.36/l.

- Eventuali comproprietari: Nessuno

Mappale 994 - Censito al catasto terreni

Sito in Chioggia (Venezia) CAP: 30015 frazione: Val Da Rio; accesso da Via Strada Statale Romea n.36/l. Trattasi di porzione di area d'ingresso e di manovra fronte Strada Statale Romea.

- Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà.

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: come risulta dal certificato camerale, la sede legale è in Chioggia (VE), in via Strada Statale Romea n.36/l.

- Eventuali comproprietari:



Valdario Srl - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà.

Note: [REDACTED] con sede in CHIOGGIA, codice fiscale: [REDACTED]

Mappale 995 - Censito al catasto terreni

Sito in Chioggia (Venezia) CAP: 30015 frazione: Val Da Rio; accesso da Via Strada Statale Romea n.36/l.

Trattasi di porzione di area d'ingresso e di manovra fronte Strada Statale Romea

- Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà.

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: come risulta dal certificato camerale, la sede legale è in Chioggia (VE), in via Strada Statale Romea n.36/l.

- Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena proprietà.

Note: [REDACTED] con sede in CHIOGGIA, codice fiscale: [REDACTED]

Gravami e Oneri

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da: Atto Giudiziario a rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Venezia in data 10/11/2015 ai nn. 7364/2015 iscritto/trascritto a Chioggia in data 23/12/2015 ai nn. 5967/4140. Dati precedenti relativi ai corpi: Mappali interessati dal pignoramento: 55/3 - 678 (graffati), 1254, 1091, 1093, 1256, 211, 985, 983, 987, 994, 995.

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di [REDACTED] derivante da: Atto Giudiziario - Decreto Ingiuntivo. Importo ipoteca: € 800.000,00; importo capitale: € 800.000,00. A rogito di Tribunale di Padova in data 20/01/2012 ai nn. 423/2012; iscritto/trascritto a Chioggia in data 25/01/2012 ai nn. 357/42.

Note: nella nota d'iscrizione sopra indicata sono presenti ulteriori beni non oggetto di pignoramento; inoltre gli ulteriori intestati [REDACTED] intervengono quali proprietari di altri beni non oggetto del pignoramento. Dati precedenti relativi ai corpi: Mappali 55/3 - 678 (graffati), 1254, 1091, 1093, 1256, 211, 985, 983, 987, 994, 995.

- **Ipoteca volontaria** annotata a favore di [REDACTED] - Società [REDACTED] a contro [REDACTED] derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario. Importo ipoteca: € 400.000,00; importo capitale: € 200.000,00. A rogito di Notaio Iacobone Roberto in data 18/03/2010 ai nn. 19957/8741; iscritto/trascritto a Chioggia in data 19/03/2010 ai nn. 1708/326. Dati precedenti relativi ai corpi: Mappali 55/3 - 678 (graffati), 1254, 1091, 1093, 1256, 211, 985, 983, 987, 994, 995.

- **Ipoteca volontaria** annotata a favore di [REDACTED] - S [REDACTED] Co [REDACTED] a contro [REDACTED] derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario. Importo ipoteca: € 2.700.000,00; importo capitale: € 1.350.000,00 a rogito di Notaio Iacobone Roberto in data 30/06/2009 ai nn. 19564/8450; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 03/07/2009 ai nn. 3738/828. Dati precedenti relativi ai corpi: Mappali 55/3 - 678 (graffati), 1254, 1091, 1093, 1256, 211, 985, 983, 987, 994, 995.

- **Ipoteca volontaria** annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario. Importo ipoteca: € 5.400.000,00; importo capitale: € 2.700.000,00. A rogito di Notaio Rotondo Patricia in data 16/11/2005 ai nn. 16049/3180; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 01/12/2005 ai nn. 8211/2303. Dati precedenti relativi ai corpi: Mappali 55/3 - 678 (graffati), 1254, 1091, 1093, 1256, 211, 985, 983, 987.

Note: la ditta [REDACTED] è la precedente proprietaria degli immobili oggetto di pignoramento. Dalle verifiche effettuate e da quanto è emerso dal certificato notarile del Notaio Nicoletta Spina del 17.02.2016 e presente nel fascicolo, l'ipoteca a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] di cui sopra non risulta cancellata.



Così come anche riportato nell'atto di compravendita dei beni oggetto della presente procedura esecutiva del Notaio Iacobone Roberto rep. N. 19563/8449 del 30.06.2009 e trascritto a Chioggia in data 03.07.2009, "Le parti danno atto che sugli immobili gravano ...":

- Atto di Citazione. Così come riportato nell'atto di acquisto del Notaio Iacobone rep. 19563/8449 del 30.06.2009. "...- citazione avanti il Tribunale di Venezia trascritta a Chioggia il 23 aprile 1986 ai nn. 1404/1118, a favore del fallimento di [REDACTED] ed a carico di [REDACTED] con sede in Chioggia, [REDACTED] con sede in Chioggia, [REDACTED] nato a [REDACTED] gravante sul terreno al foglio 38, mappali 210 (ora 983), 415 (ora 985), 211 e 416 (ora 987), per sentir dichiarare la simulazione dell'atto di compravendita del 17 aprile 1984 rep. 2468 a rogito notaio Trotta Bruno tra [REDACTED] e [REDACTED]."

- Sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Venezia in data 27.04.2007, rep. n. 128/2007 e trascritta a Chioggia il 31.05.2007 ai nn. 3883/2165 a favore della massa dei creditori del fallimento [REDACTED]. Così come riportato nell'atto di acquisto del Notaio Iacobone rep. 19563/8449 del 30.06.2009: "Con pieno possesso immediato, onde redditi e pesi passano d'ora innanzi a favore e carico della società acquirente".

- Descrizione onere: Servitù di accesso e di passaggio a rogito di Notaio Marco Gava in data 03/12/1998 rep. 14528, trascritto a Chioggia in data 31/12/1998 ai nn. 6985/4878. Così come riportato nell'atto di acquisto del Notaio Iacobone rep. 19563/8449 del 30.06.2009, trattasi di servitù di accesso e di passaggio sul fondo servente per costruire e mantenere una condotta per scolo di acque "... a carico dei mappali 211, 983, 985 e 987 del foglio 38 e a favore dei mappali 992 (ora mappali 1256 e 55) e 990 (ora mapp. 1254 e 55) del foglio 38". Si riporta, inoltre, che "..., servitù sottoposta a condizione risolutiva dell'ottenimento dell'edificabilità dei fondi oggetto del titolo o alla mancata edificabilità predetta entro il 31.12.2007". Con riferimento, poi, al certificato notarile del Notaio Nicoletta Spina del 17.02.2016 e allegato al fascicolo si riporta che "... con la precisazione che la cancellazione della predetta condizione è stata annotata in data 10.08.2015".

- Descrizione onere: Servitù di passaggio costituita a rogito del Notaio Vianini di Chioggia in data 17/06/1968 rep. 215, trascritto a Chioggia in data 27/06/1968 ai nn. 1845/1499.

- Descrizione onere: Servitù di non edificare a rogito di Notaio Marco Gava in data 03/12/1998 rep. 14529 trascritto a Chioggia in data 22/12/1998 ai nn. 6727/4686. Così come riportato nell'atto di acquisto del Notaio Iacobone rep. 19563/8449 del 30.06.2009 "... a carico dei mappali 992 (ora 1256 e 55) e 990 (ora 1254 e 55) ed a favore dei mappali 982, 984, 986 e 213 del foglio 38".

- Descrizione onere: Servitù di non edificare a rogito di Notaio Marco Gava in data 27/07/2005 rep. 41881 trascritto a Chioggia in data 10/08/2005 ai nn. 5622/3019. Così come riportato nell'atto di acquisto del Notaio Iacobone rep. 19563/8449 del 30.06.2009 costituita "... a carico dei mappali 1091 e 1093 del foglio 38 ed a favore dei mappali 982, 984, 986 e 213 del foglio 38, ed estinzione parziale di servitù non aedificandum che era a carico del mappale 1257 (ora mappale 55) del foglio 38 ed a favore dei mappali 982, 984, 986 e 213 del foglio 38, servitù già costituita con atto per notaio Gava già di Chioggia in data 3 dicembre 1998, rep. n. 14529, registrato a Chioggia il 22 dicembre 1998 al n. 1412 ed ivi trascritto il 22 dicembre 1998 ai nn. 6727 r.g. e 4686 r.p."

Valore lotto:

- Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 1.125.196,00
- Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 1.125.196,00
- Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" perché locato:	
totale: € 843.897,00, che opportunamente approssimato diviene:	€ 844.000,00

A seguito della richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate di Venezia – Ufficio Territoriale di Chioggia in data



11.01.2017 Prot. 2122 (allegato 8), è pervenuta la seguente risposta:

“Con riferimento alla richiesta pervenuta a questo Ufficio in data 11/01/2017 prot. 2122, si comunica che gli immobili di proprietà/comproprietà della [REDACTED] & [REDACTED] c.f. [REDACTED] oggetto di pignoramento ed esecuzione immobiliare n. 562/2015, risultano locati con contratto stipulato il 27/03/2015 e registrato il 02/04/2015 al n. 390 della serie 3T, nel quale parte conduttrice risulta la società [REDACTED] c.f. [REDACTED]

Il periodo di durata della predetta locazione decorre dal 01/06/2015 sino al 31/05/2021.

Dalle interrogazioni nell'Anagrafe Tributaria non risultano altri contratti posti in essere dalla società esecutata”.

Note: Si evidenzia che il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento. Inoltre che, nel corso del sopralluogo effettuato è stata accertata la presenza di alcuni macchinari/attrezzature, alcuni funzionanti, altri no all'interno di alcuni locali dell'edificio e comunque si rileva che non era in corso alcuna lavorazione; altresì non era presente nessun addetto (vedasi documentazione fotografica – allegato 2).

* * *

INDICE DEL CONTENUTO

Scheda riassuntiva	pag.	2
Indice del contenuto	pag.	6
Premessa	pag.	8

QUESITI POSTI

LOTTO 01 pag.

1	Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento	9
2	Generalità dell'esecutato	9
3	Individuazione dei beni immobili oggetto di pignoramento	9
4	Verifica della regolarità edilizia dei beni pignorati	15
5	Stato di possesso degli immobili	28
6	Vincoli ed oneri giuridici gravanti su beni	29
7	Spese di gestione e manutenzione – spese condominiali	31
8	Valutazione economica complessiva dei beni	32
9	Valutazione della quota indivisa	36
10	Elenco allegati alla perizia	36
11	Imposizione fiscale	37
12	Schema identificativo	37



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 esplicitando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, 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. bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;



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

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

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

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

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

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

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

* * *

Premessa

Con disposizione del 31.08.2016 notificata via PEC (allegato 1) il G.E. Dott.ssa Silvia Bianchi ha nominato il sottoscritto arch. Francesco Nassuato iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia – Sezione "A" Architetto – al n. 2719 ed all'Albo dei C.T.U. presso il Tribunale di Venezia al n. 779, con studio in Santa Maria di Sala (VE), via dei Salici n.68, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento per l'Esecuzione Immobiliare in epigrafe. Il giuramento è stato effettuato in data 28.09.2016 (allegato 1).

In data 22.03.2017 il sottoscritto CTU inoltrava al G.E. istanza per segnalare, anche sulla base del Certificato Ventennale presente all'interno del fascicolo, che oltre il ventennio (nel 1970) erano presenti due denunce di successione (denuncia di successione in morte di ██████████ deceduta in data ██████████, trascritta a Chioggia in data ██████████ al n. ██████████ e denuncia di successione in morte di ██████████ deceduta in data 02.01.1962, trascritta a Chioggia in data ██████████ di cui era assente la trascrizione dell'accettazione dell'eredità. Il G.E. in data 13.04.2017 disponeva il proseguo delle operazioni peritali.

Dopo l'esame preliminare della documentazione in atti sono state eseguite le opportune indagini ed accertamenti presso gli Uffici Competenti ed in data 04.01.2017 è stato effettuato il sopralluogo tecnico ai beni immobili oggetto di esecuzione. Successivamente, sono state condotte tutte le ricerche di mercato al fine della determinazione del più probabile valore dei beni pignorati.



Area urbanistica: mista artigianale/commerciale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: /

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, commerciali e artigianali.

Importanti centri limitrofi: Venezia, Rovigo e Padova, Ferrara.

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

Attrazioni storiche: Chioggia, Venezia.

Principali collegamenti pubblici: /

Identificativo corpo: Mappali 55/3 - 678 (graffati).

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [categoria catastale D/7] sito in Chioggia (Venezia), CAP: 30015, frazione: Val Da Rio, Via Strada Statale Romea n.36/l,

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDAZIONE] - Piena proprietà.

Cod. Fiscale: [REDAZIONE] - Ulteriori informazioni sul debitore: come risulta dal certificato camerale, la sede legale è in via Strada Statale Romea n.36/l.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDAZIONE] con sede in CHIOGGIA, codice fiscale: [REDAZIONE] Al N.C.E.U. Comune Chioggia, sezione Unica, censito al foglio 38, mappale 55, subalterno 3 e mappale 678 (graffati), scheda catastale 222206/2005, indirizzo Via Strada Statale Romea n.36/l, piano Terra e primo, categoria D/7, rendita catastale € 7.486,00.

Ulteriori informazioni: al catasto terreni il mappale 55 deriva dal tipo mappale del 18/10/2005 protocollo n. VE0211540 in atti dal 18/10/2005 (n. 211540.1/2005); il mappale 678 da Tabella di variazione del 18/10/2005 protocollo n. VE0211540 in atti dal 18/10/2005 (n. 211540.1/2005).

Derivante da: VARIAZIONE del 28/10/2005 protocollo n. VE0222206 in atti dal 28/10/2005 AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 57461.1/2005).

Confini: vedasi estratto di mappa catastale allegato.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nel corso del sopralluogo sono state riscontrate delle difformità distributive e di sagoma esterna dell'edificio tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato sia nella mappa catastale che nella planimetria catastale in atti.

Regolarizzabili mediante: redazione di tipo mappale al catasto terreni e di una denuncia di variazione catastale al catasto urbano mediante procedura Docfa. Il costo stimato, compresi i diritti catastali (€ 209,00 alla data odierna), per la redazione del tipo mappale e della nuova scheda catastale è di: **€ 2.500,00.**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: Mappale 1254.

Sito in Chioggia (Venezia), CAP: 30015, frazione: Val Da Rio; accesso da via Strada Statale Romea n. 36/l. Trattasi di scoperto pertinenziale.

Quota e tipologia del diritto

1/1 [REDAZIONE] Piena proprietà.

Cod. Fiscale: [REDAZIONE] - Ulteriori informazioni sul debitore: come risulta dal certificato camerale, la sede legale è in Chioggia (VE), in via Strada Statale Romea n.36/l.



Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] con sede in CHIOGGIA, codice fiscale: [REDACTED] Al N.C.T. Comune di Chioggia, sezione censuaria Unica, foglio 38, particella 1254, qualità orto, classe 2, superficie catastale mq. 380,00, reddito dominicale: € 6,38, reddito agrario: € 2,36.

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 18/05/2005 protocollo n. VE0091973 in atti dal 18/05/2005 (n. 91973.1/2005).

Confini: vedasi estratto di mappa catastale allegato.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: trattasi di mappale censito al catasto terreni, pertinenziale al fabbricato ed i cui confini catastali non sono materializzati.

Identificativo corpo: Mappale 1091.

Sito in Chioggia (Venezia), CAP: 30015, frazione: Val Da Rio; accesso da Via Strada Statale Romea n.36/l. Trattasi di scoperto pertinenziale.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà.

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: come risulta dal certificato camerale, la sede legale è in via Strada Statale Romea n.36/l.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] con sede in CHIOGGIA, codice fiscale: [REDACTED] Al N.C.T. Comune di Chioggia, sezione censuaria Unica, foglio 38, particella 1091, qualità orto, classe 2, superficie catastale mq. 80,00, reddito dominicale: € 1,34, reddito agrario: € 0,50.

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 06/06/2000 protocollo n. 7588 in atti dal 06/06/2000 (n. 782.1/2000).

Confini: vedasi estratto di mappa catastale allegato.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: trattasi di mappale censito al catasto terreni, pertinenziale al fabbricato ed i cui confini catastali non sono materializzati.

Identificativo corpo: Mappale 1093.

Sito in Chioggia (Venezia), CAP: 30015, frazione: Val Da Rio; accesso da Via Strada Statale Romea n.36/l. Trattasi di scoperto pertinenziale.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà.

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: come risulta dal certificato camerale, la sede legale è in Chioggia (VE), in via Strada Statale Romea n.36/l.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] con sede in CHIOGGIA, codice fiscale: [REDACTED] Al N.C.T. Comune di Chioggia, sezione censuaria Unica, foglio 38, particella 1093, qualità orto, classe 2, superficie catastale mq. 1.109,00, reddito dominicale: € 18,61, reddito agrario: € 6,87.



Derivante da: FRAZIONAMENTO del 06/06/2000 protocollo n. 7588 in atti dal 06/06/2000 (n. 782.1/2000).

Confini: vedasi estratto di mappa catastale allegato.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: trattasi di mappale censito al catasto terreni, pertinenziale al fabbricato ed i cui confini catastali non sono materializzati.

Identificativo corpo: Mappale 1256.

Sito in Chioggia (Venezia), CAP: 30015, frazione: Val Da Rio; accesso da Via Strada Statale Romea n.36/l. Trattasi di scoperto pertinenziale.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDAZIONE] Piena proprietà.

Cod. Fiscale: [REDAZIONE] - Ulteriori informazioni sul debitore: come risulta dal certificato camerale, la sede legale è in Chioggia (VE), in via Strada Statale Romea n.36/l.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDAZIONE] con sede in CHIOGGIA, codice fiscale: [REDAZIONE] Al N.C.T. Comune di Chioggia, sezione censuaria Unica, foglio 38, particella 1256, qualità orto, classe 2, superficie catastale mq. 1.742,00, reddito dominicale: € 29,24, reddito agrario: € 10,80.

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 18/05/2005 protocollo n. VE0091973 in atti dal 18/05/2005 (n. 91973.1/2005).

Confini: vedasi estratto di mappa catastale allegato.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: a seguito del sopralluogo effettuato e dai colloqui intercorsi con l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Venezia è stata riscontrata la presenza di due manufatti interrati (vasche) non rappresentate graficamente nella mappa catastale.

Regolarizzabili mediante: redazione di una pratica catastale al catasto terreni ed urbano.

Il costo stimato per la redazione del tipo mappale e della scheda catastale, compresi i diritti catastali (€ 209,00 alla data odierna) è di: **€ 2.500,00.**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Note: trattasi di mappale censito al catasto terreni, pertinenziale al fabbricato ed i cui confini catastali non sono materializzati. Sono presenti manufatti interrati da regolarizzare catastalmente.

Identificativo corpo: Mappale 211.

Sito in Chioggia (Venezia), CAP: 30015, frazione: Val Da Rio; accesso da via Strada Statale Romea n.36/l. Trattasi di porzione del tracciato di collegamento tra l'edificio principale posto sulle particelle 55 e 678 con il canale posto a sud-est.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDAZIONE] Piena proprietà.

Cod. Fiscale: [REDAZIONE] - Ulteriori informazioni sul debitore: come risulta dal certificato camerale, la sede legale è in Chioggia (VE), in via Strada Statale Romea n.36/l.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:



Intestazione: [REDACTED] con sede in CHIOGGIA, codice fiscale: [REDACTED] Al N.C.T. Comune di Chioggia, sezione censuaria Unica, foglio 38, particella 211, qualità orto, classe 2, superficie catastale mq. 760,00, reddito dominicale: € 12,76, reddito agrario: € 4,71.

Derivante da: Impianto meccanografico del 02/01/1978.

Confini: vedasi estratto di mappa catastale allegato.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: trattasi di mappale censito al catasto terreni ed i cui confini catastali non sono materializzati.

Identificativo corpo: Mappale 985.

Sito in Chioggia (Venezia), CAP: 30015, frazione: Val Da Rio; accesso da Via Strada Statale Romea n.36/l. Trattasi di porzione del tracciato di collegamento tra l'edificio principale posto sulle particelle 55 e 678 con il canale posto a sud-est.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà.

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: come risulta dal certificato camerale, la sede legale è in Chioggia (VE), in via Strada Statale Romea n.36/l.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] con sede in CHIOGGIA, codice fiscale: [REDACTED] Comune di Chioggia, sezione censuaria Unica, foglio 38, particella 985, qualità orto, classe 2, superficie catastale mq. 380,00, reddito dominicale: € 6,38, reddito agrario: € 2,36.

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 14/05/1998 in atti dal 14/05/1998 (n. 562.2/1998).

Confini: vedasi estratto di mappa catastale allegato.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: trattasi di mappale censito al catasto terreni ed i cui confini catastali non sono materializzati.

Identificativo corpo: Mappale 983.

Sito in Chioggia (Venezia), CAP: 30015, frazione: Val Da Rio; accesso da via Strada Statale Romea n.36/l. Trattasi di porzione del tracciato di collegamento tra l'edificio principale posto sulle particelle 55 e 678 con il canale posto a sud-est.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà.

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: come risulta dal certificato camerale, la sede legale è in Chioggia (VE), in via Strada Statale Romea n.36/l.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] con sede in CHIOGGIA, codice fiscale: [REDACTED] Al N.C.T. Comune di Chioggia, sezione censuaria Unica, foglio 38, particella 983, qualità orto, classe 2, superficie catastale mq. 475,00, reddito dominicale: € 7,97, reddito agrario: € 2,94.

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 14/05/1998 in atti dal 14/05/1998 (n. 562.1/1998).

Confini: vedasi estratto di mappa catastale allegato.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: trattasi di mappale censito al catasto



terreni ed i cui confini catastali non sono materializzati.

Identificativo corpo: Mappale 987.

Sito in Chioggia (Venezia), CAP: 30015, frazione: Val Da Rio; accesso da via Strada Statale Romea n.36/l. Trattasi di porzione del tracciato di collegamento tra l'edificio principale posto sulle particelle 55 e 678 con il canale posto a sud-est.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà.

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: come risulta dal certificato camerale, la sede legale è in Chioggia (VE), in via Strada Statale Romea n.36/l.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] con sede in CHIOGGIA, codice fiscale: [REDACTED] Al N.C.T. Comune di Chioggia, sezione censuaria Unica, foglio 38, particella 987, qualità orto, classe 2, superficie catastale mq. 282,00, reddito dominicale: € 4,73, reddito agrario: € 1,75.

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 14/05/1998 in atti dal 14/05/1998 (n. 562.3/1998).

Confini: vedasi estratto di mappa catastale allegato.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: trattasi di mappale censito al catasto terreni ed i cui confini catastali non sono materializzati.

Identificativo corpo: Mappale 994.

Sito in Chioggia (Venezia), CAP: 30015, frazione: Val Da Rio; accesso da Via Strada Statale Romea n.36/l. Trattasi di area d'ingresso e di manovra fronte Strada Statale Romea.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà.

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: come risulta dal certificato camerale, la sede legale è in Chioggia (VE), in via Strada Statale Romea n.36/l.

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà.

Note: [REDACTED] con sede in CHIOGGIA, codice fiscale: [REDACTED]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] con sede in CHIOGGIA, codice fiscale: [REDACTED] Al N.C.T. Comune di Chioggia, sezione censuaria Unica, foglio 38, particella 994, qualità orto, classe 2, superficie catastale mq. 5,00, reddito dominicale: € 0,08, reddito agrario: € 0,03.

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 27/04/1998 in atti dal 27/04/1998 (n. 455.3/1998).

Confini: vedasi estratto di mappa catastale allegato.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: trattasi di mappale censito al catasto terreni ed i cui confini catastali non sono materializzati.

Identificativo corpo: Mappale 995.

Sito in Chioggia (Venezia), CAP: 30015, frazione: Val Da Rio; accesso da Via Strada Statale Romea n.36/l. Trattasi di area d'ingresso e di manovra fronte Strada Statale Romea



Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà.

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: come risulta dal certificato camerale, la sede legale è in Chioggia (VE), in via Strada Statale Romea n.36/l.

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena proprietà.

Note: [REDACTED] con sede in CHIOGGIA, codice fiscale: [REDACTED]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] con sede in CHIOGGIA, codice fiscale: [REDACTED] Al N.C.T. Comune di Chioggia, sezione censuaria Unica, foglio 38, particella 995, qualità orto, classe 2, superficie catastale mq. 56,00, reddito dominicale: € 0,94, reddito agrario: € 0,35.

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 27/04/1998 in atti dal 27/04/1998 (n. 455.1/1998).

Confini: vedasi estratto di mappa catastale allegato.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: trattasi di mappale censito al catasto terreni ed i cui confini catastali non sono materializzati.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE (allegato 7):

Numero pratica: N. 30085/1967

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione di un capannone industriale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 03/08/1967 al n. di prot. 30085

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Successivamente è stata richiesta ed acquisita la Licenza Edilizia in variante n. 38933 del 23.09.1968 per modifica del capannone.

Dati precedenti relativi ai corpi: Mappali 55/3 - 678 (graffati)

Numero pratica: N. 543/1994

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condo Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Sanatoria opere abusive per ampliamento e ristrutturazione

Presentazione in data 10/05/1986 al n. di prot. 23050

Rilascio in data 26/05/1994 al n. di prot. 23050/86

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Mappali 55/3 - 678 (graffati)

Numero pratica: N. 39/2000

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condo edilizio tratto dalla legge 724/94

Per lavori: Costruzione di un soppalco e cambio di destinazione d'uso da artigianale a commerciale

Presentazione in data 28/02/1995 al n. di prot. 10452

Rilascio in data 01/02/2000 al n. di prot. 10452/95



L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Mappali 55/3 - 678 (graffati)

Numero pratica: N. 82127/2004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono edilizio tratto dal decreto DL 269/2003

Per lavori: Definizione illeciti edilizi

Presentazione in data 10/12/2004 al n. di prot. 82127

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: Diniegata con provvedimento prot. 2119/2004 dal dirigente del Settore Urbanistica - Servizio Edilizia Privata del Comune di Chioggia.

Dati precedenti relativi ai corpi: Mappali 55/3 - 678 (graffati)

Numero pratica: N. 82133/2004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono edilizio tratto dal decreto DL 269/2003

Per lavori: Definizione illeciti edilizi

Presentazione in data 10/12/2004 al n. di prot. 82133

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: Diniegata con provvedimento prot. 2122/2004 dal dirigente del Settore Urbanistica - Servizio Edilizia Privata del Comune di Chioggia.

Dati precedenti relativi ai corpi: Mappali 55/3 - 678 (graffati)

Numero pratica: N. 82135/2004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono edilizio tratto dal decreto DL 269/2003

Per lavori: Definizione illeciti edilizi

Presentazione in data 10/12/2004 al n. di prot. 82135

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: Diniegata con provvedimento prot. 2123/2004 dal dirigente del Settore Urbanistica - Servizio Edilizia Privata del Comune di Chioggia.

Dati precedenti relativi ai corpi: Mappali 55/3 - 678 (graffati)

Numero pratica: N. 82125/2004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono edilizio tratto dal decreto DL 269/2003

Per lavori: Definizione illeciti edilizi

Presentazione in data 10/12/2004 al n. di prot. 82125

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: Diniegata con provvedimento prot. 2118/2004 dal dirigente del Settore Urbanistica - Servizio Edilizia Privata del Comune di Chioggia.

Dati precedenti relativi ai corpi: Mappali 55/3 - 678 (graffati)

Numero pratica: N. 82139/2004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono edilizio tratto dal decreto DL 269/2003

Per lavori: Definizione illeciti edilizi

Presentazione in data 10/12/2004 al n. di prot. 82139

La pratica non è mai stata rilasciata.



NOTE: Diniegata con provvedimento prot. 2125/2004 dal dirigente del Settore Urbanistica - Servizio Edilizia Privata del Comune di Chioggia.

Dati precedenti relativi ai corpi: Mappali 55/3 - 678 (graffati)

Numero pratica: N. 82103/2004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono edilizio tratto dal decreto DL 269/2003

Per lavori: Definizione illeciti edilizi

Presentazione in data 10/12/2004 al n. di prot. 82103

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: Diniegata con provvedimento prot. 2103/2004 dal dirigente del Settore Urbanistica - Servizio Edilizia Privata del Comune di Chioggia.

Dati precedenti relativi ai corpi: Mappali 55/3 - 678 (graffati)

Numero pratica: N. 82107/2004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono edilizio tratto dal decreto DL 269/2003

Per lavori: Definizione illeciti edilizi

Presentazione in data 10/12/2004 al n. di prot. 82107

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: Diniegata con provvedimento prot. 2105/2004 dal dirigente del Settore Urbanistica - Servizio Edilizia Privata del Comune di Chioggia.

Dati precedenti relativi ai corpi: Mappali 55/3 - 678 (graffati)

Numero pratica: N. 6841/2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Richiesta accertamento compatibilità paesaggistica

Per lavori: Definizione illeciti edilizi

Presentazione in data 31/01/2005 al n. di prot. 6841

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: Dai colloqui intercorsi con l'Ufficio Tecnico del Comune di Chioggia la richiesta è stata archiviata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Mappali 55/3 - 678 (graffati)

Numero pratica: N. 6835/2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Richiesta accertamento compatibilità paesaggistica

Per lavori: Definizione illeciti edilizi

Presentazione in data 31/01/2005 al n. di prot. 82107

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: Dai colloqui intercorsi con l'Ufficio Tecnico del Comune di Chioggia la richiesta è stata archiviata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Mappali 55/3 - 678 (graffati)

Numero pratica: N. 6836/2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Richiesta accertamento compatibilità paesaggistica

Per lavori: Definizione illeciti edilizi

Presentazione in data 31/01/2005 al n. di prot. 6836



La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: Dai colloqui intercorsi con l'Ufficio Tecnico del Comune di Chioggia la richiesta è stata archiviata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Mappali 55/3 - 678 (graffati)

Numero pratica: N. 6840/2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Richiesta accertamento compatibilità paesaggistica

Per lavori: Definizione illeciti edilizi

Presentazione in data 31/01/2005 al n. di prot. 6840

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: Dai colloqui intercorsi con l'Ufficio Tecnico del Comune di Chioggia la richiesta è stata archiviata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Mappali 55/3 - 678 (graffati)

Numero pratica: N. 6838/2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Richiesta accertamento compatibilità paesaggistica

Per lavori: Definizione illeciti edilizi

Presentazione in data 31/01/2005 al n. di prot. 6838

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: Dai colloqui intercorsi con l'Ufficio Tecnico del Comune di Chioggia la richiesta è stata archiviata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Mappali 55/3 - 678 (graffati)

Numero pratica: N. 6843/2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Richiesta accertamento compatibilità paesaggistica

Per lavori: Definizione illeciti edilizi

Presentazione in data 31/01/2005 al n. di prot. 6843

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: Dai colloqui intercorsi con l'Ufficio Tecnico del Comune di Chioggia la richiesta è stata archiviata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Mappali 55/3 - 678 (graffati)

Numero pratica: N. 6844/2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Richiesta accertamento compatibilità paesaggistica

Per lavori: Definizione illeciti edilizi

Presentazione in data 31/01/2005 al n. di prot. 6844

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: Dai colloqui intercorsi con l'Ufficio Tecnico del Comune di Chioggia la richiesta è stata archiviata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Mappali 55/3 - 678 (graffati)

Numero pratica: N. 317/2008

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: costruzione di una vasca interrata in calcestruzzo e per la realizzazione di una condotta



fognaria interrata attraverso la linea ferroviaria Chioggia-Rovigo.

Presentazione in data 21/05/2008 al n. di prot. 27912

Rilascio in data 2008 al n. di prot. 317/2008

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Mappali 55/3 - 678 (graffati), 1256

Numero pratica: N. 244/2009

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: attingimento acque lagunari dal Canale Fossetta e adeguamento tecnologico con impianto di filtrazione e depurazione.

Presentazione in data 27/02/2008 al n. di prot. 11302

Rilascio in data 15.09.2009 al n. di prot. 244/2009

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Mappali 55/3 - 678 (graffati), 1256

Numero pratica: N. 387/2010

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: sanatoria per opere di ristrutturazione e ampliamento di centro ittico.

Presentazione in data 11/08/2008 al n. di prot. 44117

Rilascio in data 21/12/2010 al n. di prot. 387/2010

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Mappali 55/3 - 678 (graffati), 1256

Note: a seguito dell'accesso atti effettuato dal sottoscritto CTU presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Chioggia (allegato 7), non è stata recuperata alcuna pratica di agibilità con riferimento a quanto oggetto di perizia.

4.1.1 **Conformità edilizia:**

Mappali 55/3 - 678 (graffati) - Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Dagli accertamenti condotti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Chioggia, dai colloqui eseguiti con il tecnico comunale nonché da quanto è stato potuto verificare nel corso del sopralluogo effettuato, si sono riscontrate le sottoelencate difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla sanatoria edilizia di cui il P.d.C. in Sanatoria n. 387 del 2010, prot. 44117 del 11.02.2008; nel dettaglio:

- assenza della rappresentazione grafica del piano soppalco (vano tecnico) posto in corrispondenza delle due celle ghiaccio e sala miscelazione; anche se la scala fissa di accesso allo stesso soppalco è stata però, indicata;
- assenza della rappresentazione grafica del piano soppalco (vano tecnico) posto in corrispondenza del vano quadri elettrici – sala pompe;
- assenza in loco del box deposito per gli scarti di lavorazione, del contenitore per i rifiuti riciclabili e del contenitore per il cartone; tutti, comunque, manufatti mobili.

Si evidenzia che, con il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 387/2010, prot. 44117 del 11.08.2010, così come espressamente indicato nelle stesse tavole grafiche ad esso allegate, è stata concessa la sanatoria edilizia per opere di ristrutturazione e ampliamento di centro ittico (parte evidenziata sulla tavola 2 con colore azzurro) ad esclusione della parte di circa mq. 160 (parte evidenziata sulla tavola 2 in colore verde) per la quale è stata applicata una sanzione pari al doppio del valore venale a



causa dell'impossibilità della sua demolizione (come riportato nel P.d.C. sopra indicato). Dai colloqui intercorsi con l'Ufficio Tecnico Comunale e dall'accesso atti effettuato, la sanzione è stata pagata. Per quanto sopra, quindi, NON si dichiara la conformità edilizia.

Mappale 1093

Dagli accertamenti condotti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Chioggia, dai colloqui eseguiti con il tecnico comunale nonché da quanto potuto verificare nel corso del sopralluogo effettuato, si sono riscontrate le seguenti difformità:

- presenza di un fabbricato ad uso tettoia non legittimato.

Sono altresì accatastati al suolo diversi materiali e/o attrezzature di vario genere e natura, ma a vista gli stessi risultano mobili.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Mappale 1256

Dagli accertamenti condotti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Chioggia, dai colloqui eseguiti con il tecnico comunale nonché da quanto potuto verificare nel corso del sopralluogo effettuato, si sono riscontrate le seguenti difformità:

- presenza di un manufatto ad uso tettoia con sottostante un serbatoio utilizzato presumibilmente per il rifornimento di mezzi e/o attrezzature;

- rimozione, rispetto a quanto autorizzato con il Permesso di Costruire in Sanatoria 244/09 e successivamente anche rappresentato nel P.d.C. in Sanatoria n. 387 del 2010, prot. 44117 del 11.02.2008, del blocco impianto tecnologico di filtrazione e depurazione.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

* * *

Dai colloqui intercorsi con l'Ufficio Tecnico Comunale, Settore Edilizia Privata è emerso quanto sotto riportato al fine della regolarizzazione edilizia di quanto oggetto di perizia. Nel dettaglio:

- relativamente all'unità immobiliare identificata ai mappali 55/3 – 678 (graffati), l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata si è riservato qualsiasi valutazione di merito nell'accoglimento o meno di eventuali ed ulteriori pratiche di sanatoria edilizia dei due piani soppalchi (vani tecnici) non rappresentati graficamente nelle tavole grafiche della sanatoria edilizia del 2010, esclusivamente a seguito della presentazione delle stesse. Di conseguenza, a maggiore garanzia del futuro acquirente, viene stabilito il ripristino dello stato dei luoghi così come da elaborati grafici allegati al P.d.C. in sanatoria n.387/2010 prot. 44117 del 11.08.2008;

- relativamente ai depositi/box in quanto mobili, la loro assenza nel corso del sopralluogo effettuato, non costituisce, di fatto, una difformità edilizia;

- relativamente al mappale 1093 occorrerà eseguire la completa demolizione del fabbricato illegittimamente realizzato al fine del ripristino dello stato dei luoghi con il relativo trasporto del materiale alla pubblica discarica;

- relativamente al mappale 1256 occorrerà eseguire la completa demolizione della tettoia e del serbatoio illegittimamente realizzati al fine del ripristino dello stato dei luoghi con il relativo trasporto del materiale alla pubblica discarica; nonché inoltrare una apposita pratica edilizia di compatibilità ambientale e successivamente di sanatoria al fine di regolarizzare la rimozione del blocco impianto tecnologico di filtrazione e depurazioni precedentemente autorizzato con il P.d.C. in sanatoria n. 244/09.

Il costo stimato di quanto sopra, comprensivo di eventuali bolli, diritti di segreteria, sanzioni e competenze professionali risulta approssimativamente di circa € 25.000,00.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:



Lotto 01 - Unico

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Giunta Regionale Veneto n. 2149 del 14.07.2009 pubblicata sul B.U.R. n.63 del 04.08.09
Zona omogenea:	Variabili a seconda dei mappali appartenenti al lotto di vendita
Norme tecniche di attuazione:	Vista la complessità e la diversità delle zone omogenee, relativamente alle norme tecniche di riferimento e degli strumenti urbanistici approvati/adottati, si richiama l'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Chioggia prot. n. 2448 del 17/01/2017

Note sulla conformità:

Si richiama l'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Chioggia prot. n. 2448 del 17/01/2017. Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] di cui al punto Mappali 55/3 - 678 (graffati)

Trattasi di edificio ad uso capannone artigianale/commerciale composto da una zona adibita ad ufficio e da locali per la lavorazione e lo stoccaggio di prodotti ittici. L'accesso all'edificio avviene dal lato est lungo la Strada Statale Romea mediante un cancello pedonale e da due accessi carrai, quest'ultimi, a vista, ad apertura manuale.

Nel suo complesso il piano terra dell'edificio è composto da: una sala d'ingresso e movimentazione merci, da una sala confezionamento, da ulteriori due sale movimentazione, da un'ampia sala di lavorazione, da cinque celle frigo di diverse dimensioni, da un locale deposito, da un locale tecnico localizzato e con accesso dalla sala lavorazione e da due piani soppalchi (vani tecnici) localizzati in corrispondenza delle due celle ghiaccio / sala miscelazione e del vano quadri elettrici – sala pompe; altresì sono presenti i locali spogliatoi e servizi per personale impiegato nelle lavorazioni. Esternamente da un piccolo scoperto esclusivo e sul mappale 678, da un piazzale pertinenziale d'ingresso e di movimentazione delle merci in transito.

Le finiture interne, nel loro complesso, sono in buono stato di conservazione. La pavimentazione prevalente è in piastrelle tipo gres e industriale; i rivestimenti sulle pareti interne sono in acciaio inox per una altezza di circa mt. 1.50, poi in piastrelle di ceramica fino al soffitto; la pavimentazione degli spogliatoi e dei servizi igienici, nonché il loro rivestimento sulle pareti è in piastrelle di ceramica. I sanitari presenti, anch'essi in ceramica, risultano sostanzialmente in buono stato di conservazione. Le porte interne sono in tamburato di laminato plastico mentre quelle esterne come pure i serramenti in alluminio e vetro.

All'interno delle celle frigo la struttura è in pannelli sandwich isolati con spessori variabili in funzione della temperatura prevista per ciascuna di esse.

Si evidenzia la presenza di numerose caditoie e di griglie per lo smaltimento delle acque utilizzate per le lavorazioni e la presenza di ampie finestre sulle pareti perimetrali esterne che assicurano una discreta illuminazione naturale dei locali interni.

Per quanto riguarda il piano soppalco destinato ad uso ufficio, trattasi di fatto di un unico open space con accesso autonomo dallo scoperto del piano terra esterno (fronte Strada Statale Romea - mapp. 678) mediante un locale d'ingresso con vano scale.

La zona adibita ad uffici è composta da un ingresso al piano terra, da un vano scala con adiacenti l'anti w.c. ed il w.c. e da un unico locale sostanzialmente suddiviso da una sala propriamente destinata ad uffici ed una



sala riunioni. Quest'ultime separate da arredi e da una parete con struttura in alluminio e vetro, a vista comunque, entrambi mobili.

Le finiture nel loro complesso sono buone. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica con serramenti in alluminio e vetro camera; la scala di accesso è rifinita in marmo con parapetto in acciaio inox. I rivestimenti parietali del servizio igienico sono in piastrelle di ceramica ed i sanitari presenti si trovano in discreto stato di conservazione.

All'interno dei locali sono installate gli split dell'impianto di condizionamento (ad unità esterna) e presumibilmente anche per quello di riscaldamento; nei bagni sono installati dei radiatori a parete in alluminio ed un boiler elettrico.

Per quanto riguarda l'impianto elettrico costituito dalle linee, quadro generale e di zona e dai corpi illuminanti sia della parte adibita a capannone, sia per gli uffici, il sottoscritto CTU ritiene che a vista siano compatibili con l'epoca di costruzione del fabbricato e del suo successivo ampliamento. A seguito dell'accesso atti condotto presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Chioggia non sono emerse le certificazioni di agibilità/abitabilità del fabbricato, come pure i relativi certificati di conformità degli impianti tecnologici.

Nel complesso, l'unità immobiliare si trova in buono stato di conservazione, compatibile sia con la sua destinazione d'uso, che con l'epoca di costruzione/ampliamento.

Sulla base delle tavole grafiche relative al Permesso di Costruire in Sanatoria, delle planimetrie catastali e dal rilievo metrico eseguito nel corso del sopralluogo effettuato risultano i sotto indicati valori di superficie utile per i singoli ambienti dell'unità ad uso direzionale. Si evidenzia, comunque, che data la forma non regolare dei singoli ambienti, la presenza dei macchinari e delle attrezzature all'interno di alcuni locali nonché dei rivestimenti interni le superfici devono considerarsi come sostanzialmente e opportunamente approssimate. Nel dettaglio:

- sala d'ingresso e movimentazione: mq. 38,00
- sala confezionamento: mq. 77,00
- sala movimentazione interna: mq. 120,00
- sala movimentazione: mq. 82,00
- sala lavorazione: mq. 280,00
- cella frigo: mq. 185,00;
- cella frigo: mq. 90,00;
- cella frigo: mq. 54,00;
- cella frigo: mq. 11,00;
- cella frigo: mq. 4,00;
- cella frigo: mq. 9,00;
- locale deposito: mq. 27,00
- locale tecnico – quadri elettrici e pompe: mq. 8,00;
- soppalchi interni e zona miscelazione complessivamente circa: mq. 30,00;
- zona uffici (compreso disimpegno, anti w.c. e w.c.): mq. 110,00;

Le altezze interne risultano variabili a seconda dei locali e dei rivestimenti interni presenti.

La superficie commerciale è stata calcolata considerando per intero i muri perimetrali esterni ed interni e per metà quelli in comune con altre ditte e/o condominiali. Alla superficie lorda come sopra determinata è stato applicato un coefficiente in funzione della destinazione d'uso dei vari locali.

Per quanto sopra, complessivamente per i locali ad uso capannone (principali ed accessori diretti) la superficie lorda opportunamente approssimata risulta di circa mq. 1.180,00; il coefficiente d'uso è: 1,00; la superficie complessiva è di mq. 1.180,00. Da tale superficie viene sottratta una superficie pari a mq. 160,00 perché non legittimamente autorizzata/sanata così come espressamente scritto nel Permesso di Costruire n. 387/2010 prot. 44117 del 11.08.2008 e di cui è già stata versata la sanzione pari al doppio del valore venale. La superficie commerciale risulta quindi di mq. 1020,00.

Per la parte destinata ad uffici, la superficie lorda opportunamente approssimata risulta di circa mq. 130,00; il



coefficiente d'uso è 1.00; la superficie complessiva commerciale è di mq. 130,00.

Per l'intera unità immobiliare (capannone e uffici), quindi, la superficie commerciale complessiva risulta quindi di mq. 1.150,00.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà.

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: come risulta dal certificato camerale, la sede legale è in Chioggia (VE), in via Strada Statale Romea n.36/l.

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Superficie complessiva commerciale è di circa mq **1.150,00**

E' posto al piano: Terra e primo (soppalco).

L'edificio è stato costruito nel: 1968 (parte originaria).

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Mappale 55 subalterno 3 e mappale 678 (graffati); ha un'altezza utile interna di circa mt: variabile a seconda dei locali e dei rivestimenti interni.

L'intero fabbricato è composto da n. due piani (piano terra e piano primo - soppalco) piani complessivi di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. \

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Nel complessivo dell'immobile, anche in considerazione del suo stato d'uso e di manutenzione, risulta mediamente buono.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coef.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Capannone (superficie legittimata/sanata)	Sup. lorda di pavimento*		1.020,00*	1,00	1.020,00*	€ 1.050,00
Uffici	Sup. lorda di pavimento		130,00	1,00	130,00	€ 1.200,00
			1.150,00*		1.150,00*	

* al netto di quella esclusa perché non legittimata.

Descrizione: di cui al punto Mappale 1254

Trattasi di terreno pertinenziale al fabbricato principale non edificato. In loco nel corso dal sopralluogo effettuato in data 04.01.2017 il mappale 1254 non risulta delimitato nei suoi confini catastali. Presenta una pavimentazione sostanzialmente in calcestruzzo, nonché sono ben visibili diversi pozzetti e caditoie. Sono qui collocati al suolo diversi materiali ed attrezzature a vista mobili.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà.

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: come risulta dal certificato camerale, la sede legale è in Chioggia (VE), in via Strada Statale Romea n.36/l.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie catastale di mq **380,00**

Il terreno risulta di forma trapezoidale.



Destinazione	Parametro	Volume	Superficie catastale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Area pertinenziale	Sup. catastale		380,00	1,00	380,00	€ 10,00
			380,00		380,00	

Descrizione: di cui al punto Mappale 1091

Trattasi di terreno pertinenziale al fabbricato principale non edificato. In loco nel corso dal sopralluogo effettuato in data 04.01.2017 il mappale 1091 non risulta delimitato nei suoi confini catastali. Presenta una pavimentazione sostanzialmente in calcestruzzo, nonché sono ben visibili diversi pozzetti e caditoie. Sono qui collocati al suolo diversi materiali ed attrezzature a vista mobili.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà.

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: come risulta dal certificato camerale, la sede legale è in Chioggia (VE), in via Strada Statale Romea n.36/l.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie catastale di mq **80,00**

Il terreno risulta di forma trapezoidale.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie catastale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Area pertinenziale	Sup. catastale		80,00	1,00	80,00	€ 10,00
			80,00		80,00	

Descrizione: di cui al punto Mappale 1093

Trattasi di terreno pertinenziale al fabbricato principale non edificato. In loco nel corso dal sopralluogo effettuato in data 04.01.2017 il mappale 1093 non risulta delimitato nei suoi confini catastali. Presenta una pavimentazione sostanzialmente in calcestruzzo, nonché sono ben visibili diversi pozzetti e caditoie. E' presente un manufatto fisso (tettoia) da demolire così come precedentemente definito; nonché sono qui collocati al suolo diversi materiali ed attrezzature a vista mobili.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà.

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: come risulta dal certificato camerale, la sede legale è in Chioggia (VE), in via Strada Statale Romea n.36/l.

Eventuali comproprietari: Nessuno



Superficie catastale di mq **1.109,00**.
Il terreno risulta di forma trapezoidale.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie catastale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Area pertinenziale	Sup. catastale		1.109,00	1,00	1.109,00	€ 10,00
			1.109,00		1.109,00	

Descrizione: di cui al punto Mappale 1256

Trattasi di terreno pertinenziale al fabbricato principale. In loco nel corso dal sopralluogo effettuato in data 04.01.2017 il mappale 1256 non risulta delimitato nei suoi confini catastali. Presenta una pavimentazione parzialmente in calcestruzzo ed in parte a verde, nonché risultano ben visibili diversi pozzetti, caditoie, due vasche interrate ed una tettoia metallica con sottostante un serbatoio per rifornimento dei mezzi e/o attrezzature. Sia la tettoia che il serbatoio non risultano legittimati e pertanto da demolire così come precedentemente definito. Altresì sono qui collocati al suolo diversi materiali ed attrezzature a vista mobili.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **C.- Piena proprietà.**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Come risulta dal certificato camerale, la sede legale è in Chioggia (VE), in via Strada Statale Romea n.36/l.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie catastale di mq **1.742,00**.
Il terreno risulta di forma trapezoidale.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie catastale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Area pertinenziale	Sup. catastale		1.742,00	1,00	1.742,00	€ 10,00
			1.742,00		1.742,00	

Descrizione: di cui al punto Mappale 211

Trattasi di terreno incolto e non coltivato. Dal sopralluogo effettuato in data 04.01.2017 il mappale 211 non risulta delimitato nei suoi confini catastali; rappresenta assieme agli altri mappali 985, 983 e 987 parte del tratto di collegamento tra l'edificio principale posto sulle particelle 55 e 678 con il canale posto a sud-est.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà.**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Come risulta dal certificato camerale, la sede



legale è in Chioggia (VE), in via Strada Statale Romea n.36/l.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie catastale di circa mq **760,00**.

Il terreno risulta di forma trapezoidale.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie catastale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Area - tracciato di collegamento	Sup. catastale		760,00	1,00	760,00	€ 15,00
			760,00		760,00	

Descrizione: di cui al punto Mappale 985

Trattasi di terreno incolto e non coltivato. Dal sopralluogo effettuato in data 04.01.2017 il mappale 985 non risulta delimitato nei suoi confini catastali; rappresenta assieme agli altri mappali 211, 983 e 987 parte del tratto di collegamento tra l'edificio principale posto sulle particelle 55 e 678 con il canale posto a sud-est.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà.**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Come risulta dal certificato camerale, la sede legale è in Chioggia (VE), in via Strada Statale Romea n.36/l.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie catastale di mq **380,00**.

Il terreno risulta di forma trapezoidale.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie catastale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Area - tracciato di collegamento	Sup. catastale		380,00	1,00	380,00	€ 15,00
			380,00		380,00	

Descrizione: di cui al punto Mappale 983

Trattasi di terreno incolto e non coltivato. Dal sopralluogo effettuato in data 04.01.2017 il mappale 983 non risulta delimitato nei suoi confini catastali; rappresenta assieme agli altri mappali 211, 985 e 987 parte del tratto di collegamento tra l'edificio principale posto sulle particelle 55 e 678 con il canale posto a sud-est.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà.**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Come risulta dal certificato camerale, la sede legale è in Chioggia (VE), in via Strada Statale Romea n.36/l.



Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie catastale di mq **475,00**.

Il terreno risulta di forma trapezoidale.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie catastale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Area - tracciato di collegamento	Sup. catastale		475,00	1,00	475,00	€ 15,00
			475,00		475,00	

Descrizione: di cui al punto Mappale 987

Trattasi di terreno incolto e non coltivato. Dal sopralluogo effettuato in data 04.01.2017 il mappale 987 non risulta delimitato nei suoi confini catastali; rappresenta assieme agli altri mappali 211, 983 e 985 parte del tratto di collegamento tra l'edificio principale posto sulle particelle 55 e 678 con il canale posto a sud-est.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà.**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Come risulta dal certificato camerale, la sede legale è in Chioggia (VE), in via Strada Statale Romea n.36/l.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie catastale di mq **282,00**

Il terreno risulta di forma trapezoidale.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie catastale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Area - tracciato di collegamento	Sup. catastale		282,00	1,00	282,00	€ 15,00
			282,00		282,00	

Descrizione: di cui al punto Mappale 994

Trattasi di terreno parzialmente asfaltato e adibito a piazzale di sosta e di manovra. Dal sopralluogo effettuato in data 04.01.2017 il mappale 994 non risulta definito nei suoi confini catastali. E' collocato fronte Strada Statale Romea.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] **- Piena proprietà.**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Come risulta dal certificato camerale, la sede legale è in Chioggia (VE), in via Strada Statale Romea n.36/l.

Eventuali comproprietari:



Valdario Srl - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà.

Superficie catastale di mq **5,00**.

Il terreno risulta di forma triangolare.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie catastale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Area di sosta e di manovra fronte Strada Statale Romea	Sup. catastale		5,00	1,00	5,00	€ 10,00
			5,00		5,00	

Descrizione: di cui al punto Mappale 995

Trattasi di terreno parzialmente asfaltato e adibito a piazzale di sosta e di manovra. Dal sopralluogo effettuato in data 04.01.2017 il mappale 994 non risulta definito nei suoi confini catastali. E' collocato fronte Strada Statale Romea.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà.

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Come risulta dal certificato camerale, la sede legale è in Chioggia (VE), in via Strada Statale Romea n.36/l.

Eventuali comproprietari:

Valdario Srl - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà.

Superficie catastale di circa mq **56,00**.

Il terreno risulta di forma trapezoidale.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie catastale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Area di sosta e di manovra fronte Strada Statale Romea	Sup. catastale		56,00	1,00	56,00	€ 10,00
			56,00		56,00	

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Da quanto emerge dal Certificato Notarile del Notaio Nicoletta Spina di Padova del 17.02.2016 e presente all'interno del fascicolo, si evidenzia quanto segue con riferimento a tutti i corpi facenti parte del Lotto 01 – Unico:



Titolare/Proprietario: [REDACTED] con sede in CHIOGGIA, codice fiscale: [REDACTED] Dal 30/06/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Iacobone Roberto, in data 30/06/2009, ai nn. 19563/8449; trascritto a Chioggia, in data 03/07/2009, ai nn. 3737/2254.

Precedente proprietario: [REDACTED] L. con sede in Chioggia (VE), codice fiscale: [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: tutti i corpi di cui il Lotto 01 – Unico.

Identificativo corpo: Lotto 01 - Unico

A seguito della richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate di Venezia – Ufficio Territoriale di Chioggia in data 11.01.2017 Prot. 2122, l'Ufficio a risposto quanto segue:

“Con riferimento alla richiesta pervenuta a questo Ufficio in data 11/01/2017 prot. 2122, si comunica che gli immobili di proprietà/comproprietà della società [REDACTED]

[REDACTED] B, oggetto di pignoramento ed esecuzione immobiliare n. 562/2015, risultano locati con contratto stipulato il 27/03/2015 e registrato il 02/04/2015 al n. 390 della serie 3T, nel quale parte conduttrice risulta la società [REDACTED]

Il periodo di durata della predetta locazione decorre dal 01/06/2015 sino al 31/05/2021.

Dalle interrogazioni nell'Anagrafe Tributaria non risultano altri contratti posti in essere dalla società eseguita”.

Note: Si evidenzia che il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento. Inoltre che, nel corso del sopralluogo effettuato è stata accertata la presenza di alcuni macchinari/attrezzature, alcuni funzionanti, altri no all'interno di alcuni locali dell'edificio e comunque si rileva che non era in corso alcuna lavorazione; altresì non era presente nessun addetto (vedasi doc. fotografica – allegato 2).

Previo accesso alla Cancelleria Ruolo Generale del Tribunale di Venezia in data 13/03/2017 è stata accertata a quella data l'assenza di cause e/o di procedimenti a carico della società eseguita.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Da quanto emerge dal Certificato Notarile del Notaio Nicoletta Spina di Padova del 17.02.2016 e presente all'interno del fascicolo, si evidenzia quanto sotto riportato in merito a:

6.1 Vincoli ed oneri giuridici:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna

6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.2 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]
[REDACTED] p. contro [REDACTED] derivante da: Atto Giudiziario - Decreto Ingiuntivo. Importo ipoteca: € 800.000,00; importo capitale: € 800.000,00. A rogito di Tribunale di Padova in data 20/01/2012 ai nn. 423/2012; iscritto/trascritto a Chioggia in data 25/01/2012 ai nn. 357/42.

Note: nella nota d'iscrizione sopra indicata sono presenti ulteriori beni non oggetto di pignoramento; inoltre gli ulteriori intestati Marchesan Alberto, Marchesan Ondino, Voltolina Silvia Voltolina Anna Maria intervengono quali proprietari di altri beni non oggetto del pignoramento.



Il costo di cancellazione della formalità pregiudizievole indicato viene stimato in quanto determinato proporzionalmente al valore dell'ipoteca iscritta per i beni oggetto di pignoramento. Il costo di cancellazione definitivo verrà determinato sul valore reale di aggiudicazione.

Dati precedenti relativi ai corpi: Mappali 55/3 - 678 (graffati), 1254, 1091, 1093, 1256, 211, 985, 983, 987, 994, 995.

- **Ipoteca volontaria** annotata a favore di [REDACTED]
- [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario. Importo ipoteca: € 400.000,00; importo capitale: € 200.000,00. A rogito di Notaio Iacobone Roberto in data 18/03/2010 ai nn. 19957/8741; iscritto/trascritto a Chioggia in data 19/03/2010 ai nn. 1708/326.

Dati precedenti relativi ai corpi: Mappali 55/3 - 678 (graffati), 1254, 1091, 1093, 1256, 211, 985, 983, 987, 994, 995.

- **Ipoteca volontaria** annotata a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED] derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario. Importo ipoteca: € 2.700.000,00; importo capitale: € 1.350.000,00 a rogito di Notaio Iacobone Roberto in data 30/06/2009 ai nn. 19564/8450; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 03/07/2009 ai nn. 3738/828.

Dati precedenti relativi ai corpi: Mappali 55/3 - 678 (graffati), 1254, 1091, 1093, 1256, 211, 985, 983, 987, 994, 995.

- **Ipoteca volontaria** annotata a favore di [REDACTED]
- [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario. Importo ipoteca: € 5.400.000,00; importo capitale: € 2.700.000,00. A rogito di Notaio Rotondo Patricia in data 16/11/2005 ai nn. 16049/3180; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 01/12/2005 ai nn. 8211/2303. Si evidenzia che tale formalità pregiudizievole non risulta, allo stato, cancellata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Mappali 55/3 - 678 (graffati), 1254, 1091, 1093, 1256, 211, 985, 983, 987.

Note: la ditta [REDACTED] è la precedente proprietaria degli immobili oggetto di pignoramento. Dalle verifiche effettuate e da quanto è emerso dal certificato notarile del Notaio Nicoletta Spina del 17.02.2017 e presente nel fascicolo, l'ipoteca a favore di [REDACTED] di cui sopra non risulta cancellata.

6.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED]
[REDACTED] C. derivante da: Atto Giudiziario a rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Venezia in data 10/11/2015 ai nn. 7364/2015 iscritto/trascritto a Chioggia in data 23/12/2015 ai nn. 5967/4140.

Dati precedenti relativi ai corpi: Mappali interessati dal pignoramento: 55/3 - 678 (graffati), 1254, 1091, 1093, 1256, 211, 985, 983, 987, 994, 995.

6.2.3 Altre trascrizioni:

- **Atto di Citazione.** Così come riportato nell'atto di acquisto del Notaio Iacobone rep. 19563/8449 del 30.06.2009. "...- citazione avanti il Tribunale di Venezia trascritta a Chioggia il 23 aprile 1986 ai nn. 1404/1118, a favore del fallimento di [REDACTED] ca, nato a Chioggia il 21 novembre 1944 ed a carico di [REDACTED], con sede in Chioggia, [REDACTED] con sede in Chioggia, [REDACTED] 2, gravante sul terreno al foglio 38, mappali 210 (ora 983), 415 (ora 985), 211 e 416 (ora 987), per sentir dichiarare la simulazione dell'atto di compravendita del 17 aprile 1984 rep. 2468 a rogito notaio [REDACTED] e [REDACTED] s."

- **Sentenza dichiarativa di fallimento** emessa dal tribunale di Venezia in data 27.04.2007, rep. n. 128/2007 e trascritta a Chioggia il 31.05.2007 ai nn. 3883/2165 a favore della massa dei creditori



del fallimento [REDACTED]. Così come riportato nell'atto di acquisto del Notaio Iacobone rep. 19563/8449 del 30.06.2009: *"Con pieno possesso immediato, onde redditi e pesi passano d'ora innanzi a favore e carico della società acquirente"*.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Così come anche riportato nell'atto di compravendita dei beni oggetto della presente procedura esecutiva del Notaio Iacobone Roberto rep. N. 19563/8449 del 30.06.2009 e trascritto a Chioggia in data 03.07.2009, *"Le parti danno atto che sugli immobili gravano ..."*:

- Descrizione onere: Servitù di accesso e di passaggio a rogito di Notaio Marco Gava in data 03/12/1998 rep. 14528, trascritto a Chioggia in data 31/12/1998 ai nn. 6985/4878. Così come riportato nell'atto di acquisto del Notaio Iacobone rep. 19563/8449 del 30.06.2009, trattasi di servitù di accesso e di passaggio sul fondo servente per costruire e mantenere una condotta per scolo di acque *"... a carico dei mappali 211, 983, 985 e 987 del foglio 38 e a favore dei mappali 992 (ora mappali 1256 e 55) e 990 (ora mapp. 1254 e 55) del foglio 38"*. Si riporta, inoltre, che *"... servitù sottoposta a condizione risolutiva dell'ottenimento dell'edificabilità dei fondi oggetto del titolo o alla mancata edificabilità predetta entro il 31.12.2007"*. Con riferimento, poi, al certificato notarile del Notaio Nicoletta Spina del 17.02.2016 e allegato al fascicolo si riporta che *"... con la precisazione che la cancellazione della predetta condizione è stata annotata in data 10.08.2015"*.

- Descrizione onere: Servitù di passaggio costituita a rogito del Notaio Vianini di Chioggia in data 17/06/1968 rep. 215, trascritto a Chioggia in data 27/06/1968 ai nn. 1845/1499.

- Descrizione onere: Servitù di non edificare a rogito di Notaio Marco Gava in data 03/12/1998 rep. 14529 trascritto a Chioggia in data 22/12/1998 ai nn. 6727/4686. Così come riportato nell'atto di acquisto del Notaio Iacobone rep. 19563/8449 del 30.06.2009 *"... a carico dei mappali 992 (ora 1256 e 55) e 990 (ora 1254 e 55) ed a favore dei mappali 982, 984, 986 e 213 del foglio 38"*.

- Descrizione onere: Servitù di non edificare a rogito di Notaio Marco Gava in data 27/07/2005 rep. 41881 trascritto a Chioggia in data 10/08/2005 ai nn. 5622/3019. Così come riportato nell'atto di acquisto del Notaio Iacobone rep. 19563/8449 del 30.06.2009 costituita *"... a carico dei mappali 1091 e 1093 del foglio 38 ed a favore dei mappali 982, 984, 986 e 213 del foglio 38, ed estinzione parziale di servitù non aedificandum che era a carico del mappale 1257 (ora mappale 55) del foglio 38 ed a favore dei mappali 982, 984, 986 e 213 del foglio 38, servitù già costituita con atto per notaio Gava già di Chioggia in data 3 dicembre 1998, rep. n. 14529, registrato a Chioggia il 22 dicembre 1998 al n. 1412 ed ivi trascritto il 22 dicembre 1998 ai nn. 6727 r.g. e 4686 r.p."*.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

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

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpi: tutti i corpi del Lotto 01 – Unico sito in Chioggia (Venezia), Via Strada Statale Romea n.36/l

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: \

Millesimi di proprietà: \

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO - \

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: \



**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.lgs. 42/2004: **

Avvertenze ulteriori: Previo accesso alla Cancelleria Ruolo Generale del Tribunale di Venezia in data 13/03/2017 è stata accertata, a quella data, l'assenza di cause e/o di procedimenti a carico della società eseguita.

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Il procedimento prescelto per la valutazione immobiliare dei beni oggetto di esecuzione è quello della stima sintetica comparativa in base al più probabile valore di mercato. Il parametro di comparazione assunto è l'unità di superficie commerciale che è stata calcolata considerando per intero i muri perimetrali esterni ed interni e per metà quelli in comune ad altre unità immobiliari.

Tenuto conto che le valutazioni degli immobili oscillano a seconda della domanda e dell'offerta del momento, esaminati i luoghi di causa, considerata la consistenza e la condizione dei beni, la loro vetustà, lo stato di conservazione, il loro orientamento e la loro ubicazione rispetto al centro del Comune di Chioggia ed alle principali vie di comunicazione, nonché valutata la loco localizzazione rispetto ai comuni limitrofi, preso atto della condizione urbanistico-edilizia e di diritto e paragonato quanto oggetto di esecuzione con altri immobili simili compravenduti nella zona e sulla base delle informazioni assunte presso studi professionali e agenzie immobiliari del posto nonché considerati i valori attribuiti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Territorio di Venezia si ritiene opportuno di assegnare all'unità parametrica, come sopra determinata, un valore pari a:

- €/mq. 1.050,00 per la parte di unità immobiliare destinata a capannone;
- €/mq. 1.200,00 per la parte di unità immobiliare destinata a uffici;
- €/mq. 10,00 per l'area pertinenziale e d'ingresso/manovra;
- €/mq. 15,00 per l'area destinata a tracciato di collegamento con il canale posto a sud-est.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia e Chioggia;
Uffici del registro di Venezia, Sezione territoriale di Chioggia;
Agenzia delle Entrate – Territorio di Venezia;
Ufficio tecnico di Comune di Chioggia.

8.3.3 Valutazione corpi Lotto 01 - Unico:**Mappali 55/3 - 678 (graffati). Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Capannone (superficie legittimata/sanata)	1.020,00	€ 1.050,00	€ 1.071.000,00
Uffici	130,00	€ 1.200,00	€ 156.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.227.000,00
Valore corpo			€ 1.227.000,00
Valore complessivo intero			€ 1.227.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.227.000,00



Mappale 1254.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Area pertinenziale	380,00	€ 10,00	€ 3.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.800,00
Valore corpo			€ 3.800,00
Valore complessivo intero			€ 3.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.800,00

Mappale 1091.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Area pertinenziale	80,00	€ 10,00	€ 800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 800,00
Valore corpo			€ 800,00
Valore complessivo intero			€ 800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 800,00

Mappale 1093.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Area pertinenziale	1.109,00	€ 10,00	€ 11.090,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 11.090,00
Valore corpo			€ 11.090,00
Valore complessivo intero			€ 11.090,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 11.090,00

Mappale 1256.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Area pertinenziale	1.742,00	€ 10,00	€ 17.420,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 17.420,00
Valore corpo			€ 17.420,00
Valore complessivo intero			€ 17.420,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 17.420,00

Mappale 211.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Area - tracciato viario	760,00	€ 15,00	€ 11.400,00



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 11.400,00
Valore corpo	€ 11.400,00
Valore complessivo intero	€ 11.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 11.400,00

Mappale 985.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Area - tracciato viario	380,00	€ 15,00	€ 5.700,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 5.700,00
Valore corpo	€ 5.700,00
Valore complessivo intero	€ 5.700,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 5.700,00

Mappale 983.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Area - tracciato viario	475,00	€ 15,00	€ 7.125,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 7.125,00
Valore corpo	€ 7.125,00
Valore complessivo intero	€ 7.125,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 7.125,00

Mappale 987.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Area - tracciato viario	282,00	€ 15,00	€ 4.230,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 4.230,00
Valore corpo	€ 4.230,00
Valore complessivo intero	€ 4.230,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 4.230,00

Mappale 994.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Area d'ingresso e di manovra fronte Strada Statale Romea	5,00	€ 10,00	€ 50,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 50,00
Valore corpo	€ 50,00



Valore complessivo intero	€ 50,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 25,00

Mappale 995.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Area d'ingresso e di manovra fronte Strada Statale Romea	56,00	€ 10,00	€ 560,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 560,00
Valore corpo	€ 560,00
Valore complessivo intero	€ 560,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 280,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie mq.</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Mappali 55/3 - 678 (graffati)	Fabbricato [D7]	1.150,00	€ 1.227.000,00	€ 1.227.000,00
Mappale 1254		380,00	€ 3.800,00	€ 3.800,00
Mappale 1091		80,00	€ 800,00	€ 800,00
Mappale 1093		1.109,00	€ 11.090,00	€ 11.090,00
Mappale 1256		1.742,00	€ 17.420,00	€ 17.420,00
Mappale 211		760,00	€ 11.400,00	€ 11.400,00
Mappale 985		380,00	€ 5.700,00	€ 5.700,00
Mappale 983		475,00	€ 7.125,00	€ 7.125,00
Mappale 987		282,00	€ 4.230,00	€ 4.230,00
Mappale 994		5,00	€ 50,00	€ 25,00
Mappale 995		56,00	€ 560,00	€ 280,00
Totale			€ 1.289.175,00	€ 1.288.870,00

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 128.887,00
Spese di regolarizzazione urbanistica e catastale	€ 30.000,00
Spese redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: stimato circa:	€ 400,00
Giudizio di comoda divisibilità:	Non divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità Lotto 01 - Unico

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca – Giudiziale*	€ 3.400,00



Iscrizione di ipoteca – Volontaria (iscritta a Chioggia in data 19.03.2010 ai nn. 1708/326)	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca – Volontaria (iscritta a Chioggia in data 03.07.2009 ai nn. 3738/828)	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca – Volontaria (iscritta a Chioggia in data 01.12.2005 ai nn. 8211/2303)	€ 35,00
Atto di Citazione (trascritto a Chioggia in data 2304.1986 ai nn. 1404/1118)	€ 294,00
Sentenza Dichiarativa di Fallimento (trascritta a Chioggia in data 31.05.2007 ai nn. 3883/2165)	€ 294,00

* valore stimato; il costo di cancellazione definitivo verrà determinato sul valore reale di aggiudicazione

Totale costi di cancellazione: € 4.387,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

- Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 1.125.196,00**
- Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 1.125.196,00**

- Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" perché locato:
totale: € 843.897,00, che opportunamente approssimato diviene: **€ 844.000,00**

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Mappali 55/3 - 678 (graffati)

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note: con richiesta effettuata alla Regione Veneto - Ufficio Energia in data 10.01.2017 e successiva risposta del 11.01.2017 non risulta depositato alcun Attestato di Prestazione Energetica.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Esclusivamente per i soli mappali 994 e 995 la quota oggetto di esecuzione è pari ad 1/2 del diritto di proprietà. Per i restanti mappali censiti al catasto terreni e per l'unità immobiliare censita al catasto urbano la quota oggetto di esecuzione è pari ad 1/1 del diritto di proprietà.

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegato 1: Nomina e giuramento

Allegato 2: Documentazione fotografica

Allegato 3: Titolo di proprietà

Allegato 4: Visura Camera di Commercio

Allegato 5: Documentazione e planimetria catastale

Allegato 6: Certificato di destinazione urbanistica

Allegato 7: Pratiche edilizie

Allegato 8: Risposta Veneto Energia e Agenzia Entrate

Allegato 9: Elenco formalità e note trascrizione/iscrizione



Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: immobile soggetto ad IVA.**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	01 - Lotto Unico
Diritto reale staggito e Quota proprietà.	<p>Corpo Mappali 55/3 - 678 (graffati): 1/1 [REDACTED] & C. - Piena proprietà.</p> <p>Corpo Mappale 1254: [REDACTED] - Piena proprietà.</p> <p>Corpo Mappale 1091: 1/1 di [REDACTED] & C. - Piena proprietà.</p> <p>Corpo Mappale 1093: 1/1 di [REDACTED] C. - Piena proprietà.</p> <p>Corpo Mappale 1256: 1/1 di [REDACTED] C. - Piena proprietà.</p> <p>Corpo Mappale 211: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà.</p> <p>Corpo Mappale 985: 1/1 di [REDACTED] C. - Piena proprietà.</p> <p>Corpo Mappale 983: 1/1 di [REDACTED] C. - Piena proprietà.</p> <p>Corpo Mappale 987: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà.</p> <p>Corpo Mappale 994: 1/2 di [REDACTED] C. - Piena proprietà.</p> <p>Corpo Mappale 995: 1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà.</p>
Identificativo catastale	<p>Corpo Mappali 55/3 - 678 (graffati): <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> [REDACTED] con sede in CHIOGGIA, codice fiscale: [REDACTED] Al N.C.E.U. Comune di Chioggia, sezione Unica, foglio 38, particella 55, subalterno 3 e particella 678 (graffate), scheda catastale 222206/2005, indirizzo Via Strada Statale Romea n.36/l, piano Terra e primo, categoria catastale D/7, rendita catastale € 7.486,00.</p> <p>Corpo Mappale 1254: <u>Identificato al catasto Terreni:</u> [REDACTED] con sede in CHIOGGIA, codice fiscale: [REDACTED] Al N.C.T. Comune di Chioggia, sezione censuaria Unica, foglio 38, particella 1254, qualità orto, classe 2, superficie catastale mq. 380,00, reddito dominicale: € 6,38, reddito agrario: € 2,36.</p> <p>Corpo Mappale 1091: <u>Identificato al catasto Terreni:</u> [REDACTED] con sede in CHIOGGIA, codice fiscale: [REDACTED] Al N.C.T. Comune di Chioggia, sezione censuaria Unica, foglio 38, particella 1091, qualità orto, classe 2, superficie catastale mq. 80,00, reddito dominicale: € 1,34, reddito agrario: € 0,50.</p> <p>Corpo Mappale 1093: <u>Identificato al catasto Terreni:</u> [REDACTED] con sede in CHIOGGIA, codice fiscale: [REDACTED] Al N.C.T. Comune di Chioggia, sezione censuaria Unica, foglio 38, particella 1093, qualità orto, classe 2, superficie catastale mq. 1.109,00, reddito dominicale: € 18,61, reddito agrario: € 6,87.</p> <p>Corpo Mappale 1256: <u>Identificato al catasto Terreni:</u> [REDACTED] con sede in CHIOGGIA, codice fiscale: [REDACTED] Al N.C.T. Comune di Chioggia, sezione censuaria Unica, foglio 38, particella 1256, qualità orto, classe 2, superficie catastale mq. 1.742,00, reddito dominicale: € 29,24, reddito agrario: € 10,80.</p>



Corpo Mappale 211:

Identificato al catasto Terreni: [REDACTED] con sede in CHIOGGIA, codice fiscale: [REDACTED] Al N.C.T. Comune di Chioggia, sezione censuaria Unica, foglio 38, particella 211, qualità orto, classe 2, superficie catastale mq. 760,00, reddito dominicale: € 12,76, reddito agrario: € 4,71.

Corpo Mappale 985:

Identificato al catasto Terreni: [REDACTED] con sede in CHIOGGIA, codice fiscale: [REDACTED] Al N.C.T. Comune di Chioggia, sezione censuaria Unica, foglio 38, particella 985, qualità orto, classe 2, superficie catastale mq. 380,00, reddito dominicale: € 6,38, reddito agrario: € 2,36.

Corpo Mappale 983:

Identificato al catasto Terreni: [REDACTED] con sede in CHIOGGIA, codice fiscale: [REDACTED] Al N.C.T. Comune di Chioggia, sezione censuaria Unica, foglio 38, particella 983, qualità orto, classe 2, superficie catastale mq. 475,00, reddito dominicale: € 7,97, reddito agrario: € 2,94.

Corpo Mappale 987:

Identificato al catasto Terreni: [REDACTED] con sede in CHIOGGIA, codice fiscale: [REDACTED] Al N.C.T. Comune di Chioggia, sezione censuaria Unica, foglio 38, particella 987, qualità orto, classe 2, superficie catastale mq. 282,00, reddito dominicale: € 4,73, reddito agrario: € 1,75.

Corpo Mappale 994:

Identificato al catasto Terreni: [REDACTED] con sede in CHIOGGIA, codice fiscale: [REDACTED] Al N.C.T. Comune di Chioggia, sezione censuaria Unica, foglio 38, particella 994, qualità orto, classe 2, superficie catastale mq. 5,00, reddito dominicale: € 0,08, reddito agrario: € 0,03.

Corpo Mappale 995:

Identificato al catasto Terreni: [REDACTED] con sede in CHIOGGIA, codice fiscale: [REDACTED] Al N.C.T. Comune di Chioggia, sezione censuaria Unica, foglio 38, particella 995, qualità orto, classe 2, superficie catastale mq. 56,00, reddito dominicale: € 0,94, reddito agrario: € 0,35.

Valore	<p>- Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 1.125.196,00</p> <p>- Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 1.125.196,00</p> <p>- Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" perché locato: totale: € 843.897,00, che opportunamente approssimato diviene: € 844.000,00</p>
--------	---

Data generazione:
18-05-2017 10:05

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

