
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Patavina Credito cooperativo di Sant'Elena di Piove di Sacco**

contro:



N° Gen. Rep. 189/2017
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-09-2018 ore 10:00

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotti

001 - lotto n. 1 abitazione e magazzino '60,
002 - lotto n. 2 abitazione, ufficio e magazzini '90,
003 - lotto n. 3 terreni orti

Esperto alla stima: Arch. Ugo Fattore
Codice fiscale: FTTGUO64S07L736U
Studio in: Riviera S. Maria elisabetta 6/a - 30126 Lido di Venezia
Telefono: 0415261323
Fax: 0415271108
Email: lido@studiobefana.it
Pec: ugo.fattore@archiworldpec.it

Riassunto Perizia

Bene: Via Laguna 55 - Sottomarina - Chioggia (VE) - 30015

Descrizione generica: si tratta di un complesso immobiliare composto da due appartamenti, tre magazzini separati, terreni di pertinenza, un garage e due orti, edificati in epoche diverse (anni 60' e fine anni 90') in zona residenziale di Sottomarina in prossimità dell'ospedale e fronte laguna. Gli edifici della zona sono prevalentemente villette a due piani o piccoli condomini.

Identificativo Lotto: 001 - lotto n. 1 abitazione e magazzino '60

Corpo Abitazione: Chioggia (VE) CAP: 30015 frazione: Sottomarina, Via Laguna 55

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Ipoteca giudiziale attiva; [redacted]

[redacted] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 140.000,00; Importo capitale: € 180.363,81; Registrato a Padova in data 10/06/2016 ai nn. 5090/2016; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 16/06/2016 ai nn. 3056/469; Note: Per le spese "vive" di cancellazione: 16-06-2016 ai nn° 3056/469 per complessivi €. 140.000,00 = €. 140.000,00 * 0,25% = €. 350,00 Per le eventuali spese di professionista per la pratica di cancellazione: €. 250,00 * n° 1 formalità = €. 250,00 (iva ed oneri inclusi)

- Pignoramento a favore di [redacted]

[redacted] Derivante da: Atto giudiziario registrato a Venezia in data 24/04/2017 ai nn. 2469/2017 iscritto/trascritto a Chioggia in data 25/05/2017 ai nn. 3019/2161;

Corpo Magazzino: Chioggia (VE) CAP: 30015 frazione: Sottomarina, Via Laguna 55

Quota e tipologia del diritto

[redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Società Cooperativ:

[REDACTED] ivante da: contratto di mutuo; Importo ipoteca: € 1.000.000,00; Importo capitale: € 500.000,00; A rogito di dr. Notaio R. Iacobone in data 20/02/2008 ai nn. 18657; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 21/02/2008 ai nn. 1166/222; Note: Per le spese "vive" di cancellazione: 21-02-2008 ai nn° 1166/222 per complessivi €. 1.000.000,00 = €. 1.000.000,00 * 0,25% = €. 2.500,00 Per le eventuali spese di professionista per la pratica di cancellazione: €. 250,00 * n° 1 formalità = €. 250,00 (iva ed oneri inclusi) NB valida anche per tutto il corpo 002

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Società Cooperativa contro

[REDACTED] Derivante da: contratto di mutuo; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 200.000,00; A rogito di dr. Notaio R. Iacobone in data 06/05/2010 ai nn. 20027; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 07/05/2010 ai nn. 2856/552; Note: Per le spese "vive" di cancellazione: 21-02-2008 ai nn° 1166/222 per complessivi €. 400.000,00 = €. 400.000,00 * 0,25% = €. 1.000,00 Per le eventuali spese di professionista per la pratica di cancellazione: €. 250,00 * n° 1 formalità = €. 250,00 (iva ed oneri inclusi) NB valida anche per tutto il corpo 002

- Pignoramento a favore di

[REDACTED] ivante da: Atto giudiziario registrato a Venezia in data 24/04/2017 ai nn. 2469/2017 iscritto/trascritto a Chioggia in data 25/05/2017 ai nn. 3019/2161;

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto **€327.642,40**

in cui si trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€327.642,00**

Identificativo Lotto: 002 - lotto n. 2 abitazione, ufficio e magazzini '80

Corpo Abitazione: Chioggia (VE) CAP: 30015 frazione: Sottomarina, Via Laguna 55

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Descrizione onere: 127 costituzione di vincolo di destinazione; A rogito di dr. Notaio R. Iacobone in data 10/02/1998 ai nn. 5615; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 03/03/1998 ai nn. 1032/726;

- Descrizione onere: 123 costituzione di diritti reali a titolo oneroso; A rogito di dr. Notaio R. Iacobone in data 08/11/2012 ai nn. 21527/9687; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 09/11/2012 ai nn.5161/3657;

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Società Cooperativa contro [REDACTED] e-
rivante da: contratto di mutuo; Importo ipoteca: L. 800.000.000; Importo capitale: L. 400.000.000; A rogito di dr. Notaio P. Rotondo in data 02/03/2001 ai nn. 5761; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 14/03/2001 ai nn. 1532/281; Note: vedi annotazione presentata 11-05-2010 ai nn. 2928/525 0800 - rinegoziazione di contratto di mutuo

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Società Cooperativa con [redacted] rivante da: contratto di mutuo; Importo ipoteca: € 1.000.000,00; Importo capitale: € 500.000,00; A rogito di dr. Notaio R. Iacobone in data 20/02/2008 ai nn. 18657; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 21/02/2008 ai nn. 1166/222; Note: Le spese "vive" di cancellazione sono già state considerate nel lotto 001 per il mapp.172/2

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Società Cooperativa contro [redacted] rivante da: contratto di mutuo; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 200.000,00; A rogito di dr. Notaio R. Iacobone in data 06/05/2010 ai nn. 20027; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 07/05/2010 ai nn. 2856/552; Note: Le spese "vive" di cancellazione sono già state considerate nel lotto 001 per il mapp.172/2

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Società Cooperativa contro [redacted] rivante da: contratto di apertura di credito; Importo ipoteca: € 544.000,00; Importo capitale: € 272.000,00; A rogito di dr. Notaio P. Rotondo in data 12/09/2002 ai nn. 7336; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 18/09/2002 ai nn. 5958/1296; Note: Per le spese "vive" di cancellazione: 18-09-2002 ai nn° 5958/1296 per complessivi € 544.000,00 = € 544.000,00 * 0,25% = € 1.360,00 Per le eventuali spese di professionista per la pratica di cancellazione: € 250,00 * n° 1 formalità = € 250,00 (iva ed oneri inclusi)

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Società Cooperativa contro [redacted] rivante da: contratto di mutuo; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00; A rogito di dr. Notaio R. Iacobone in data 26/08/2004 ai nn. 15107; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 27/08/2004 ai nn. 5842/1352; Note: Per le spese "vive" di cancellazione: 27-08-2004 ai nn° 5842/1352 per complessivi € 200.000,00 = € 200.000,00 * 0,25% = € 500,00 Per le eventuali spese di professionista per la pratica di cancellazione: € 250,00 * n° 1 formalità = € 250,00 (iva ed oneri inclusi)

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Società Cooperativa contro [redacted] rivante da: contratto di mutuo; Importo ipoteca: € 500.000,00; Importo capitale: € 250.000,00; A rogito di dr. Notaio R. Iacobone in data 20/10/2005 ai nn. 16488; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 22/10/2005 ai nn. 7150/2031; Note: Per le spese "vive" di cancellazione: 22-10-2005 ai nn° 7150/2031 per complessivi € 500.000,00 = € 500.000,00 * 0,25% = € 1.250,00 Per le eventuali spese di professionista per la pratica di cancellazione: € 250,00 * n° 1 formalità = € 250,00 (iva ed oneri inclusi)

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Società Cooperativa contro [redacted] rivante da: contratto di mutuo; Importo ipoteca: € 650.000,00; Importo capitale: € 325.000,00; A rogito di dr. Notaio R. Iacobone in data 07/02/2007 ai nn. 17939; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 09/02/2007 ai nn. 936/195; Note: Per le spese "vive" di cancellazione: 09-02-2007 ai nn° 936/195 per complessivi € 650.000,00 = € 650.000,00 * 0,25% = € 1.625,00 Per le eventuali spese di professionista per la pratica di cancellazione: € 250,00 * n° 1 formalità = € 250,00 (iva ed oneri inclusi)

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Società Cooperativa contro [redacted] rivante da: contratto di mutuo; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00; A rogito di dr. Notaio R. Iacobone in data 25/10/2007 ai nn. 18449; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 26/10/2007 ai nn. 7525/1764; Note: Per le spese "vive" di cancellazione: 09-02-2007 ai nn° 7525/1764 per complessivi € 200.000,00 = € 200.000,00 * 0,25% = € 500,00 Per le eventuali spese di professionista per la pratica di cancellazione: € 250,00 * n° 1 formalità = € 250,00 (iva ed oneri inclusi)

- Pignoramento a favore di [redacted] Derivante da: Atto giudiziario registrato a Venezia in data 24/04/2017 ai nn. 2469/2017 iscritto/trascritto a Chioggia in data 25/05/2017 ai nn. 3019/2161;

Corpo Magazzino terra: Chioggia (VE) CAP: 30015 frazione: Sottomarina, Via Laguna 55
Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Descrizione onere: 127 costituzione di vincolo di destinazione; A rogito di dr. Notaio R. Iacobone in data 10/02/1998 ai nn. 5615; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 03/03/1998 ai nn. 1032/726;

- Descrizione onere: 123 costituzione di diritti reali a titolo oneroso; A rogito di dr. Notaio R. Iacobone in data 08/11/2012 ai nn. 21527/9687; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 09/11/2012 ai nn.5161/3657;

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Società Cooperativa c...
 rivante da: contratto di mutuo; Importo ipoteca: L. 800.000.000; Importo capitale: L. 400.000.000; A rogito di dr. Notaio P. Rotondo in data 02/03/2001 ai nn. 5761; iscritto/trascritto a Chioggia in data 14/03/2001 ai nn. 1532/281; Note: vedi annotazione presentata 11-05-2010 ai nn. 2928/525 0800 - riniegoziazione di contratto di mutuo

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Società Cooperativa c...
 rivante da: contratto di apertura di credito; Importo ipoteca: € 544.000,00; Importo capitale: € 272.000,00; A rogito di dr. Notaio P. Rotondo in data 12/09/2002 ai nn. 7336; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 18/09/2002 ai nn. 5958/1296; Note: Per le spese "vive" di cancellazione: 18-09-2002 ai nn° 5958/1296 per complessivi € 544.000,00 = € 544.000,00 * 0,25% = € 1.360,00 Per le eventuali spese di professionista per la pratica di cancellazione: € 250,00 * n° 1 formalità = € 250,00 (iva ed oneri inclusi)

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Società Cooperativa c...
 rivante da: contratto di mutuo; Importo ipoteca: € 200.000,00, importo capitale: € 100.000,00; A rogito di dr. Notaio R. Iacobone in data 26/08/2004 ai nn. 15107; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 27/08/2004 ai nn. 5842/1352; Note: Per le spese "vive" di cancellazione: 27-08-2004 ai nn° 5842/1352 per complessivi € 200.000,00 = € 200.000,00 * 0,25% = € 500,00 Per le eventuali spese di professionista per la pratica di cancellazione: € 250,00 * n° 1 formalità = € 250,00 (iva ed oneri inclusi)

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Società Cooperativa con
 rivante da: contratto di mutuo; Importo ipoteca: € 500.000,00; Importo capitale: € 250.000,00; A rogito di dr. Notaio R. Iacobone in data 20/10/2005 ai nn. 16488; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 22/10/2005 ai nn. 7150/2031; Note: Per le spese "vive" di cancellazione: 22-10-2005 ai nn° 7150/2031 per complessivi € 500.000,00 = € 500.000,00 * 0,25% = € 1.250,00 Per le eventuali spese di professionista per la pratica di cancellazione: € 250,00 * n° 1 formalità = € 250,00 (iva ed oneri inclusi)

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Società Cooperativa co
 rivante da: contratto di mutuo; Importo ipoteca: € 650.000,00; Importo capitale: € 325.000,00; A rogito di dr. Notaio R. Iacobone in data 07/02/2007 ai nn. 17939; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 09/02/2007 ai nn. 936/195; Note: Per le spese "vive" di cancellazione: 09-02-2007 ai nn° 936/195 per complessivi € 650.000,00 = € 650.000,00 * 0,25% = € 1.625,00 Per le eventuali spese di professionista per la pratica di cancellazione: € 250,00 * n° 1 formalità = € 250,00 (iva ed oneri inclusi)

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Società Cooperativa contr... Bo-
atto di mutuo; Importo ipoteca: €
1.000.000,00; Importo capitale: € 500.000,00; A rogito di dr. Notaio R. Iacobone in data
20/02/2008 ai nn. 18657; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 21/02/2008 ai nn. 1166/222; Note:
Le spese "vive" di cancellazione sono già state considerate nel lotto 001 per il mapp.172/2

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Società Cooperativa contr...
tratto di mutuo; Importo ipoteca: €
400.000,00; Importo capitale: € 200.000,00; A rogito di dr. Notaio R. Iacobone in data
06/05/2010 ai nn. 20027; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 07/05/2010 ai nn. 2856/552; Note:
Le spese "vive" di cancellazione sono già state considerate nel lotto 001 per il mapp.172/2

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di S...
rivante da: contratto di mutuo; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00; A
rogito di dr. Notaio R. Iacobone in data 25/10/2007 ai nn. 18449; Iscritto/trascritto a Chioggia in
data 26/10/2007 ai nn. 7525/1764; Note: Per le spese "vive" di cancellazione: 09-02-2007 ai nn°
7525/1764 per complessivi € 200.000,00 = € 200.000,00 * 0,25% = € 500,00 Per le eventuali
spese di professionista per la pratica di cancellazione: € 250,00 * n° 1 formalità = € 250,00 (iva
ed oneri inclusi)

- Pignoramento a favore di Società Cooperativa contro...
registrato a Venezia in data 24/04/2017 ai
nn. 2469/2017 iscritto/trascritto a Chioggia in data 25/05/2017 ai nn. 3019/2161;

Corpo Ufficio: Chioggia (VE) CAP: 30015 frazione: Sottomarina, Via Laguna 55

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ... Piena proprietà
Cod. Fiscale ... tato Civile: ...

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Descrizione onere: 127 costituzione di vincolo di destinazione; A rogito di dr. Notaio R. Iacobone
in data 10/02/1998 ai nn. 5615; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 03/03/1998 ai nn.
1032/726;

- Descrizione onere: 123 costituzione di diritti reali a titolo oneroso; A rogito di dr. Notaio R. Iacobone
in data 08/11/2012 ai nn. 21527/9687; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 09/11/2012 ai
nn.5161/3657;

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Società Cooperativa c...
rivante da: contratto di mutuo; Importo ipoteca: L. 800.000.000; Importo capitale: L.
400.000.000; A rogito di dr. Notaio P. Rotondo in data 02/03/2001 ai nn. 5761; Iscritto/trascritto a
Chioggia in data 14/03/2001 ai nn. 1532/281; Note: vedi annotazione presentata 11-05-2010 ai
nn. 2928/525 0800 - riniegoiazione di contratto di mutuo

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Società Cooperativa c...
rivante da: contratto di apertura di credito; Importo ipoteca: € 544.000,00; Importo capitale: €
272.000,00; A rogito di dr. Notaio P. Rotondo in data 12/09/2002 ai nn. 7336; Iscritto/trascritto a
Chioggia in data 18/09/2002 ai nn. 5958/1296; Note: Per le spese "vive" di cancellazione: 18-09-
2002 ai nn° 5958/1296 per complessivi € 544.000,00 = € 544.000,00 * 0,25% = € 1.360,00 Per
le eventuali spese di professionista per la pratica di cancellazione: € 250,00 * n° 1 formalità = €.
250,00 (iva ed oneri inclusi)

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Società Cooperativa [redacted] derivante da: contratto di mutuo; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00; A rogito di dr. Notaio R. Iacobone in data 26/08/2004 ai nn. 15107; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 27/08/2004 ai nn. 5842/1352; Note: Per le spese "vive" di cancellazione: 27-08-2004 ai nn° 5842/1352 per complessivi € 200.000,00 = € 200.000,00 * 0,25% = € 500,00 Per le eventuali spese di professionista per la pratica di cancellazione: € 250,00 * n° 1 formalità = € 250,00 (iva ed oneri inclusi)

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Società Cooperativa con [redacted] derivante da: contratto di mutuo; Importo ipoteca: € 500.000,00; Importo capitale: € 250.000,00; A rogito di dr. Notaio R. Iacobone in data 20/10/2005 ai nn. 16488; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 22/10/2005 ai nn. 7150/2031; Note: Per le spese "vive" di cancellazione: 22-10-2005 ai nn° 7150/2031 per complessivi € 500.000,00 = € 500.000,00 * 0,25% = € 1.250,00 Per le eventuali spese di professionista per la pratica di cancellazione: € 250,00 * n° 1 formalità = € 250,00 (iva ed oneri inclusi)

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Società Cooperativa con [redacted] derivante da: contratto di mutuo; Importo ipoteca: € 650.000,00; Importo capitale: € 325.000,00; A rogito di dr. Notaio R. Iacobone in data 07/02/2007 ai nn. 17939; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 09/02/2007 ai nn. 936/195; Note: Per le spese "vive" di cancellazione: 09-02-2007 ai nn° 936/195 per complessivi € 650.000,00 = € 650.000,00 * 0,25% = € 1.625,00 Per le eventuali spese di professionista per la pratica di cancellazione: € 250,00 * n° 1 formalità = € 250,00 (iva ed oneri inclusi)

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Società Cooperativa con [redacted] derivante da: contratto di mutuo; Importo ipoteca: € 1.000.000,00; Importo capitale: € 500.000,00; A rogito di dr. Notaio R. Iacobone in data 20/02/2008 ai nn. 18657; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 21/02/2008 ai nn. 1166/222; Note: Le spese "vive" di cancellazione sono già state considerate nel lotto 001 per il mapp.172/2

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di [redacted] derivante da: contratto di mutuo; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 200.000,00; A rogito di dr. Notaio R. Iacobone in data 06/05/2010 ai nn. 20027; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 07/05/2010 ai nn. 2856/552; Note: Le spese "vive" di cancellazione sono già state considerate nel lotto 001 per il mapp.172/2

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Società Cooperativa con [redacted] derivante da: contratto di mutuo; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00; A rogito di dr. Notaio R. Iacobone in data 25/10/2007 ai nn. 18449; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 26/10/2007 ai nn. 7525/1764; Note: Per le spese "vive" di cancellazione: 09-02-2007 ai nn° 7525/1764 per complessivi € 200.000,00 = € 200.000,00 * 0,25% = € 500,00 Per le eventuali spese di professionista per la pratica di cancellazione: € 250,00 * n° 1 formalità = € 250,00 (iva ed oneri inclusi)

- Pignoramento a favore di Società C [redacted] n. 2469/2017 iscritto/trascritto a Chioggia in data 25/05/2017 ai nn. 19/2161;

Corpo Magazzino interrato: Chioggia (VE) CAP: 30015 frazione: Sottomarina, Via Laguna 55
Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Descrizione onere: 127 costituzione di vincolo di destinazione; A rogito di dr. Notaio R. Iacobone in data 10/02/1998 ai nn. 5615; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 03/03/1998 ai nn. 1032/726;

- Descrizione onere: 123 costituzione di diritti reali a titolo oneroso; A rogito di dr. Notaio R. Iacobone in data 08/11/2012 ai nn. 21527/9687; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 09/11/2012 ai nn.5161/3657;

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Società Cooperativa con
 rivante da: contratto di mutuo; Importo ipoteca: L. 800.000.000; Importo capitale: L. 400.000.000; A rogito di dr. Notaio P. Rotondo in data 02/03/2001 ai nn. 5761; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 14/03/2001 ai nn. 1532/281; Note: vedi annotazione presentata 11-05-2010 ai nn. 2928/525 0800 - riniegoziazione di contratto di mutuo

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Società Cooperativa con
 rivante da: contratto di apertura di credito; Importo ipoteca: € 544.000,00; Importo capitale: € 272.000,00; A rogito di dr. Notaio P. Rotondo in data 12/09/2002 ai nn. 7336; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 18/09/2002 ai nn. 5958/1296; Note: Per le spese "vive" di cancellazione: 18-09-2002 ai nn° 5958/1296 per complessivi € 544.000,00 = € 544.000,00 * 0,25% = € 1.360,00 Per le eventuali spese di professionista per la pratica di cancellazione: € 250,00 * n° 1 formalità = € 250,00 (iva ed oneri inclusi)

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Società Cooperativa
 rivante da: contratto di mutuo; Importo ipoteca: € 200.000,00; importo capitale: € 100.000,00; A rogito di dr. Notaio R. Iacobone in data 26/08/2004 ai nn. 15107; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 27/08/2004 ai nn. 5842/1352; Note: Per le spese "vive" di cancellazione: 27-08-2004 ai nn° 5842/1352 per complessivi € 200.000,00 = € 200.000,00 * 0,25% = € 500,00 Per le eventuali spese di professionista per la pratica di cancellazione: € 250,00 * n° 1 formalità = € 250,00 (iva ed oneri inclusi)

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Società Cooperativa
 rivante da: contratto di mutuo; Importo ipoteca: € 500.000,00; Importo capitale: € 250.000,00; A rogito di dr. Notaio R. Iacobone in data 20/10/2005 ai nn. 16488; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 22/10/2005 ai nn. 7150/2031; Note: Per le spese "vive" di cancellazione: 22-10-2005 ai nn° 7150/2031 per complessivi € 500.000,00 = € 500.000,00 * 0,25% = € 1.250,00 Per le eventuali spese di professionista per la pratica di cancellazione: € 250,00 * n° 1 formalità = € 250,00 (iva ed oneri inclusi)

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Società Cooperativa con
 rivante da: contratto di mutuo; Importo ipoteca: € 650.000,00; Importo capitale: € 325.000,00; A rogito di dr. Notaio R. Iacobone in data 07/02/2007 ai nn. 17939; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 09/02/2007 ai nn. 936/195; Note: Per le spese "vive" di cancellazione: 09-02-2007 ai nn° 936/195 per complessivi € 650.000,00 = € 650.000,00 * 0,25% = € 1.625,00 Per le eventuali spese di professionista per la pratica di cancellazione: € 250,00 * n° 1 formalità = € 250,00 (iva ed oneri inclusi)

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Società Cooperativa contro [REDACTED] di mutuo; Importo ipoteca: € 1.000.000,00; Importo capitale: € 500.000,00; A rogito di dr. Notaio R. Iacobone in data 20/02/2008 ai nn. 18657; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 21/02/2008 ai nn. 1166/222; Note: Le spese "vive" di cancellazione sono già state considerate nel lotto 001 per il mapp.172/2
- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Società Cooperativa contro [REDACTED] da: contratto di mutuo; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 200.000,00; A rogito di dr. Notaio R. Iacobone in data 06/05/2010 ai nn. 20027; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 07/05/2010 ai nn. 2856/552; Note: Le spese "vive" di cancellazione sono già state considerate nel lotto 001 per il mapp.172/2
- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Società Cooperativa contro [REDACTED] rivante da: contratto di mutuo; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00; A rogito di dr. Notaio R. Iacobone in data 25/10/2007 ai nn. 18449; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 26/10/2007 ai nn. 7525/1764; Note: Per le spese "vive" di cancellazione: 09-02-2007 ai nn° 7525/1764 per complessivi € 200.000,00 = € 200.000,00 * 0,25% = € 500,00 Per le eventuali spese di professionista per la pratica di cancellazione: € 250,00 * n° 1 formalità = € 250,00 (iva ed oneri inclusi)
- Pignoramento a favore di Società Cooperativa contro [REDACTED] ante da: Atto giudiziario registrato a Venezia in data 24/04/2017 ai nn. 2469/2017 iscritto/trascritto a Chioggia in data 25/05/2017 ai nn. 3019/2161;

Corpo Autorimessa: Chioggia (VE) CAP: 30015 frazione: Sottomarina, Via Laguna 55

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Descrizione onere: 123 costituzione di diritti reali a titolo oneroso; A rogito di dr. Notaio R. Iacobone in data 08/11/2012 ai nn. 21527/9687; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 09/11/2012 ai nn.5161/3657;
- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Società Cooperativa contro [REDACTED] contratto di mutuo; Importo ipoteca: € 1.000.000,00; Importo capitale: € 500.000,00; A rogito di dr. Notaio R. Iacobone in data 20/02/2008 ai nn. 18657; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 21/02/2008 ai nn. 1166/222; Note: Le spese "vive" di cancellazione sono già state considerate nel lotto 001 per il mapp.172/2
- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Società Cooperativa contro [REDACTED] da: contratto di mutuo; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 200.000,00; A rogito di dr. Notaio R. Iacobone in data 06/05/2010 ai nn. 20027; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 07/05/2010 ai nn. 2856/552; Note: Le spese "vive" di cancellazione sono già state considerate nel lotto 001 per il mapp.172/2
- Pignoramento a favore di Società Cooperativa contro [REDACTED] rivante da: Atto giudiziario registrato a Venezia in data 24/04/2017 ai nn. 2469/2017 iscritto/trascritto a Chioggia in data 25/05/2017 ai nn. 3019/2161;

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto **€747.535,00**

in cui si trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€747.535,00**

Identificativo Lotto: 003 - lotto n. 3 terreni orti

Corpo orto 986: Chioggia (VE) CAP: 30015 frazione: Sottomarina, Via Laguna 55

Quota e tipologia del diritto



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Descrizione onere: 403 costituzione di servitù coattiva; Registrato a Venezia in data 29/06/2016 ai nn. 1/2016; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 10/03/2017 ai nn. 1399/993;

- Descrizione onere: 123 costituzione di diritti reali a titolo oneroso; A rogito di dr. Notaio R. Iacobone in data 08/11/2012 ai nn. 21527/9687; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 09/11/2012 ai nn.5161/3657;

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Società Cooperativa contro 
rivante da: contratto di mutuo; Importo ipoteca: € 1.000.000,00; Importo capitale: € 500.000,00; A rogito di dr. Notaio R. Iacobone in data 20/02/2008 ai nn. 18657; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 21/02/2008 ai nn. 1166/222; Note: Le spese "vive" di cancellazione sono già state considerate nel lotto 001 per il mapp.172/2

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Società Cooperativa contro 
ante da: contratto di mutuo; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 200.000,00; A rogito di dr. Notaio R. Iacobone in data 06/05/2010 ai nn. 20027; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 07/05/2010 ai nn. 2856/552; Note: Le spese "vive" di cancellazione sono già state considerate nel lotto 001 per il mapp.172/2

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Società Cooperativa contro 
rivante da: contratto di mutuo; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00; A rogito di dr. Notaio R. Iacobone in data 26/08/2004 ai nn. 15107; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 27/08/2004 ai nn. 5842/1352; Note: Le spese "vive" di cancellazione sono già state considerate nel lotto 002

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Società Cooperativa contro 
rivante da: contratto di mutuo; Importo ipoteca: € 500.000,00; Importo capitale: € 250.000,00; A rogito di dr. Notaio R. Iacobone in data 20/10/2005 ai nn. 16488; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 22/10/2005 ai nn. 7150/2031; Note: Le spese "vive" di cancellazione sono già state considerate nel lotto 002

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Società Cooperativa contro 
rivante da: contratto di mutuo; Importo ipoteca: € 650.000,00; Importo capitale: € 325.000,00; A rogito di dr. Notaio R. Iacobone in data 07/02/2007 ai nn. 17939; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 09/02/2007 ai nn. 936/195; Note: Le spese "vive" di cancellazione sono già state considerate nel lotto 002

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Società Cooperativa contro 
rivante da: contratto di mutuo; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00; A rogito di dr. Notaio R. Iacobone in data 25/10/2007 ai nn. 18449; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 26/10/2007 ai nn. 7525/1764; Note: Le spese "vive" di cancellazione sono già state considerate nel lotto 002

- Pignoramento a favore di Società Cooperativa contro 
Derivante da: Atto giudiziario registrato a Venezia in data 24/04/2017 ai nn. 2409/2017 Iscritto/trascritto a Chioggia in data 25/05/2017 ai nn. 3019/2161;

Corpo orto 178: Chioggia (VE) CAP: 30015 frazione: Sottomarina, Via Laguna 55

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

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

Gravami e Oneri

- Descrizione onere: 403 costituzione di servitù coattiva; Registrato a Venezia in data 29/06/2016 ai nn. 1/2016; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 10/03/2017 ai nn. 1401/995;

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Società Cooperativa [REDACTED], contratto di mutuo; Importo ipoteca: € 1.000.000,00; Importo capitale: € 500.000,00; A rogito di dr. Notaio R. Iacobone in data 20/02/2008 ai nn. 18657; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 21/02/2008 ai nn. 1166/222; Note: Le spese "vive" di cancellazione sono già state considerate nel lotto 001 per il mapp.172/2

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Società Cooperativa contr [REDACTED]; contratto di mutuo; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 200.000,00; A rogito di dr. Notaio R. Iacobone in data 06/05/2010 ai nn. 20027; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 07/05/2010 ai nn. 2856/552; Note: Le spese "vive" di cancellazione sono già state considerate nel lotto 001 per il mapp.172/2

- Pignoramento a favore di Società Cooperativa contr [REDACTED]; da: Atto giudiziario registrato a Venezia in data 24/04/2017 ai nn. 2469/2017 iscritto/trascritto a Chioggia in data 25/05/2017 ai nn. 3019/2161;

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto **€9.544,50**

in cui si trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€9.544,50**

Sommario

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

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

Quesiti

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

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

7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali 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;
- 8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;
9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
 10. allegghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
 11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
 12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
 1. lotto;
 2. diritto reale staggito
 3. quota di proprietà
 4. identificativo catastale
 5. valore attribuito.

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

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

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

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

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

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

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

Beni in Chioggia (VE)
Località/Frazione Sottomarina
Via Laguna 55

Lotto: 001 - lotto n. 1 abitazione e magazzino '60

Risposta al primo punto del quesito

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

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato/i:

Esecutato/i:

Esecutato/i:

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Si tratta di un'abitazione (mapp. 172/3) posta al piano primo (fronte est) e di un magazzino commerciale (mapp. 172/3) posto al piano terra (fronte est) di un edificio degli anni '60 edificato dal padre e dai suoi fratelli degli attuali esecutati, con scoperto di pertinenza comune all'altro appartamento adiacente e ai due magazzini commerciali posti al piano terra. L'unità residenziale si compone di un ampio ingresso, un soggiorno con veranda, una cucina abitabile con veranda, tre camere con un unico servizio, un'ampia soffitta parzialmente praticabile e una lavanderia al piano con accesso esclusivo dal vano scale. L'unità commerciale (magazzino) si compone di un unico vano con ingresso carrabile.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Ospedale di Chioggia.

Servizi offerti dalla zona: scuola materna (buona), scuola elementare (buona), uffici comunali (buona), sportelli bancari (buona), negozi di vicinato (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Centro storico di Chioggia.

Attrazioni paesaggistiche: Laguna sud.

Attrazioni storiche: Centro storico di Chioggia.

Principali collegamenti pubblici: autobus di linea per Venezia km 1,00

Identificativo corpo: Abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Chioggia (VE) CAP: 30015 frazione: Sottomarina, Via Laguna 55

Si tratta di un'abitazione (mapp. 172/3) posta al piano primo (fronte est) di un edificio degli anni '60, in zona residenziale di Sottomarina in prossimità dell'ospedale e fronte laguna. Gli edifici della zona sono prevalentemente villette a due piani o piccoli condomini.

Quota e tipologia del diritto



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto



Eventuali comproprietari:

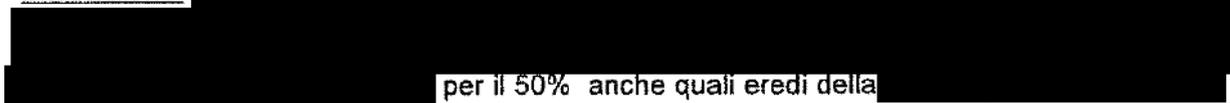
Nessuno

Note: non risulta ancora avviata la successione dopo la morte



Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:



per il 50% anche quali eredi della
deleneva i 4/6 del bene, foglio 36, particella 172, subalterno 3, scheda catastale B04677.1/1998, indirizzo Via Laguna 55, piano T-1, comune Chioggia, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie 131 mq. , rendita € 387,34

Derivante da: variazione per diversa distribuzione degli spazi interni

Confini: Il bene confina a Nord con proprietà di terzi mapp. 1224, a Est con proprietà esclusiva mapp. 433, a Sud con proprietà di terzi mapp. 1041 e 1280 e a Ovest con demanio pubblico (strada non carrabile) mapp. 1184 e laguna

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nella scheda del 1998 non è indicata per errore la soffitta realizzata a esequito di autorizzazione negli anni '70 al posto della precedente terrazza

Regolarizzabili mediante: presentazione di nuova docfa

Note: per la presentazione della nuova scheda catastale, in relazione all'attività già svolta da CTU, si considerino almeno € 380,64 (comprensivi di oneri ed iva di legge) oltre ai diritti di presentazione (€ 50,00) e quindi per complessivi € 430,64.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Magazzino.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Chioggia (VE) CAP: 30015 frazione: Sottomarina, Via Laguna 55

Si tratta di un magazzino (mapp. 172/2) posto al piano terra (fronte est) di un edificio degli anni '60, in zona residenziale di Sottomarina in prossimità dell'ospedale. Gli edifici della zona sono prevalentemente villette a due piani o piccoli condomini.

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: non risulta ancora avviata la successione dopo la morte della [REDACTED] il [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] per il 50% anche quali eredi [REDACTED] (+ il [REDACTED] che deteneva i 4/6 del bene, foglio 36, particella 172, subalterno 2, scheda catastale 1918 del 1970, indirizzo Via Laguna 55, piano T, comune Chioggia, categoria C/2, classe 6, consistenza 117 mq, superficie 120 mq. , rendita € 72,51

Derivante da: planimetria d'impianto

Confini: Il bene confina a Nord con proprietà di terzi mapp. 1224, a Est con proprietà esclusiva [REDACTED] mapp. 493, a Sud con proprietà di terzi mapp. 1041 e 1280 e a Ovest con demanio pubblico (strada non carrabile) mapp. 1184 e laguna

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nella scheda del 1970 n. 1918 sono indicati dei muri interni ad oggi non esistenti e non sono segnate alcune finestre sul lato sud e sul lato est.

Regolarizzabili mediante: presentazione di nuova docfa

Note: per la presentazione della nuova scheda catastale, in relazione all'attività già svolta da CTU, si considerino almeno € 380,64 (comprensivi di oneri ed iva di legge) oltre ai diritti di presentazione (€ 50,00) e quindi per complessivi € 430,64.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito
Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 30178.64

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/07/1964 al n. di prot.

Rilascio in data 21/07/1964 al n. di prot. 30178

NOTE: non sono state trovate indicazioni sull'agibilità e nemmeno sulle pratiche successive

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione e magazzino

Numero pratica: 7162.66

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Sopraelevazione fabbricato

Oggetto: variante

Presentazione in data 21/02/1966 al n. di prot.

Rilascio in data 17/03/1966 al n. di prot. 7162

NOTE: non è mai stato dato corso alla sopraelevazione concessa

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione e magazzino

Numero pratica: 5745.72

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione poggiolo e modifica copertura

Oggetto: variante

Presentazione in data 08/06/1971 al n. di prot.

Rilascio in data 10/02/1972 al n. di prot. 5745

NOTE: non è più stato ampliato il poggiolo mentre la terrazza è stata coperta e quindi è stata realizzata la soffitta attualmente presente

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione e magazzino

4.1.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: sono presenti diverse irregolarità che avrebbero potuto essere facilmente sanabili con il primo Condono Edilizio del 1985 (risalendo appunto tutte agli anni '70. Abitazione Vi sono delle differenze di posizione di alcune tramezze che hanno determinato la riduzione del corridoio, risulta chiusa e frazionata (attuale ripostiglio) la terrazza coperta prospiciente il vano scale, risultano due verande chiuse al posto dei terrazzini autorizzati. Magazzino Non è infatti autorizzato il frazionamento con l'analogo altro magazzino (probabile sub. 1) ed anche le forometrie presenti sono diverse rispetto alle varie autorizzazioni citate.

Regolarizzabili mediante: sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94

sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94, oneri comprensivi anche delle spese generali: € 2.000,00

compenso tecnico comprensivo di oneri ed iva anche in virtù di quanto prodotto dal CTU: € 2.537,60

Oneri Totali: € 4.537,60

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: sono presenti diverse irregolarità che avrebbero potuto essere facilmente sanabili con il primo Condono Edilizio del 1985 (risalendo appunto tutte agli anni '70. Abitazione Vi sono delle differenze di posizione di alcune tramezze che hanno determinato la riduzione del corridoio, risulta chiusa e frazionata (attuale ripostiglio) la terrazza coperta prospiciente il vano scale, risultano due verande chiuse al posto dei terrazzini autorizzati. Magazzino Non è infatti autorizzato il frazionamento con l'analogo altro magazzino (probabile sub. 1) ed anche le forometrie presenti sono diverse rispetto alle varie autorizzazioni citate.

Regolarizzabili mediante: sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94

sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94, oneri comprensivi anche delle spese generali: € 2.000,00

compenso tecnico comprensivo di oneri edi iva anche in virtù di quanto prodotto dal CTU: € 2.537,60

Oneri Totali: € 4.537,60

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Magazzino

4.1.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	/
In forza della delibera:	D.G.R. n. 2149 del 14-07-2009
Zona omogenea:	B1 zone residenziali di completamento, F2 parchi territoriali
Norme tecniche di attuazione:	NTA art. 62 sottozone residenziali di completamento B1 NTA art. 67 zone F per attrezzature e impianti di interesse generale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,40 mq/mq.
Rapporto di copertura:	50% del lotto minimo 300 mq.
Altezza massima ammessa:	11,00
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	è presente un vincolo di inedificabilità assoluta individuato su base cartografica nell'allegato A della deliberazione della G.R. Veneto n. 1339 del 15-05-2007 e recepita poi nella VPRG sopra richiamata del 2009

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	/
In forza della delibera:	D.G.R. n. 2149 del 14-07-2009
Zona omogenea:	B1 zone residenziali di completamento, F2 parchi territoriali
Norme tecniche di attuazione:	NTA art. 62 sottozone residenziali di completamento B1 NTA art. 67 zone F per attrezzature e impianti di interesse generale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,40 mq/mq.
Rapporto di copertura:	50% del lotto minimo 300 mq.
Altezza massima ammessa:	11,00
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	è presente un vincolo di inedificabilità assoluta individuato su base cartografica nell'allegato A della deliberazione della G.R. Veneto n. 1339 del 15-05-2007 e recepita poi nella VPRG sopra richiamata del 2009

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Magazzino

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

Si tratta di un'abitazione (mapp. 172/3) posta al piano primo (fronte est) di un edificio degli anni '60, in zona residenziale di Sottomarina in prossimità dell'ospedale e fronte laguna. Gli edifici della zona sono prevalentemente villette a due piani o piccoli condomini. L'unità si compone di un ingresso comune al piano terra con ampio scoperto comune con gli altri subalterni, al piano primo troviamo un ingresso con adiacente ripostiglio/lavanderia, tre camere, un bagno, una cucina abitabile, un soggiorno e due verande (precedenti terrazze), al piano sottotetto si trova un'ampia soffitta parzialmente praticabile.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq **156,00**

E' posto al piano: Terra, 1

L'edificio è stato costruito nel: anni '60

L'edificio è stato ristrutturato nel: anni '80

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 55 di Via Laguna; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00 mt (piano primo)

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

Stato di manutenzione generale: **sufficiente**

Condizioni generali dell'immobile: La costruzione risale appunto alla metà degli anni '60 come ricostruibile dagli atti legittimanti e, all'inizio degli anni '70, la terrazza di copertura venne trasformata in soffitta parzialmente praticabile. Dopo questa data non sono intervenuti altri significativi interventi edilizi se non un probabile aggiornamento impiantistico e dei rivestimenti parietali riconducibile alla fine degli anni '80. Da allora non sembrano essere intervenuti altri lavori. Non è stato possibile recuperare alcun tipo di conformità per nessun tipo di impianto presente.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: platea materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone - Note: pedonale
Cancello	tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone - Note: carraio
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: buone

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: da collaudare
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: ventilatori condizioni: buone conformità: da collaudare
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi i PVC e cemento recapito: fossa biologica ispezionabilità : impossibile condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti conformità: da collaudare

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto attiene al calcolo della consistenza ritiene di dover adottare il criterio del metro quadrato di superficie lorda vendibile calcolato tenendo conto della superficie interna netta, aumentata dello spessore in luce delle soglie delle porte e della superficie dei tramezzi interni. Si utilizzano, inoltre, i coefficienti correttivi ai sensi dell'art. 13 L. 392/78

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
piano primo abitazione	sup lorda di pavimento	0	108,00	1,00	108,00	€ 1.700,00
piano primo verande 25%	sup lorda di pavimento	0	2,00	1,00	2,00	€ 1.700,00
piano primo ripostiglio 50%	sup lorda di pavimento	0	3,00	1,00	3,00	€ 1.700,00
soffitta parzialmente praticabile 25%	sup lorda di pavimento	0	25,00	1,00	25,00	€ 1.700,00
scoperto comune 10% del 50%	sup lorda di pavimento	0	18,00	1,00	18,00	€ 1.700,00
			156,00		156,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2017 - Semestre 2

Zona: Chioggia (VE)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1700

Valore di mercato max (€/mq): 2100

Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto Magazzino

Si tratta di un magazzino (mapp. 172/2) posto al piano terra (fronte est) di un edificio degli anni '60, in zona residenziale di Sottomarina in prossimità dell'ospedale. Gli edifici della zona sono prevalentemente villette a due piani o piccoli condomini. L'unità si compone di un unico vano

1. Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq 109,00

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: anni '60

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 55 di Via Laguna; ha un'altezza utile interna di circa m. 4,90 mt

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: La costruzione risale appunto alla metà degli anni '60 come ricostruibile dagli atti legittimanti e, all'inizio degli anni '70, la terrazza di copertura venne trasformata in soffitta parzialmente praticabile. Dopo questa data non sono intervenuti altri significativi interventi edilizi ed in particolare, per il magazzino, risulta da tempo inutilizzato. Non è stato possibile recuperare alcun tipo di conformità per nessun tipo di impianto presente.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni	tipologia: platea materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: scarse - Note: carrabile
Cancello	tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone - Note: carraio
Infissi esterni	tipologia: fissi materiale: ferro protezione: inesistente condizioni: scarse

Impianti:

Elettrico tipologia: **con cavi a vista** tensione: **220V-380V** condizioni: **scarse** conformità: **da collaudare**

Fognatura tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi i PVC e cemento** recapito: **fossa biologica** ispezionabilità: **impossibile** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Idrico tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **scarse** conformità: **da collaudare**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
piano terra magazzino	sup lorda di pavimento	0	109,00	1,00	109,00	€ 1.000,00
			109,00		109,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: **Commerciale**
Sottocategoria: **Magazzino**

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: **Anno 2017 - Semestre 2**
Zona: **Chioggia (VE)**
Tipo di destinazione: **Commerciale**
Tipologia: **Magazzini**
Superficie di riferimento: **Lorda**
Stato conservativo: **Scadente**
Valore di mercato min (€/mq): **1400**
Valore di mercato max (€/mq): **1600**

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario:

proprietario per 1/2 dal 26/01/2012 al . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a trascritto a

Note: non risulta ancora avviata la successione dopo la morte

Titolare/Proprietario:

proprietario per 1/2 dal 26/01/2012 al . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a trascritto a

Note: non risulta ancora avviata la successione dopo la

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione e magazzino

Identificativo corpo: Abitazione

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Chioggia (VE), Via Laguna 55 Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: occupato da comproprietario per 1/2

Identificativo corpo: Magazzino

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Chioggia (VE), Via Laguna 55 Libero

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

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 attiva; A favore di Società Cooperativa contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 140.000,00; Importo capitale: € 180.363,81 ; Registrato a Padova in data 10/06/2016 ai nn. 5090/2016; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 16/06/2016 ai nn. 3056/469 ; Note: Per le spese "vive" di cancellazione: 16-06-2016 ai nn° 3056/469 per complessivi €. 140.000,00 = €. 140.000,00 * 0,25% = €. 350,00 Per le eventuali spese di professionista per la pratica di cancellazione: €. 250,00 * n° 1 formalità = €. 250,00 (iva ed oneri inclusi)

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Società Cooperativa contro [REDACTED]; Derivante da: contratto di mutuo; Importo ipoteca: € 1.000.000,00; Importo capitale: € 500.000,00 ; A rogito di dr. Notaio R. Iacobone in data 20/02/2008 ai nn. 18657; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 21/02/2008 ai nn. 1166/222 ; Note: Per le spese "vive" di cancellazione: 21-02-2008 ai nn° 1166/222 per complessivi €. 1.000.000,00 = €. 1.000.000,00 * 0,25% = €. 2.500,00 Per le eventuali spese di professionista per la pratica di cancellazione: €. 250,00 * n° 1 formalità = €. 250,00 (iva ed oneri inclusi) NB valida anche per tutto il corpo 002

Dati precedenti relativi ai corpi: Magazzino

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Società Cooperativa contro [REDACTED]; Derivante da: contratto di mutuo; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 200.000,00 ; A rogito di dr. Notaio R. Iacobone in data 06/05/2010 ai nn. 20027; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 07/05/2010 ai nn. 2856/552 ; Note: Per le spese "vive" di cancellazione: 21-02-2008 ai nn° 1166/222 per complessivi €. 400.000,00 = €. 400.000,00 * 0,25% = €. 1.000,00 Per le eventuali spese di professionista per la pratica di cancellazione: €. 250,00 * n° 1 formalità = €. 250,00 (iva ed oneri inclusi) NB valida anche per tutto il corpo 002

Dati precedenti relativi ai corpi: Magazzino**6.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di Società Cooperativa contro [REDACTED]; Derivante da: Atto giudiziario registrato a Venezia in data 24/04/2017 ai nn. 2469/2017 iscritto/trascritto a Chioggia in data 25/05/2017 ai nn. 3019/2161;

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione e magazzino**6.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

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

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Abitazione

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Chioggia (VE), Via Laguna 55

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0.

Millesimi di proprietà: Non risultano esserci millesimi di proprietà

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO - Il fabbricato rispetta comunque le norme vigenti in materia

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non ci sono particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non ci sono Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004

Avvertenze ulteriori: Non ci sono cause in corso, presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione

Identificativo corpo: Magazzino

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Chioggia (VE), Via Laguna 55

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0.

Millesimi di proprietà: Non risultano esserci millesimi di proprietà

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: SI - Il fabbricato rispetta comunque le norme vigenti in materia

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non ci sono particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non ci sono Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004

Avvertenze ulteriori: Non ci sono cause in corso, presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Si ritiene, come stima più appropriata per l'immobile in oggetto, il valore risultante dalla stima sintetica comparativa, utilizzando il metro quadro, quale parametro tecnico, in riferimento a beni simili. Da attenta analisi, condotta sul mercato di immobili simili compravenduti nella stessa zona, si esprimono di seguito i valori medi prudenziali, compatibili con l'attuale flessione del mercato immobiliare, considerando il bene occupato dalla proprietà.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia - Chioggia;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;
Uffici del registro di Chioggia;
Ufficio tecnico di Chioggia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle Entrate, Banca dati delle quotazioni immobiliari,
Anno 2017 - Semestre 2, ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni civili, stato NORMALE tra €/mq. 1.700,00 e 2.100,00, valore stabilito €/mq. 1.700,00

per i locali di servizio è stato adottato lo stesso parametro ma, al 50%

per la soffitta parzialmente praticabile è stato adottato lo stesso parametro ma, al 25%

per le verande è stato adottato lo stesso parametro ma, al 25%

per il giardino comune è stato adottato lo stesso parametro ma, al 10% su il 50% complessivo

Magazzino commerciale, stato OTTIMO tra €/mq. 1.400,00 e 1.600,00, valore stabilito €/mq. 1.000,00.

8.3.3 Valutazione corpi:

Abitazione. Abitazione di tipo economico [A3]

dimensione lorda appartamento mq. 156,00

SUPERFICIE CONVENZIONALE mq. 156,00

Alla luce delle specifiche conoscenze personali, dei valori desunti nel corso dell'indagine, dei prezzi correnti in zona per immobili simili, tenuto conto dei dati caratteristici sopra descritti, vista l'attuale situazione del mercato immobiliare in particolare per immobili di pari condizione e per le finiture presenti*, si ritiene di attribuire all'immobile in oggetto un valore al mq. di € 1.700,00*, da cui:

mq. 156,00 x €/mq. 1.700,00 = € 265.200,00

* sono state prese in esame le pubblicazioni:

Banca dati delle quotazioni immobiliari, Il semestre 2017, Agenzia delle Entrate

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
piano primo abitazione	108,00	€ 1.700,00	€ 183.600,00
piano primo verande 25%	2,00	€ 1.700,00	€ 3.400,00
piano primo ripostiglio 50%	3,00	€ 1.700,00	€ 5.100,00
soffitta parzialmente praticabile 25%	25,00	€ 1.700,00	€ 42.500,00
scoperto comune 10% del 50%	18,00	€ 1.700,00	€ 30.600,00
Valore corpo			€ 265.200,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 265.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 265.200,00
Valore di stima			€ 0,00

Magazzino. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 109.000,00.

dimensione lorda magazzino mq. 109,00

SUPERFICIE CONVENZIONALE mq. 109,00

Alla luce delle specifiche conoscenze personali, dei valori desunti nel corso dell'indagine, dei prezzi correnti in zona per immobili simili, tenuto conto dei dati caratteristici sopra descritti, vista l'attuale situazione del mercato immobiliare in particolare per immobili di pari condizione e per le finiture presenti*, si ritiene di attribuire all'immobile in oggetto un valore al mq. di € 1.000,00*, da cui:

mq. 109,00 x €/mq. 1.000,00 = € 109.000,00

* sono state prese in esame le pubblicazioni:

Banca dati delle quotazioni immobiliari, Il semestre 2017, Agenzia delle Entrate

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
piano terra magazzino	109,00	€ 1.000,00	€ 109.000,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 109.000,00
Valore corpo			€ 109.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 109.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 109.000,00
Valore di stima			€ 0,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione	Abitazione di tipo economico [A3]	156,00	€ 265.200,00	€ 265.200,00
Magazzino	Magazzini e locali di deposito [C2]	109,00	€ 109.000,00	€ 109.000,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 37.420,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.537,60

Giudizio di comoda divisibilità: i due immobili sono comodamente vendibili separatamente

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Abitazione

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 600,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 0,00

Magazzino

Tipologia	Costo
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 0,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 2.750,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 1.250,00

Totale costi di cancellazione: € 4.600,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 327.642,40

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Abitazione

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Non è stata consegnata l'Attestazione. Il costo della redazione del certificato di prestazione energetica è previsto di € 300,00

Identificativo corpo: Magazzino

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Non è stata consegnata l'Attestazione. Il costo della redazione del certificato di prestazione energetica è previsto di € 300,00

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: i due immobili sono comodamente vendibili separatamente

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegato 1

- certificato di stato libero di [REDACTED]
- certificato di stato libero di [REDACTED]
- certificato di morte di [REDACTED]
- elenco sintetico delle formalità datato 25-07-2018 [REDACTED]
- elenco sintetico delle formalità datato 25-07-2018 [REDACTED]
- nota di trascrizione del 07-04-1995 nn° 1589/1091
- nota di trascrizione del 04-05-1995 nn° 1945/1346
- nota di trascrizione del 03-03-1998 nn° 1032/726
- nota di iscrizione del 14-03-2001 nn° 1532/281
- nota di iscrizione del 18-09-2002 nn° 5958/1296
- nota di iscrizione del 27-08-2007 nn° 5842/1352
- nota di iscrizione del 22-10-2005 nn° 7150/2031
- nota di iscrizione del 09-02-2007 nn° 936/195
- nota di iscrizione del 26-10-2007 nn° 7525/1764
- nota di iscrizione del 21-02-2008 nn° 1166/222
- nota di iscrizione del 07-05-2010 nn° 2856/552
- nota di trascrizione del 05-08-2010 nn° 4717/2942
- nota di trascrizione del 03-05-2012 nn° 1898/1334
- nota di trascrizione del 09-11-2012 nn° 5161/3657
- nota di trascrizione del 10-03-2017 nn° 1399/993
- nota di trascrizione del 10-03-2017 nn° 1401/995
- nota di iscrizione del 16-06-2016 nn° 3056/469
- nota di trascrizione del 25-05-2017 nn° 3019/2161
- estratti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari, Anno 2017 - Semestre 2
- estratto dai Valori Agricoli Medi della Provincia di Venezia Anno 2014

Allegato 2

- estratto di mappa
- planimetrie catastali
- visure per immobile al 15/09/2017
- visura storica per immobile al 15/09/2017
- Licenza Edilizia n. 30178.64 del 21-07-1964 con elaborati grafici
- Licenza Edilizia n. 7162.66 del 17-03-1966 con elaborati grafici
- Licenza Edilizia n. 5745.72 del 10-02-1972 con elaborati grafici
- Concessione Edilizia n. 624.98 del 20-05-1998 con elaborati grafici
- agibilità n. 28417/02 rilasciata il 26/06/2002 con richiamate le certificazioni
- Condono edilizio n. 13867 del 20-02-2007 con elaborati grafici
- Condono edilizio n. 290 del 25-05-2007 con elaborati grafici
- estratto dal PRG

Allegato 3

- piante immobili in scala 1/100-500 e relative tabelle
- documentazione fotografica

Allegato 4

- ricevuta della Conservatoria per le visure ipotecarie
- ricevuta del Catasto per le visure catastali

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Poiché l'eventuale vendita proviene da persone fisiche, essa sarà soggetta ad imposta di registro

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - lotto n. 1 abitazione e magazzino '60
Diritto reale stagito e Quota proprietà	<p>Corpo Abitazione: [redacted] Piena proprietà 1/2 di [redacted] Piena proprietà</p> <p>Corpo Magazzino: 1/2 di [redacted] Piena proprietà 1/2 di [redacted] Piena proprietà</p>
Identificativo catastale	<p>Corpo Abitazione: Identificato al catasto Fabbricati : [redacted]</p> <p>[redacted]</p> <p>per il 50% anche quali eredi della [redacted] [redacted] che deteneva i 4/6 del bene, foglio 36, particella 172, subalterno 3, scheda catastale B04677.1/1998, indirizzo Via Laguna 55, piano T-1, comune Chioggia, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie 131 mq. , rendita € 387,34</p> <p>Corpo Magazzino: Identificato al catasto Fabbricati : [redacted]</p> <p>[redacted]</p> <p>per il 50% anche quali eredi della [redacted] [redacted] che deteneva i 4/6 del bene, foglio 36, particella 172, subalterno 2, scheda catastale 1918 del 1970, indirizzo Via Laguna 55, piano T, comune Chioggia, categoria C/2, classe 6, consistenza 117 mq, superficie 120 mq. , rendita € 72,51</p>
Valore	<p>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 327.642,40€</p> <p>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": 327.642,00€</p>

Lotto: 002 - lotto n. 2 abitazione, ufficio e magazzini '90

Risposta al primo punto del quesito

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

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato/i:



Esecutato/i:



Esecutato/i:



Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Si tratta di un'abitazione (mapp. 493/11) posta al piano primo (fronte sud), di un ufficio (mapp. 493/10) posto al piano primo (fronte nord), di un magazzino commerciale (mapp. 493/7) posto al piano terra con scoperto di pertinenza, di un magazzino commerciale (mapp. 493/6) posto al piano interrato, di un accesso carraio con parte coperta posto al piano interrato (1285/2) più scoperti di pertinenza comuni (493/5/9), di un edificio della fine degli anni '90 edificato dall'esecutato  L'unità residenziale si compone di un ingresso soggiorno con angolo cottura, un'ampissima camera e un unico servizio. L'ufficio si compone di un unico vano più un servizio. L'unità commerciale (magazzino) al piano terra, si compone di un unico vano con ingresso carrabile e scoperto esclusivo. L'unità commerciale (magazzino) al piano interrato, si compone di due vani principali più un ulteriore piccolo vano con ingresso carrabile da altra unità della stessa proprietà (1285/2). L'ingresso carrabile (1285/2) al piano interrato risulta composto da una rampa parzialmente coperta che rende appunto accessibile con i mezzi il magazzino al piano interrato con ampio scoperto esclusivo.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Ospedale di Chioggia.

Servizi offerti dalla zona: scuola materna (buona), scuola elementare (buona), uffici comunali (buona), sportelli bancari (buona), negozi di vicinato (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Centro storico di Chioggia.

Attrazioni paesaggistiche: Laguna sud.

Attrazioni storiche: Centro storico di Chioggia.

Principali collegamenti pubblici: autobus di linea per Venezia km 1,00

Identificativo corpo: Abitazione.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Chioggia (VE) CAP: 30015 frazione: Sottomarina, Via Laguna 55

Si tratta di un'abitazione (mapp. 493/11) posta al piano primo (fronte sud) di un edificio della fine degli anni '90 edificato dall'esecutato [REDACTED] in zona residenziale di Sottomarina in prossimità dell'ospedale. Gli edifici della zona sono prevalentemente villette a due piani o piccoli condomini.

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED], foglio 36, particella 493, subalterno 11, scheda catastale 50760.1/2000, indirizzo Via Laguna 55, piano T-1, comune Chioggia, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie 100 mq. aree scoperte 100 mq., rendita € 325,37

Derivante da: variazione per diversa distribuzione e classamento e soppressione dei precedenti subb. 6 e 8

Confini: Il bene confina a nord con proprietà di terzi mapp. 1224 e sub 10 stessa proprietà, a est con proprietà esclusiva [REDACTED] mapp. 986, a Sud con proprietà esclusiva [REDACTED] app. 1285 e a Ovest con proprietà in comune mapp. 172 (lotto 001)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Magazzino terra.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Chioggia (VE) CAP: 30015 frazione: Sottomarina, Via Laguna 55

Si tratta di un magazzino (mapp. 493/7) posto al piano terra con scoperto esclusivo di un edificio della fine degli anni '90 edificato dall'esecutato [REDACTED] in zona residenziale di Sottomarina in prossimità dell'ospedale. Gli edifici della zona sono prevalentemente villette a due piani o piccoli condomini.

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Via Laguna 55, foglio 36, particella 493, subalterno 7, scheda catastale 5622.1/2000, indirizzo Via Laguna 55, piano T, comune Chioggia, categoria C/2, classe 12, consistenza 130 mq, superficie 181 mq. , rendita € 221,56

Derivante da: variazione per ampliamento-ristrutturazione e soppressione dei precedenti subb. 1, 2, 3 e 4

Confini: Il bene confina a nord con proprietà di terzi mapp. 1224, a est con proprietà esclusiva [REDACTED] mapp. 986, a Sud con proprietà esclusiva [REDACTED] mapp. 1285 e a Ovest con proprietà in comune mapp. 172 (lotto 001)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Ufficio.

Uffici e studi privati [A10] sito in Chioggia (VE) CAP: 30015 frazione: Sottomarina, Via Laguna 55

Si tratta di un ufficio (mapp. 493/10) posta al piano primo (fronte nord) di un edificio della fine degli anni '90 edificato dall'esecutato [REDACTED] in zona residenziale di Sottomarina in prossimità dell'ospedale. Gli edifici della zona sono prevalentemente villette a due piani o piccoli condomini.

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED], foglio 36, particella 493, subalterno 10, scheda catastale 60930.17/2005, indirizzo Via Laguna 55, piano T-1, comune Chioggia, categoria A/10, classe 2, consistenza 1 vani, superficie 36 mq. , rendita € 635,24

Derivante da: variazione per diversa distribuzione e classamento e soppressione dei precedenti subb. 6 e 8

Confini: Il bene confina a nord con proprietà di terzi mapp. 1224 e sub 10 stessa proprietà, a est con proprietà esclusiva [REDACTED] mapp. 986, a Sud con proprietà esclusiva [REDACTED] mapp. 1285 e sub. 11 e a Ovest con proprietà in comune mapp. 172 (lotto 001)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Magazzino interrato.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Chioggia (VE) CAP: 30015 frazione: Sottomarina, Via Laguna 55

Si tratta di un magazzino (mapp. 493/6) posto al piano interrato di un edificio della fine degli anni '90 edificato dall'esecutato [REDACTED] in zona residenziale di Sottomarina in prossimità dell'ospedale. Gli edifici della zona sono prevalentemente villette a due piani o piccoli condomini.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] foglio 36, particella 493, subalterno 6, scheda catastale 60930.17/2005, indirizzo Via Laguna 55, piano S1-T, comune Chioggia, categoria C/2, classe 12, consistenza 129 mq, superficie 145 mq. , rendita € 219,86

Derivante da: variazione per ristrutturazione e soppressione dei precedenti subb. 1, 2, 3 e 4

Confini: Il bene confina a nord con proprietà di terzi mapp. 1224, a est con proprietà esclusiva [REDACTED] mapp. 986, a Sud con proprietà esclusiva [REDACTED] mapp. 1285 e a Ovest con proprietà in comune mapp. 172 (lotto 001)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Chioggia (VE) CAP: 30015 frazione: Sottomarina, Via Laguna 55

Abitazione, ufficio e magazzini Si tratta di un'autorimessa (mapp. 1285/2) posta al piano interrato (fronte est) di un edificio della fine degli anni '90 edificato dall'esecutato Boscolo Lisetto Enrico, in zona residenziale di Sottomarina in prossimità dell'ospedale. Gli edifici della zona sono prevalentemente villette a due piani o piccoli condomini.

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione.

[redacted] foglio 36, particella 1285, subalterno 2, scheda catastale 26988.1/2012, indirizzo Via Laguna 55, piano S1-T, comune Chioggia, categoria C/6, classe 6, consistenza 38 mq., superficie 63 mq., rendita € 131,49

Derivante da: divisione

Confini: Il bene confina a nord proprietà esclusiva [redacted] mapp. 493 e mapp. 986, a est con altra proprietà mapp. 476, a Sud con altra proprietà mapp. 1379 e a Ovest con altra proprietà mapp. 1380

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 624.98 e successive varianti.

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Demolizione e ricostruzione fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/11/1996 al n. di prot. 48251

Rilascio in data 20/05/1998 al n. di prot. 624.98

Abitabilità/agibilità in data 26/06/2002 al n. di prot. 28417/02

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione, ufficio e magazzini

Numero pratica: 13867

Intestazione: [redacted]

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

Per lavori: ampliamento di fabbricato ad uso residenziale

Oggetto: variante

Presentazione in data 31/03/2004 al n. di prot. 22835

Rilascio in data 20/02/2007 al n. di prot. 13867

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione, ufficio e magazzini

Numero pratica: 290

Intestazione: [redacted]

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

Per lavori: costruzione di rampa carrabile parzialmente coperta

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/12/2004 al n. di prot. 82481

Rilascio in data 25/05/2007 al n. di prot. 290

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

4.1.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2], Uffici e studi privati [A10], Magazzini e locali di deposito [C2] e Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: gli atti sono coerenti con i luoghi rilevati

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione, ufficio, magazzini e autorimessa

4.1.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2], Uffici e studi privati [A10], Magazzini e locali di deposito [C2] e Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	/
In forza della delibera:	D.G.R. n. 2149 del 14-07-2009
Zona omogenea:	B1 zone residenziali di completamento, F2 parchi territoriali
Norme tecniche di attuazione:	NTA art. 62 sottozone residenziali di completamento B1 NTA art. 67 zone F per attrezzature e impianti di interesse generale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,40 mq/mq.
Rapporto di copertura:	50% del lotto minimo 300 mq.
Altezza massima ammessa:	11,00
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	è presente un vincolo di inedificabilità assoluta individuato su base cartografica nell'allegato A della deliberazione della G.R. Veneto n. 1339 del 15-05-2007 e recepita poi nella VPRG sopra richiamata del 2009

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione, ufficio, magazzini e autorimessa

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Abitazione

Si tratta di un'abitazione (mapp. 493/11) posta al piano primo (fronte sud), di un edificio della fine degli anni '90 edificato dall'esecutato [REDACTED] zona residenziale di Sottomarina in prossimità dell'ospedale. Gli edifici della zona sono prevalentemente villette a due piani o piccoli condomini. L'unità residenziale si compone di un ingresso soggiorno con angolo cottura, un'ampissima camera e un unico servizio.

1. Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **117,00**

E' posto al piano: Terra, 1

L'edificio è stato costruito nel: fine anni '90

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 55 di Via Laguna; ha un'altezza utile interna di circa m. 4,20 mt media (piano primo)

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: La costruzione risale appunto alla fine degli anni '90 con ampliamenti di qualche anno dopo come ricostruibile dagli atti legittimanti. Dopo questa data non sono intervenuti altri significativi interventi edilizi. Non è stato possibile recuperare le varie conformità ma, essendo esplicitamente richiamate nell'atto di agibilità del 2002, si considerano presenti.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: platea materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: esterna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: sofai misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: legno condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone - Note: pedonale
Cancello	tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone - Note: carraio
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle di granigliato condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: piastrelle di ceramica condizioni: buone

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: ventilatori condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: con certificato di collaudo - Note: vedasi quanto riportato nell'agibilità del 2002
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi i PVC e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : impossibile condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo - Note: vedasi quanto riportato nell'agibilità del 2002
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo - Note: vedasi quanto riportato nell'agibilità del 2002
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo - Note: vedasi quanto riportato nell'agibilità del 2002
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo - Note: vedasi quanto riportato nell'agibilità del 2002

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto attiene al calcolo della consistenza ritiene di dover adottare il criterio del metro quadrato di superficie lorda vendibile calcolato tenendo conto della superficie interna netta, aumentata dello spessore in luce delle soglie delle porte e della superficie dei tramezzi interni. Si utilizzano, inoltre, i coefficienti correttivi ai sensi dell'art. 13 L. 392/78

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
piano primo abitazione	sup lorda di pavimento	0	97,00	1,00	97,00	€ 2.000,00
soffitta locale tecnico 25%	sup lorda di pavimento	0	2,00	1,00	2,00	€ 2.000,00
scoperto comune sub 5 e 9 10%	sup lorda di pavimento	0	18,00	1,00	18,00	€ 2.000,00
			117,00		117,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2017 - Semestre 2

Zona: Chioggia (VE)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1700

Valore di mercato max (€/mq): 2100

Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto Magazzino terra

Si tratta di un magazzino (mapp. 493/7) posto al piano terra con scoperto esclusivo di un edificio della fine degli anni '90 edificato dall'esecutato ██████████ in zona residenziale di Sottomarina in prossimità dell'ospedale. Gli edifici della zona sono prevalentemente villette a due piani o piccoli condomini. L'unità commerciale (magazzino) al piano terra, si compone di un unico vano con ingresso carrabile e scoperto esclusivo.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 172,00

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: fine anni '90

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 55 di Via Laguna; ha un'altezza utile interna di circa m. 4,20 mt

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: La costruzione risale appunto alla fine degli anni '90 con ampliamenti di qualche anno dopo come ricostruibile dagli atti legittimanti. Dopo questa data non sono intervenuti altri significativi interventi edilizi. Non è stato possibile recuperare le varie conformità ma, essendo esplicitamente richiamate nell'atto di agibilità del 2002, si considerano presenti.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	tipologia: platea materiale: c.a. condizioni: buone
Solai	tipologia: soffitto misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone - Note: carrabile
Cancello	tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone - Note: carraio
Infissi esterni	tipologia: fissi materiale: ferro protezione: inesistente condizioni: buone

