

Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

contro:

N° Gen. Rep. **319/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-09-2019 ore 10:00

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

Custode Giudiziario: **dott. Francesco Loero**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

**Lotto 1 - Uffici disposti su 3 piani con seminterrato
destinato a garage e sottotetto utilizzato come
abitazione**

Esperto alla stima: Arch. Maurizio Callegari
Codice fiscale: CLLMRZ59E06L736B
Studio in: Via Mestrina 62/b - 30170 Mestre
Tel/Fax: 041980838
Email: archimaury@libero.it
Pec: maurizio.callegari2@archiworldpec.it

Riassunto Perizia

Bene: via Giovanni da Verrazzano n. 296/A - Sottomarina - Chioggia (VE) - 30015

Descrizione generica: Trattasi di edificio di quattro piani fuori terra ed uno interrato, con scoperto esclusivo originariamente destinato ad uffici ma con sottotetto ora adibito ad abitazione.

Identificativo Lotto 1: Uffici disposti su 3 piani con seminterrato e soffitta utilizzata come abitazione.

Corpo Uffici disposti su tre piani con piani soffitta e seminterrato: Chioggia (VE) CAP: 30015 frazione: Sottomarina, via Giovanni da Verrazzano n. 296/A

Quota e tipologia del diritto

1/4 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Residenza: [redacted]

Stato Civile [redacted]

1/4 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Residenza: [redacted]

Stato Civile [redacted]

1/4 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Residenza: [redacted]

Stato Civile [redacted]

1/4 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Residenza: [redacted]

Stato Civile [redacted]

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria iscritta a Chioggia in data 21.02.2013 ai nn. 1040/94, a favore [redacted] contro [redacted]

derivante da mutuo a rogito notaio [redacted] in data 18.02.2013 rep. 151820/18663;

Importo ipoteca: € 2.400.000,00; Importo capitale: € 1.200.000,00;

Note: Per i beni identificati al Comune di Chioggia Fg 39 mapp. 1671 subb. 10, 5 e 4.

(Annotamento di modifica del contratto di mutuo del 01.07.2014 ai nn. 2778/436)

- Ipoteca volontaria attiva iscritta a Chioggia in data 01.08.2013 ai nn. 3808/554;

a favore di [redacted] contro [redacted]

Derivante da apertura credito a rogito notai [redacted] in data 19.07.2013 rep. 152200/18911;
Importo ipoteca: € 1.000.000,00; Importo capitale: € 500.000,00;
Note: *Per i beni identificati al Comune di Chioggia Fg 39 mapp. 1671 subb. 10, 5 e 4.*
Debitore non datore [redacted]

- Ipoteca giudiziale iscritta in data 26/09/2016 ai nn. 4873/827 a favore di [redacted]
e contro [redacted]

Derivante da: Decreto Ingiuntivo rep. n. 2166/2016 Tribunale di Firenze del 26.04.2016;
Importo ipoteca: € 160.000,00; Importo capitale: € 124.913,92;
Note: [redacted] *i beni identificati al Comune di Chioggia Fg 39 mapp. 1671 subb. 10 e 5 e altri beni*
[redacted]

- Pignoramento trascritto il 12.07.2018 ai nn. 3728/2651 a favore di [redacted]
contro [redacted];
derivante da pignoramento rep. 4063 del 20.06.2018 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Venezia;
Note: *Peri beni identificati al Fg 39 mapp. 1671 subb 10, 5 e 4.*

Valore lotto:

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

€ 1.651.529,29

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. alleggi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
 1. lotto;
 2. diritto reale staggito
 3. quota di proprietà
 4. identificativo catastale
 5. valore attribuito.

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

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

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

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

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

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

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

Lotto Unico

1) Premessa	pag. 8
2) Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni	pag. 8
3) Generalità degli esecutati	pag. 8
4) Individuazione del bene pignorato	pag. 9
5) Regolarità urbanistica	pag. 11
Conformità edilizia	pag. 13
Conformità urbanistica	pag. 14
6) Stato di possesso e atti di provenienza	pag. 19
7) Vincoli e oneri giuridici	pag. 20
8) Spese di gestione, condominiali	pag. 21
9) Valutazione economica complessiva dei beni	pag. 21
10) (Valutazione sola quota indivisa)	pag. 23
11) Elenco allegati	pag. 24
12) Regime fiscale vendita	pag. 24
13) Schema identificativo beni da porre all'asta	pag. 24

**Beni in Chloggia (VE) Frazione Sottomarina
via Giovanni da Verrazzano n. 296/A**

Lotto unico: Uffici disposti su 3 piani con seminterrato e soffitta

Premessa:

Lo stato attuale dell'immobile non permette il frazionamento in più lotti in quanto:

- 1- Dal punto di vista catastale viene individuato un subalterno con le parti comuni (sub 4), un sub. 5 che rappresenta un garage al piano seminterrato e il sub. 10 che individua tre piani di uffici e il sottotetto;
- 2- Il frazionamento dell'edificio per realizzare quantomeno un ufficio (separato dagli altri) per piano, comporterebbe la realizzazione di opere (per lo più al piano terra) per creare sul sub. 4 una entrata comune al PT;
- 3- Ammesso e non concesso che fosse possibile realizzare tali opere di separazione, al piano terra si formerebbero due piccole distinte unità direzionali ad Est e Ovest con problemi di accessibilità all'ambito comune e verifiche a livello comunale per appurare il rispetto degli standard igienico-sanitari;
- 4- In ogni caso il progetto di frazionamento comporterebbe problematiche agli impianti (idraulico, elettrico, di riscaldamento e raffrescamento, fognario etc.) e un esborso economico di una certa rilevanza difficilmente recuperabile con vendite separate;
- 5- È quindi più conveniente e appetibile la formazione di un unico lotto che potrebbe destare l'interesse di imprese, società, associazioni e quant'altro, agevolate dalla presenza di un appartamento sanabile al piano sottotetto che si presta, oltre che a residenza, anche a spazio di rappresentanza essendo formato da un ampio e luminoso open space.
- 6- Come verrà descritto nell'appropriato paragrafo il sub. 5 (garage) allo stato attuale non è utilizzabile secondo il progetto licenziato dal comune per la presenza di una costruzione che è stata realizzata senza titolo di fronte all'ingresso carraio con la conseguenza della eliminazione della prevista rampa d'accesso. Si dovrà quindi provvedere al ripristino dei luoghi come da progetto.

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

Esecutati:

Codice fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

Residenza:

Stato civile:

Codice fiscale

Residenza:

Codice fiscale:

Residenza:

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di zona residenziale di buona qualità posta in località Sottomarina, all'incrocio delle vie Pigafetta e Da Verrazzano in posizione mediana rispetto alla spiaggia ad est e la Laguna del Lussenzo e Chioggia a ovest.

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: residenziale 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: /

Servizi offerti dalla zona: negozi di ogni genere e tipo, uffici privati e pubblici, scuole, luoghi di culto etc.

Caratteristiche zone limitrofe: spiaggia di Sottomarina

Importanti centri limitrofi: Chioggia centro storico

Attrazioni paesaggistiche: fiume Brenta, Laguna.

Attrazioni storiche: Chioggia

Principali collegamenti pubblici: bus per Padova e Venezia

Identificativo corpo: Uffici disposti su tre piani con locale sottotetto adibito ad abitazione (da sanare) e seminterrato con originaria destinazione garage da ripristinare.

Uffici e studi privati [A10] sito in Chioggia (VE) CAP: 30015 frazione: Sottomarina, via Giovanni da Verrazzano n. 296/A.

Quota e tipologia del diritto

1/4 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Residenza: [redacted]

Stato Civile: [redacted]

1/4 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Residenza: [redacted]

Stato Civile: [redacted]

1/4 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Residenza: [redacted]

Stato Civile: [redacted]

1/4 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Residenza: [redacted]

Stato Civile: [redacted]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- foglio 39, particella 1671, subalterno 10

indirizzo via G. da Verrazzano n. 296/A, piano T-1-2-S3, Comune Chioggia, categoria A/10, classe 2, consistenza 18 vani, superficie 665 mq, rendita € 11.434,36

Derivante da: soppressione dei seguenti immobili Fg 39 mapp. 1671 subb. 4-9

- foglio 39, particella 1671, subalterno 5

indirizzo via G. da Verrazzano n. 296/A, Comune Chioggia, categoria C/6, classe 4, consistenza 187 mq, superficie tot 210 mq, rendita € 473,23.

Ulteriori informazioni: Identifica il piano seminterrato destinato a garage con scala interna dotata di ascensore e scala esterna.

Derivante da: soppressione degli immobili identificati al Fg 39 mapp. 225 subb. 1-3.

- foglio 39, particella 1671, subalterno 4

indirizzo via G. da Verrazzano n. 296/A, Comune Chioggia, categoria BCNC

Confini: Confina a nord con il Fg 39 mapp. 225, a est con Fg 40 mapp. 211 e 1037, a sud. con Fg 39 mapp. 1056 e 1054, a ovest con mapp. 1782.

Irregolarità e Spese:

Dal punto di vista catastale vengono evidenziate le seguenti irregolarità:

- l'elaborato planimetrico non indica con assoluta chiarezza le parti comuni (sub. 4) all'interno dei vari piani
- le schede catastali sono rappresentate con il vano scala e ascensore
- a seguito delle sanatorie di tutte le difformità rilevate sarà necessario presentare l'aggiornamento catastale completo che emenderà anche le inesattezze riportate nell'elaborato planimetrico, nell'elenco dei subalterni e nelle singole schede.

Regolarizzabili mediante: **spesa che si preventiva in complessivi € 5.000,00.**

Note: **Per quanto sopra si dichiara la NON conformità catastale.**

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 12139/1976

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: per la costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 26/04/1976

Rilascio in data 04/05/1976 al n. di prot. 12139 in sostituzione della Lic. Edilizia 13.04.1976 prot. 7998

NOTE:

Allegata alla pratica:

- *Atto d'obbligo con il Comune di Chioggia a mantenere la destinazione a porticato del piano terra*
- *Tavola con piante del p. seminterrato, p. rialzato (solo portico con vano scala chiuso ricavato nella zona centrale), p. primo e della copertura*
- *Prospetti*

Verbale di Contravvenzione prot. 104 del 08.10.1977

per realizzazione di recinzione senza titolo e costruzione fabbricato (Lic. Ed. 12139) a cavallo tra due diversi mappali.

Numero pratica: 492/1996

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione in Sanatoria in difformità della licenza comunale

Per lavori: vedi note

Rilascio in data 02/03/1996 al n. di prot. 23009/1986

NOTE:

- *modifica posizionamento all'interno del lotto*
- *ampliamento p. interrato, rialzato e primo;*
- *trasformazione della soffitta in locali ad uso civile abitazione;*

- varie modifiche ai prospetti del fabbricato

Con esclusione della recinzione realizzata in parte in zona F8;

Allegati alla pratica:

- relazione tecnica
- certificato di idoneità statica del 26.11.1993
- tavole stato autorizzato
- stato di progetto
- schede catastali presentate il 20.12.1977.

Numero pratica: **158/2002**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione fabbricato per cambio d'uso con opere da residenziale a direzionale

Oggetto: Concessione edilizia

Presentazione in data 03/10/2001 al n. di prot. 65815

Rilascio in data 04/05/2002 al n. di prot. 2001/0865

NOTE:

con questa pratica l'edificio viene ampliato e mutato di destinazione (da abitazione a uffici).

Il risultato finale è il seguente: un seminterrato interamente destinato a garage, un piano terra con porticato e vano di accesso comune, piani primo e secondo uffici, piano sottotetto ad uso soffitta.

Il sedime dell'edificio viene indicato in m. 15,45 x 15,45 coerente con quello attuale.

Allegati principali:

- relazione tecnica
- tavola stato di fatto
- tavola stato di progetto
- tavola comparativa
- tavola impianto elettrico e relazione
- dichiarazione L13

Dalla relazione tecnica si desume che il progetto ha previsto:

- sopraelevazione dell'edificio
- adeguamento igienico sanitario dei locali mansardati;
- la formazione di una nuova copertura a falde inclinate con abbaino sul fronte strada;
- cambio d'uso dell'intero immobile, trasformandolo da residenziale a direzionale;
- adeguamento del piano interrato ricavando nuovi posti macchina;
- creazione di un vano ascensore;
- formazione di una rampa per l'accesso ai locali posti al piano rialzato;
- formazione di idonei posti macchina sull'area scoperta con accesso da via G. Da Verrazzano.

Numero pratica: **221/2006**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione in sanatoria

Per lavori: completa chiusura con serramenti di porticato al piano terra rialzato con nuova destinazione d'uso direzionale e costruzione rampa per eliminazione barriere architettoniche

Oggetto: condono

Presentazione in data 10/12/2004 al n. di prot. 82154

Rilascio in data 18/10/2006

Numero pratica: **79/2007**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: variante in sanatoria alla Concessione edilizia n. 158/02 per modifica prospetti, realizzazione di

due ulteriori abbaini, modifica al distributivo interno, modifica disposizione parcheggi e recinzione delle unità immobiliare

Oggetto: sanatoria

Presentazione in data 24/01/2006 al n. di prot. 4813

Rilascio in data 23/01/2007 al n. di prot. 4813 del 24.01.2006 prat. n. 37/2006

NOTE:

Il presente intervento prevede:

- *modifica dei prospetti*
- *modifiche al distributivo interno*
- *modifiche posteggi esterni e recinzione*
- *creazione di due nuovi abbaini*
- *riduzione delle u.i. da quattro a una (direzionale)*

Numero pratica: **Attestazione di Agibilità prot. 29706 del 24.05.2007 pratica 191/2007**

Intestazione: XXXXXXXXXX

Tipo pratica: Agibilità per decorrenza termini

Relativa a: Concessione edilizia n. 158/2002 e successivo P.d.C. n. 79/2007 per variante in sanatoria.

Presentazione in data 28/03/2007 al n. di prot. 11399

Rilascio in data 24/05/2007 al n. di prot. 29706

NOTE: *Dalla domanda di agibilità presentata in data 28.02.2007 si evince che sono stati presentati i seguenti documenti:*

- *dichiarazione della D.L. sulla conformità dell'immobile Concessione edilizia n. 158/02 e PdC n. 79 del 23.01.2007;*
- *dichiarazione di allaccio alla rete fognaria comunale con Autorizzazione definitiva in data 28.08.1997 rilasciata dall'ASP;*
- *dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico di illuminazione, impianto f.m. e messa a terra;*
- *dichiarazione di conformità dell'impianto idrico-sanitario-scarico-riscaldamento-gas metano alla regola d'arte;*
- *Assegnazione da parte del Comune di Chioggia del numero di matricola dell'impianto elevatore.*

4.1.1 Conformità edilizia:

Con autorizzazione del Giudice è stato concesso l'affiancamento di un ausiliario dotato di apposita attrezzatura con il quale il Ctu ha effettuato il completo rilievo dei luoghi.

Grazie a questa prima fase di indagini sono stati individuati le più evidenti e macroscopiche difformità rispetto agli atti edilizi.

In ogni caso, prima della presentazione dell'eventuale permesso di costruire in sanatoria, sarà necessario completare il rilievo con una campagna di misurazioni molto più accurata.

Si fa presente che non è stata rilevata la rampa esterna e che quella rappresentata nella restituzione grafica del rilievo è stata ripresa dall'elaborato grafico della pratica edilizia 221/2006.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- *modifiche prospettive esterne anche forometriche*
- *aumento dell'altezza dell'edificio percepibile al piano sottotetto che ha visto aumentare la sua altezza interna media*
- *distanze difformi dai confini ovest (con proprietà della stessa ditta) e nord (con strada pubblica)*
- *modificata la linea di confine a ovest con stessa proprietà*
- *difformità accertate sulla recinzione lati nord e est (tipologia, copertura ingresso carraio, posizione etc)*
- *lungo vano tecnico posto a ridosso della muretta di confine ad ovest*
- *camini e sfiati*

Piano seminterrato:

- *ampliamento lato sud con formazione di una terrazza accessibile dal Pt*

- eliminazione della scala esterna prevista a sud
- riduzione locale cantina con vano destinato a CT
- modifiche al distributivo
- eliminazione della rampa di accesso al garage seminterrato
- apertura porta di congiunzione tra l'ampliamento realizzato a sud e l'adiacente seminterrato di proprietà della stessa ditta presente sul mappale 1782

Piano terra rialzato:

- modifiche interne mediante la formazione di uffici, ripostiglio e servizi igienici (con sanitrit)
- modifica alla rampa esterna per l'accesso al piano terra rialzato
- modifica al portico di ingresso in corrispondenza della terrazza al P1

Piano primo:

- modifiche al distributivo

Piano secondo:

- modifiche al distributivo e alle terrazze

Piano sottotetto

- modifiche interne finalizzate al cambio d'uso da sottotetto ad abitazione
- aumento superficie calpestabile
- aumento altezze interne
- formazione di un nuovo servizio igienico
- nuove finestre da tetto
- caldaia posizionata in uno dei sottotetti accessibile
- modifiche al solaio del piano per permettere ai corrispondenti vani del P2 di avere una doppia altezza e di percepire la copertura lignea

NB: Il rilievo eseguito dal Ctu non deve essere considerato esaustivo ma piuttosto indicativo delle opere realizzate in difformità rispetto a quanto autorizzato con le diverse pratiche edilizie e di sanatoria.

Si allega la restituzione grafica dello stato attuale dei luoghi redatta dal Ctu.

Regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria.

Il 24.05.2019 il Ctu si è incontrato con il dirigente dell'Edilizia Privata del Comune di Chioggia al quale ha esposto le difformità riscontrate ottenendo le seguenti indicazioni verbali (il regolamento edilizio non prevede il rilascio di alcun parere preventivo scritto):

- dovrà essere demolito l'ampliamento realizzato al piano seminterrato che sporge dalla quota di terreno e non rispetta le distanze dai confini ovest e sud
- si dovrà ripristinare la rampa carraia e l'accesso al garage come previsto dalla sanatoria 79/2007;
- Nel caso venisse accertata in contraddittorio con il Comune una distanza dalla strada inferiore a m 5,00 si potrà richiedere un parere all'assessorato ai lavori pubblici;
- Dovrà essere ripristinata la linea di confine catastale tra il mappale 1671 ed il mappale 1782;
- Sarà possibile ottenere la sanatoria per la sopraelevazione dell'edificio ed il cambio d'uso del piano sottotetto corrispondendo la differenza dell'importo degli oneri;

Si presume un costo complessivo per la sanatoria delle opere difformi dai titoli edilizi (compresa la recinzione), le demolizioni e i ripristini di € 50.000,00.

4.1.2 Conformità urbanistica:

Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G.
In forza della delibera:	D.G.R. n. 2149 del 14.07.2009
Zona omogenea:	B1 – sottozona di insediamento di completamento
Norme tecniche di attuazione:	artt. 61-62
Indice di edificazione:	0,4 mq. di s.n.p./mq.;
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	m. 11
Volume massimo ammesso:	nota: LR 14/2019
Altro:	/

Note sulla conformità: l'edificio presenta alcune problematiche (si legga paragrafo 4.1.1) che potranno essere risolte mediante la presentazione di una sanatoria ed lavori demolitori e di ripristino. Per il momento non è quindi possibile azzardare alcuna considerazione in merito alla conformità urbanistica.

Descrizione: Uffici e studi privati [A10] di cui al punto Uffici disposti su tre piani con piani soffitta e seminterrato

Trattasi di edificio a destinazione direzionale e residenziale disposto su tre piani oltre a seminterrato e sottotetto.

L'edificio è dotato di scoperto comune alle unità oggetto di pignoramento; una parte è utilizzato come parcheggio, la restante come giardino.

Tutti i piani sono serviti da scala interna; il vano corsa dell'ascensore inizia al seminterrato e termina al piano secondo: da qui con due rampe si raggiunge il piano sottotetto.

Da quanto riportato nell'elaborato planimetrico (da aggiornare) e dall'elenco subalterni il sub. 4 è un B.C.N.C. (scoperto e vano scala) comune ai sub. 5 e 10.

In realtà esso comprende anche il vano ascensore e il grande vano di ingresso a cui si accede dalla scala posta sul prospetto sud (ora modificato con i lavori svolti).

Il piano seminterrato, la parte residua del piano terra rialzato, il piano primo, secondo e sottotetto sono identificati con il sub. 10:

L'edificio è caratterizzato da un grande vano scala esterno che raggiunge il piano terra rialzato a est e da altre due scale sulle facciate ovest e sud; a nord è presente una rampa.

La costruzione si presente molto elegante, costruita con materiali di buona qualità, finiture di pregio ed in ottimo stato di conservazione; i lavori esterni sono terminati nel 2004, la distribuzione interna è stata conclusa nel 2014.

NB - La superficie lorda dei singoli piani è stata così calcolata:

- il piano seminterrato (sub. 5) comprende il vano scala ed ascensore (ed esclusione del vano abusivo che dovrà essere demolito)

- il piano terra rialzato è suddiviso come porzione del sub. 10 e intera superficie del sub. 4 (computato come

superficie lorda di pavimento)

- alla superficie lorda dei piani piano primo e secondo non concorrono il vano scala e ascensore
- la superficie del piano sottotetto comprende il vano scala.

Il piano seminterrato ha accesso dal sub. 4 mediante scala e ascensore (mq 16,96); esso è composto da una cantina (mq 7,53), un servizio igienico (mq 6,60), una sala originariamente destinata a garage (il cui uso dovrà essere ripristinato - mq 71,37), una seconda ampia sala (mq. 96,21) utilizzata come taverna con camino e cucina, un piccolo locale utilizzato come centrale termica (mq 1,86).

La superficie lorda complessiva è pari a mq. 238,66.

Il piano terra/rialzato è composto da due porzioni separate dal sub. 4:

- Sub. 4: atrio con scala e ascensore (mq 25,16), piccolo ripostiglio (mq 0,94), ufficio (mq 11,78), secondo ingresso (mq 9,28).
- Ad est: un ampio ingresso/sala d'attesa (mq 58,90) con accesso dalla scalinata principale e da una rampa posta a nord, un servizio igienico (mq 4,21), un ripostiglio (mq 2,57);
- Ad ovest: sala riunioni (mq 31,43), amministrazione (mq 27,58) con terzo ingresso, disimpegno (mq 4,84), spogliatoio (mq 8,13) con due wc (mq rispettivamente 3,35 e 2,89).

La superficie lorda complessiva è pari a mq 238,66.

Al piano primo si trovano:

- una sala d'attesa/ingresso (mq 13,60), un corridoio di disimpegno (mq 33,14); proseguendo da sinistra in senso orario un piccolo ripostiglio (mq 2,26), due ambulatori (rispettivamente di mq 10,08 e 10,20), sala raggi X (mq 4,83) con accesso alla terrazza (mq 12,49), sala ritocchi (mq 5,04), due ambulatori (rispettivamente di mq 13,60 e 12,22) con terrazza (mq 4,12), locale sterilizzazione (mq 12,66), due ambulatori (rispettivamente di mq 12,25 e 12,00), ripostiglio (mq 1,88), wc (mq 3,35), disimpegno (mq 2,46) magazzino (mq 5,60) con sala macchine (mq 4,33) spogliatoio (mq 7,05) e magazzino (mq 2,62);
- Due terrazze di mq. complessivi 16,61 (concorre 1/3 pari a mq. 5,54).

La superficie lorda del piano primo con esclusione del vano scala/ascensore è pari a mq. 208,18 oltre a mq. 5,54 delle terrazze = mq. 213,72.

Il piano secondo è suddiviso in due zone separate ma unite dalla sala d'attesa/ingresso (mq 14,01) posta centralmente.

La prima zona: proseguendo a sinistra della sala d'attesa in senso orario disimpegno (mq 9,83), quattro ambulatori (rispettivamente di mq 7,28 / 10,46 / 5,70 / 10,35), ambulatorio (mq 13,74) con bagno (mq 3,02), ambulatorio (mq 15,79)

La seconda zona: accedendo a destra rispetto alla sala d'attesa disimpegno (mq 20,01), tre ambulatori (rispettivamente di mq 20,06 / 13,14 / 15,15), wc (mq 5,37) e spogliatoio (mq 2,62).

Due terrazze strette e lunghe di complessivi mq. 8,34 (concorre 1/3 pari a mq. 2,78).

La superficie lorda complessiva del piano secondo con esclusione del vano scala/ascensore è pari a mq. 202,21.

Il piano sottotetto è composto da:

- una scala (mq 5,46) interna esclusiva per accedere ad un open space (mq 99,40) che si sviluppa a croce greca con altezza al colmo sottotavolato di m 2.84, un bagno (mq 5,10) ed un magazzino sottotetto non abitabile (mq. 19,61 che concorre alla superficie commerciale per 0,40 = mq 7,84);

Il p. sottotetto è illuminato da tre abbaini sui fronti ovest, sud, ed est.

La superficie lorda complessiva del piano sottotetto è pari a mq. 135,10.

Sullo scoperto comune sono presenti una decina di posti auto.

Nel computo della superficie lorda vengono comprese le scale esterne, la rampa, il sedime dell'ampliamento del piano seminterrato da demolire, il sedime del manufatto addossato: in altre parole la superficie dello scoperto viene calcolata quale differenza tra l'estensione del lotto e quella del sedime dell'edificio.

A causa delle problematiche riscontrate lungo il confine (non identificato sul luogo) ad ovest, si considera la superficie catastale pari a mq. 1.214.

Il sedime dell'edificio è pari a mq. 238,66.

Lo scoperto è quindi pari a mq. 975,34.

1. Quota e tipologia del diritto

1/4 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Residenza: [redacted]

Stato Civile: [redacted]

1/4 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Residenza: [redacted]

Stato Civile: [redacted]

1/4 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Residenza: [redacted]

Stato Civile: [redacted]

1/4 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Residenza: [redacted]

Stato Civile: [redacted]

Superficie lorda commerciale dell'edificio mq **1.028,35 con uno scoperto di mq 975,34**

È posto al piano: PS1, PT, P1, P2 e PSottotetto

L'edificio è stato costruito nel: 1976 con ampliamenti terminati nel 2004

Agibilità rilasciata 24.03.2007

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico: 296/a;

Ha un'altezza utile interna di circa m.: pt m 2,97; p1-2 m 2,89; p. sottotetto sotto-tavolato m 2,84; p. interrato m. 2,43.

Stato di manutenzione generale: buono/ottimo

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura
 tipologia: **a falde**
 materiale: **legno**
 condizioni: **ottime**
 Note: *al piano secondo (in parte) e al piano sottotetto le travi sono a vista.*

Componenti edilizie e costruttive:

Cancelli n. 2 carrai
 n. 1 pedonale
 tipologia: **anta a battente**
 materiale: **acciaio**
 apertura: **elettrica**
 condizioni: **buone**
 Note: *un cancello a doppia anta per il parcheggio, un cancello pedonale e un secondo carraio per accesso al garage (rampa) progettata (da ripristinare)*

Portoni di ingresso
 tipologia: **varie tipologie**
 materiale: **alluminio e vetro**
 accessori: **senza maniglione antipanico**
 condizioni: **buone**
 Note: *porta laterale con maniglione anti panico con apertura su rampa.*

Infissi esterni
 tipologia: **anta singola ad apertura a battente e vasistas**
 materiale: **alluminio**
 protezione: **tapparelle**
 materiale protezione: **plastica**
 condizioni: **buone**
 Note: *Al piano rialzato diverse porte finestre ad arco, fissi o apribili, in corrispondenza degli ingressi con maniglioni antipanico*

Infissi interni
 tipologia: **a battente**
 materiale: **legno tamburato, vetro satinato o trasparente**
 condizioni: **buone**

Manto di copertura
 materiale: **coppi**

Pavim. Esterna
 materiale: **gres/porfido**
 condizioni: **buone**
 Note: *Lungo il perimetro lo scoperto è tenuto a verde con siepe*

Pavim. Interna
 materiale: **piastrelle in gres**
 condizioni: **buone**

Rivestimento
 ubicazione: **bagno**
 materiale: **ceramica**
 condizioni: **buone**

Scale
 posizione: **a rampe parallele**
 rivestimento: **granito**
 condizioni: **buone**

Impianti:

Antincendio
 Note: *Presenza di rilevatori di fumo, estintori, porte REI in corrispondenza dei piani.
 Non si è a conoscenza dello stato della manutenzione.*

Ascensore
 condizioni: **buone**
 Note: *Serve tutti i piani ad esclusione del piano sottotetto*

Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: convettori condizioni: buone
Elettrico	A norma la parte conforme alla pratica edilizia a cui è riferita l'abitabilità
Fognatura	<i>Autorizzazione del 28.08.1997 rilasciata dall'ASP (da Agibilità)</i>
Gas	Conforme (V. abitabilità)
Idrico	Conforme (V. abitabilità)
Telefonico	presente
Termico	Conforme (V. abitabilità) diffusori: termosifoni in alluminio Note: <i>Nei servizi igienici sono presenti scaldasalviette</i>

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

- La superficie lorda dei singoli piani è stata così calcolata:
- il piano seminterrato (sub. 5) comprende il vano scala ed ascensore (ed esclusione del vano abusivo che dovrà essere demolito)
- il piano terra rialzato è suddiviso come porzione del sub. 10 e intera superficie del sub. 4 (computato come superficie lorda di pavimento)
- alla superficie lorda dei piani piano primo e secondo non concorrono il vano scala e ascensore
- la superficie del piano sottotetto comprende il vano scala.
- per il piano seminterrato viene utilizzato il coefficiente di 0,40 per la compresenza di garage e taverna

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
direzionale sub 10 p. terra/rialzato	sup lorda di pavimento	238,66	1,00	238,66	€ 2.112,00
direzionale sub 10 p. 1 con 1/3 sup. terrazze	sup lorda di pavimento			213,72	€ 2.112,00
direzionale sub 10 p. 2 con 1/3 sup. terrazze	sup lorda di pavimento			202,21	€ 2.112,00
residenza sub 10 p. sottotetto compresa scala uso esclusivo e 0,40 sottotetto praticabile	sup lorda di pavimento	135,10	1,00	135,10	€ 1.980,00
garage sub 5 p. seminterrato	sup lorda di pavimento	238,66	0,40	95,46	€ 2.112,00
Scoperto - sub 4	Sup. esterna	975,34	0,05	48,77	€ 2.046,00
				933,92	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2018

Zona: Centrale/Sottomarina
 Tipo di destinazione: Terziaria
 Tipologia: uffici
 Superficie di riferimento: Lorda
 Stato conservativo: Ottimo
 Valore di mercato min/max (€/mq): 2100/2700

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Proprietari: [REDACTED] dal
20/09/1993 ad oggi (attuali proprietari).

In forza di denuncia di successione registrata a Chioggia il 20.09.1993 al n. 80 vol. 250;
 trascritto in data 02.09.1996, ai nn. 3919/2770.

Nota [REDACTED] data 20.09.1993

Per i beni siti in Chioggia CF Fg 39 mapp. 225/1, 225/2, 225/3 e CT Fg 39 mapp. 1671 are 12,14.

Identificativo corpo: Uffici disposti su tre piani con piani soffitta e seminterrato

Uffici e studi privati [A10] sito in Chioggia (VE), via Giovanni da Verrazzano n. 296/A

DATA NOTIFICA PRECETTO: 07.05.2018

DATA NOTIFICA PIGNORAMENTO: 15.06.2018

DATA TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO: 12.07.2018

Disponibilità del bene

Occupato con contratto di locazione commerciale stipulato in data 30.10.2013 e registrato il 26.11.2013 al n. 2009 tra [REDACTED] e la società [REDACTED] con sede a Chioggia in viale Trieste n. 31/A.

Oggetto della locazione: piani terra, primo, secondo e sottotetto (esclusione quindi del piano interrato) dell'immobile identificato al Fg 37 mapp. 1671.

Tipologia contratto: 6+6 a decorrere dal 01.11.2013.

Scadenza del primo termine: 01.11.2019 con possibilità di tacito rinnovo per ulteriori sei anni.

Canone locazione €/mese 5.000,00 con revisione annuale Istat.

Il contratto è stato registrato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento.

Nota [REDACTED] ha in locazione tutti i locali posti ai piani terra, primo, secondo e sottotetto.

Modifica contratto di locazione commerciale sottoscritta in data 30.06.2018 e registrata il 11.07.2018 al n. 491 tra [REDACTED]

E' stato convenuto tra le parti che la durata della locazione di cui al contratto originario del 30.10.2013 veniva concordemente prorogata al 30.06.2024 con possibile rinnovo tacito per ulteriori sei anni.

Il canone di locazione è stato concordemente incrementato dal luglio 2018 all'importo di €/mese 6.000,00.

La modifica contrattuale è stata stipulata in data antecedente alla trascrizione del pignoramento.

NOTA:

Anche a seguito di questa modifica contrattuale sono locati i piani terra primo secondo e sottotetto: il piano interrato rimane nella completa disponibilità dei proprietari.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:**6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

- Convenzione edilizia del 24.09.1991 rep. 12597 notaio [redacted]
trascritta il 21.10.1991 ai nn. 4706/3386 a carico [redacted]
[redacted] a favore di [redacted]
[redacted]

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

6.1.3 **Atti di asservimento urbanistico:**

6.1.4 **Altre limitazioni d'uso:** Nessuna

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

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [redacted] contro [redacted]
[redacted]

Derivante da: mutuo – 15 anni;

A rogito di notaio [redacted] in data 18.02.2013 ai nn. 151820/18663;

Importo ipoteca: € 2.400.000,00; Importo capitale: € 1.200.000,00;

iscritta in data 21.02.2013 ai nn. 1040/94;

registrato a Chioggia in data 20.02.2013 ai nn. 437/1T;

Note: *Per i beni identificati al Comune di Chioggia Fg 39 mapp. 1671 subb. 10, 5 e 4.*

(Annotamento di modifica del contratto di mutuo del 01.07.2014 ai nn. 2778/436.)

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [redacted] di Credito Cooperativo di [redacted]
[redacted] contro [redacted]

Derivante da: mutuo;

Importo ipoteca: € 1.000.000,00; Importo capitale: € 500.000,00;

A rogito di notaio [redacted] in data 19.07.2013 ai nn. 152200/18911

iscritta in data 01.08.2013 ai nn. 3808/554;

Note: *Per i beni identificati al Comune di Chioggia Fg 39 mapp. 1671 subb. 10, 5 e 4.*

Debitore non datore [redacted]

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [redacted] contro [redacted]

Derivante da: Decreto Ingiuntivo n. 2166/2016 Tribunale di Firenze del 26.04.2016;

Importo ipoteca: € 160.000,00; Importo capitale: € 124.913,92;

Iscritto in data 26/09/2016 ai nn. 4873/827;

Note: *[redacted] i beni identificati al Comune di Chioggia Fg 39 mapp. 1671 subb. 10 e 5 e altri beni.*

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted]

Derivante da: pignoramento rep. 4063 del 20.06.2018 Tribunale di Venezia;

trascritto in data 12.07.2018 ai nn. 3728/2651;

Note *Peri beni* al **Fg 39 mapp. 1671 subb 10, 5 e 4.**

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

Trattasi di edificio non condominiale

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: una rampa esterna permette l'accesso al piano terra rialzato: da qui un ascensore serve tutti i piani tranne quello sottotetto che non è quindi accessibile ai soggetti diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Sono stati presi in considerazione i valori Omi riferiti alla destinazione direzionale nella zona Centrale/Sottomarina.

Alla media dei valori indicati al metroquadro $\frac{1}{2}$ (2.100 + 2.700) viene applicato un coefficiente relativo all'età e stato di manutenzione riferito al 2007 pari a 0,88 che porta il valore unitario al metroquadro di € 2.112.

Per l'appartamento viene seguito lo stesso criterio: $\frac{1}{2}$ (1.900+2.600) x 0,88 = €/mq. 1.980.

Per lo scoperto è stata fatta una media ponderale tra i due valori = €/mq. 2.046.

8.2.2 Fonti di informazione per la stima:

Valori OMI Agenzia Entrate

Altre fonti di informazione : Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

8.3.3 Valutazione corpi:

Uffici disposti su tre piani con piani soffitta e seminterrato. Uffici e studi privati [A10]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Ufficio sub 10 - p. terra/rialzato	238,66	€ 2.112,00	€ 504.049,92
Ufficio sub 10 - p. primo	213,72	€ 2.112,00	€ 451.376,64
Ufficio sub 10 - p. secondo	202,21	€ 2.112,00	€ 427.067,52
Abitazione sub 10 - p.	135,10	€ 1.980,00	€ 267.498,00

sottotetto			
Garage sub 5 - p. interrato	95,46	€ 2.112,00	€ 201.611,52
Parti comuni e scoperto sub 4 - p. terra	48,77	€ 2.046,00	€ 99.783,42
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.951.387,02
Valore corpo /valore complessivo diritto e quota			€ 1.951.387,02

Riepilogo:

ID Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Uffici disposti su tre piani con piani soffitta e seminterrato Uffici e studi privati [A10]	933,92	€ 1.951.387,02	€ 1.951.387,02

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 8%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 156.110,96

Totale parziale € 1.795.276,06

Riduzione per la presenza di un contratto di locazione riguardante i piani terra primo secondo e sottotetto (che incide quindi solamente nel valore di stima di questi quattro piani).

Pur generando un buon reddito, il sottoscritto Ctu ritiene di poter penalizzare il valore attribuito applicando un coefficiente di abbattimento del 5% sul valore stimato che tiene conto della indisponibilità dell'edificio (escluso il piano interrato) almeno fino al 30.06.2024.

Tale riduzione viene applicata sul valore di stima dei quattro piani locati con esclusione di quello del piano interrato (€ 201.611,52).

$(€ 1.951.387,02 - € 201.611,52) = € 1.749.775,50 \times 0,05 =$ € 87.488,77

Spese tecniche di sanatoria/demolizioni/ripristini: € 50.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: € 5.000,00

TOTALE FINALE € 1.652.787,29

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Uffici disposti su tre piani con piani soffitta e seminterrato

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 894,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 1.258,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 1.651.529,29

8bis Classamento energetico dell'immobile:**Identificativo corpo: Uffici disposti su tre piani con piani soffitta e seminterrato****Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: *APE cod. 769/2015 (Attestato Prestazione Energetica) per edifici non residenziali emesso dal p.i. [redacted] il 07.01.2015 e valevole per 10 anni dall'emissione salvo modifiche costruttive/impiantistiche.*

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: è colpita la quota dell'intero

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

0. Verbale giuramento
1. Certificati di residenza rilasciati dal Comune di Chioggia ed estratti per riassunto dai Registri degli Atti di Matrimonio dei Comuni di Padova e Venezia
2. Estratto mappa
3. Visure Storiche dei beni identificati al Comune di Chioggia Fg 39 mapp. 1671 subb. 10, 5 e 4
4. Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
5. Planimetrie catastali del Fg 39 mapp. 1671 sub 5-10
6. Denuncia di successione [redacted] numero 80 vol. 250 Uff. Reg. Chioggia
7. Contratto di locazione commerciale del 30.10.2013
8. Modifica contratto commerciale del 30.06.2018
9. Licenza Edilizia n. 12139/1976 rilasciata in data 04/05/1976 al n. di prot. 12139
10. Verbale contravvenzione del 08.10.1977
11. Sanatoria n. 492/1996 rilasciato in data 02/03/1996 al n. di prot. 23009/1986
12. Concessione Edilizia n. 158/2002 rilasciata in data 04/05/2002 al n. di prot. 2001/0865
13. Sanatoria 79/2007 in variante alla 158/2002 rilasciato in data 23/01/2007 al n. di prot. 4813
14. Condono edilizio n. 221/2006 rilasciato in data 18/10/2006 al n. di prot. 82154/04
15. Agibilità prot. 29706 del 24.05.2007 rilasciata in data 24/05/2007 al n. di prot. 29706
16. Estratto Prg Comune di Chioggia
17. Attestato di Prestazione Energetica emesso il 07.01.2015
18. Esito negativo richiesta Consorzio Bacchiglione
19. Ispezioni ipotecarie
20. Documentazione fotografica
21. Rilievo del Ctu (piante, prospetti e tavola di raffronto)

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: bene personale che sconta l'imposta di Registro.

Risposta al dodicesimo punto del quesito	
Schema identificativo dei beni da porre all'asta	
Lotto 1	Uffici disposti su 3 piani con seminterrato e soffitta
Diritto reale staggito e Quota proprietà	1/4 di ██████████ - Piena proprietà 1/4 di ██████████ - Piena proprietà 1/4 di ██████████ - Piena proprietà 1/4 di ██████████ - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo Uffici disposti su tre piani con piani soffitta e seminterrato: <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ foglio 39, particella 1671, subalterno 10 indirizzo via G. da Verrazzano n. 296/A, piano T-1-2-S3, Comune Chioggia, categoria A/10, classe 2, consistenza 18 vani, superficie 665 mq, rendita € 11.434,36. foglio 39, particella 1671, subalterno 5 indirizzo via G. da Verrazzano n. 296/A, Comune Chioggia, categoria C/6, classe 4, consistenza 187 mq, superficie tot 210 mq, rendita € 473,23. foglio 39, particella 1671, subalterno 4 indirizzo via G. da Verrazzano n. 296/A, Comune Chioggia, categoria BCNC.
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 1.651.529,29

Data generazione:
29-05-2019 17:05

L'Esperto alla stima
Arch. Maurizio Callegari