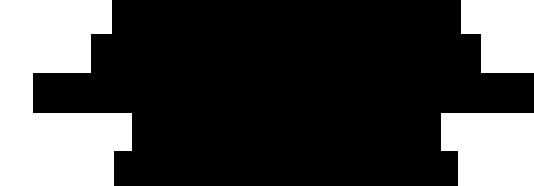


Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:



N° Gen. Rep. 58/2020

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13.04.2021

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa SILVIA BIANCHI

Custode Giudiziario: Dott.ssa MAURA CADAMURO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 1 - FG 26 mapp. 2784 sub 40 – Negozio
Lotto 2 - FG 26 mapp. 2784 sub 41 – Negozio
Lotto 3 - FG 26 mapp. 2865 sub 14,18 e 25– Appartamento, lastrico solare e magazzino
Lotto 4 - FG 26 mapp. 2865 sub 19 – Negozio
Lotto 5 - FG 26 mapp. 2865 sub 23 – Garage
Lotto 6 - FG 26 mapp. 2865 sub 24 – Garage
Lotto 7 - FG 37 mapp. 31 – Terreno
Lotto 8 - FG 37 mapp. 172, 173, 176, 341, 432, 433 – Terreni

Esperto alla stima: Anna Pizziolo
Codice fiscale: PZZNNA64R69L736C
Studio in: Via Mestrina 62 - 30172 Mestre
Tel/Fax: 041980838
Email: anna.pizziolo@tiscali.it
Pec: anna.pizziolo@archiworldpec.it

Riassunto Perizia

LOTTO 1 - Fg 26 mapp. 2784 sub 40
cat. C/1 Negozio
Piazzale Italia n. 8 - Sottomarina – Chioggia (VE)
pagg.25-35

Descrizione generica: Trattasi di negozio ubicato tra piazzale Italia e viale Veneto a Sottomarina. L'indirizzo fornito è quello indicato dall'Ufficio Toponomastica e numerazione civica del Comune di Chioggia, in quanto allo stato attuale non sono affissi numeri civici all'esterno. Si segnalano difformità edilizie e catastali. Locato con contratto registrato, opponibile alla procedura.

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Gravami e oneri

- Ipoteca volontaria a favore della Banca Nazionale del Lavoro Spa contro [REDACTED]

Derivante da: mutuo fondiario;

Importo ipoteca: Lire [REDACTED]; Importo capitale: Lire [REDACTED]

A rogito di Bandieramonte Stefano rep. n. 45877 del 24.08.1999;

Iscritto a Chioggia (Ve) il 01.09.1999 ai nn. 5498/1230;

Note: *Si veda la precisazione contenuta nella RELAZIONE NOTARILE Notaio G. Rollo del 23.03.2020 (BENI IPOTECATI sub.22 e sub.23 non oggetto di stima) ipoteca poi rinnovata con l'ipoteca 4296/661 nella quale vengono indicati i beni sub. 40 e sub.41 (i quali derivano dal sub. 17 e NON dai SUB. 22 e 23)*

- Ipoteca volontaria a favore della Banca Antonveneta Spa contro [REDACTED];

Derivante da: mutuo fondiario;

Importo ipoteca: € [REDACTED]; Importo capitale: € [REDACTED]

A rogito di Caputo Alessandro rep. nn. 149559/17053 del 15.12.2010;

Iscritto a Chioggia (Ve) il 21.12.2010 ai nn. 7242/1509;

Nota: *per [REDACTED] il bene individuato al Fg 26 mapp. 2784 sub 17; per [REDACTED] altri beni;*

- Ipoteca in rinnovazione dell'iscrizione di ipoteca volontaria n.1230/5498 del 01.09.1999 a favore della Banca Nazionale del Lavoro Spa contro [REDACTED];
Derivante da: mutuo fondiario;
Importo ipoteca: [REDACTED]; Importo capitale: [REDACTED]
A rogito di Bandieramonte Stefano rep. n. 45877 del 24.08.1999;
Iscritto a Chioggia (Ve) il 01.08.2019 ai nn. 4296/661;
Note: *per i beni individuati al Comune di Chioggia al Fg 26 mapp. 2784 subb. 40 e 41 (provenienti dal sub 1; e non dai subb 22 e 23 EX IPOTECA N. 5498/1230 DEL 1999.);*

- Ipoteca giudiziale a favore della Banca Monte Paschi di Siena Spa contro [REDACTED];
Derivante da: decreto ingiuntivo; Somma totale: [REDACTED]
Atto del Tribunale di Venezia rep. 11809 del 22.11.2019;
Iscritto a Chioggia (Ve) il 19.12.2019 ai nn. 6815/1072;
Note: [REDACTED] *per i beni individuati al Comune di Chioggia al Fg 26 mapp. 2784 subb. 40 e 41; per gli altri soggetti a carico beni omissis.*

- Pignoramento rep. 891 del 07.02.2020 a favore della Banca Monte Paschi di Siena Spa contro [REDACTED];
Derivante da: Verbale di pignoramento dell'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Venezia;
Trascritto a Chioggia (Ve) il 03.03.2020 ai nn. 1100/780;
Note: [REDACTED] *per i beni individuati al Comune di Chioggia al Fg 26 mapp. 2784 subb. 40 e 41; per gli altri soggetti a carico beni omissis.*

Valore LOTTO 1:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 117.953,25

LOTTO 2 - Fg 26 mapp. 2784 sub 41
cat. D/5 Istituto di credito (ora negozio)
Piazzale Italia n.9 - Sottomarina – Chioggia (VE)
pagg. 37-48

Descrizione generica: Trattasi di negozio (ex istituto di credito) ubicato in piazzale Italia n.9 a Sottomarina. L'indirizzo fornito è quello indicato dall'Ufficio Toponomastica e numerazione civica del Comune di Chioggia, in quanto allo stato attuale non sono affissi numeri civici all'esterno. Si segnalano difformità edilizie e catastali. Locato con contratto registrato, opponibile alla procedura.

Identificativo Lotto:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria a favore della Banca Nazionale del Lavoro Spa contro [REDACTED]

Derivante da: mutuo fondiario;

Importo ipoteca: [REDACTED]; Importo capitale [REDACTED]

A rogito di Bandieramonte Stefano rep. n. 45877 del 24.08.1999;

Iscritto a Chioggia (Ve) il 01.09.1999 ai nn. 5498/1230;

Note: Si veda la precisazione contenuta nella RELAZIONE NOTARILE Notaio G. Rollo del 23.03.2020 (BENI IPOTECATI sub.22 e sub. 23 non oggetto di stima) ipoteca poi rinnovata con l'ipoteca 4296/661 nella quale vengono indicati i beni sub. 40 e sub. 41 (i quali derivano dal sub.17 e NON dai SUB. 22 e 23)

- Ipoteca volontaria a favore della Banca Antonveneta Spa contro [REDACTED]

Derivante da: mutuo fondiario;

Importo ipoteca: [REDACTED]; Importo capitale: [REDACTED]

A rogito di Caputo Alessandro rep. nn. 149559/17053 del 15.12.2010;

Iscritto a Chioggia (Ve) il 21.12.2010 ai nn. 5498/1230;

Nota: per [REDACTED] il bene individuato al Fg 26 mapp. 2784 sub 17; per [REDACTED] altri beni;

- Ipoteca in rinnovazione 1230 del 01.09.1999 di ipoteca volontaria a favore della Banca Nazionale del Lavoro Spa contro [REDACTED]

Derivante da: mutuo fondiario;

Importo ipoteca: [REDACTED] Importo capitale: [REDACTED]

A rogito di Bandieramonte Stefano rep. n. 45877 del 24.08.1999;

Iscritto a Chioggia (Ve) il 01.08.2019 ai nn. 4296/661;

Note: *per i beni individuati al Comune di Chioggia al Fg 26 mapp. 2784 subb. 40 e 41 (provenienti dal sub 17 e non dai subb 22 e 23);*

- Ipoteca giudiziale a favore della Banca Monte Paschi di Siena Spa contro [REDACTED]

Derivante da: decreto ingiuntivo; Somma totale: [REDACTED]

Atto del Tribunale di Venezia rep. 11809 del 22.11.2019;

Iscritto a Chioggia (Ve) il 19.12.2019 ai nn. 6815/1072;

Note: [REDACTED] *per i beni individuati al Comune di Chioggia al Fg 26 mapp. 2784 subb. 40 e 41; per gli altri soggetti a carico beni omissis.*

Pignoramento rep. 891 del 07.02.2020 a favore della Banca Monte Paschi di Siena Spa contro [REDACTED]

Derivante da: Verbale di pignoramento dell'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Venezia;

Trascritto a Chioggia (Ve) il 03.03.2020 ai nn. 1100/780;

Note: [REDACTED] *per i beni individuati al Comune di Chioggia al Fg 26 mapp. 2784 subb. 40 e 41; per gli altri soggetti a carico beni omissis.*

Valore LOTTO 2:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 247.937,45

LOTTO 3 - Fg 26 mapp. 2865 sub 14, sub. 18 e sub 25
cat. A/2 Appartamento, cat. lastrico solare e cat. C/2 magazzino
viale Piemonte, 20 – Sottomarina – Chioggia
pagg. 49-66

Descrizione generica: Trattasi di appartamento al piano primo e magazzino al piano seminterrato, entrambi con accesso esclusivo da lastrico di proprietà ubicato al piano rialzato. L'indirizzo fornito è quello indicato dall'*Ufficio Toponomastica e numerazione civica* del Comune di Chioggia. Si segnalano difformità edilizie e catastali. Utilizzati dagli esecutati.

Identificativo Lotto:

Quota e tipologia del diritto per il sub. 14:

1/1 di

Stato Civile:

Quota e tipologia del diritto per il sub. 18:

Quota e tipologia del diritto per il sub. 25:

1

Gravami e Oneri

PER IL BENE IDENTIFICATO AL FG 26 MAPP. 2865 SUB 14

- Ipoteca volontaria a favore della Banca Antonveneta Spa contro

Importo capitale: ;

A rogito di Caputo Alessandro rep. nn. 149559/17053 del 15.12.2010;

Iscritto a Chioggia (Ve) il 21.12.2010 ai nn. 7242/1509;

Nota: per [REDACTED] il bene individuato al Fg 26 mapp. 2865 sub. 14; per altri soggetti a carico beni omissis;

- Ipoteca in rinnovazione 1231 del 01.09.1999 di ipoteca volontaria a favore della Banca Nazionale del Lavoro Spa contro [REDACTED]

Derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: € [REDACTED]; Importo capitale: € [REDACTED]

A rogito di Bandieramonte Stefano rep. n. 45878 del 24.08.1999;

Iscritto a Chioggia (Ve) il 01.08.2019 ai nn. 4297/662;

Note: per [REDACTED] il bene individuato al Fg 26 mapp. 2865 sub. 14; per altri soggetti a carico beni omissis;

- Ipoteca giudiziale a favore della Banca Monte Paschi di Siena Spa contro [REDACTED]

Derivante da: decreto ingiuntivo; Somma totale: [REDACTED];

Atto del Tribunale di Venezia rep. 11809 del 22.11.2019;

Iscritto a Chioggia (Ve) il 19.12.2019 ai nn. 6815/1072;

Note: per [REDACTED] il bene individuato al Comune di Chioggia al Fg 26 mapp. 2865 sub. 14; per gli altri soggetti a carico beni omissis.

- Pignoramento rep. 891 del 07.02.2020 a favore della Banca Monte Paschi di Siena Spa contro [REDACTED]

Derivante da: Verbale di pignoramento dell'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Venezia;

Trascritto a Chioggia (Ve) il 03.03.2020 ai nn. 1100/780;

Note: per [REDACTED] il bene individuato al Comune di Chioggia al Fg 26 mapp. 2865 sub. 14; per gli altri soggetti a carico beni omissis.

PER I BENI IDENTIFICATI AL FG 26 MAPP. 2865 SUB 18 e sub. 25

- Ipoteca volontaria a favore della Banca Nazionale del Lavoro Spa contro [REDACTED]

Derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: [REDACTED]; Importo capitale: Lire [REDACTED]

A rogito di Bandieramonte Stefano rep. n. 45878 del 24.08.1999;

Iscritto a Chioggia (Ve) il 01.09.1999 ai nn. 5499/1231;

Note: per i beni individuati al Comune di Chioggia al Fg 26 mapp. 2865 sub. 12, 19, 18.

- Ipoteca volontaria a favore della Banca Antonveneta Spa contro [REDACTED]

Derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: [REDACTED]; Importo capitale: [REDACTED];

A rogito di Caputo Alessandro rep. nn. 149559/17053 del 15.12.2010;

Iscritto a Chioggia (Ve) il 21.12.2010 ai nn. 7242/1509;

Nota: per [REDACTED] i beni individuati al Fg 26 mapp. 2865 sub. 12, 19, 18; per altri soggetti a carico beni omissis;

- Ipoteca in rinnovazione 1231 del 01.09.1999 di ipoteca volontaria a favore della Banca Nazionale del Lavoro Spa contro [REDACTED];

Derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: € [REDACTED]; Importo capitale: € [REDACTED];

A rogito di Bandieramonte Stefano rep. n. 45878 del 24.08.1999;
Iscritto a Chioggia (Ve) il 01.08.2019 ai nn. 4297/662;
Note: *per i beni individuati al Fg 26 mapp. 2865 sub. 23, 24, 25, 18, 19;*

- Ipoteca giudiziale a favore della Banca Monte Paschi di Siena Spa contro [REDACTED]

Derivante da: decreto ingiuntivo; Somma totale: [REDACTED]

Atto del Tribunale di Venezia rep. 11809 del 22.11.2019;

Iscritto a Chioggia (Ve) il 19.12.2019 ai nn. 6815/1072;

Note: *per [REDACTED] i beni individuati al Comune di Chioggia al Fg 26 mapp. 2865 sub. 23, 24, 25, 18, 19; per gli altri soggetti a carico beni omissis.*

- Pignoramento rep. 891 del 07.02.2020 a favore della Banca Monte Paschi di Siena Spa contro [REDACTED]

Derivante da: Verbale di pignoramento dell'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Venezia;

Trascritto a Chioggia (Ve) il 03.03.2020 ai nn. 1100/780;

Note: *per [REDACTED] i beni individuati al Comune di Chioggia al Fg 26 mapp. 2865 sub. 23, 24, 25, 18, 19; per gli altri soggetti a carico beni omissis.*

Valore LOTTO 3:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 174.408,51

Note: *per i beni individuati al Fg 26 mapp. 2865 sub. 23, 24, 25, 18, 19;*

- Ipoteca giudiziale a favore della Banca Monte Paschi di Siena Spa contro [REDACTED]

Derivante da: decreto ingiuntivo; Somma totale: € [REDACTED]

Atto del Tribunale di Venezia rep. 11809 del 22.11.2019;

Iscritto a Chioggia (Ve) il 19.12.2019 ai nn. 6815/1072;

Note: *per [REDACTED] i beni individuati al Comune di Chioggia al Fg 26 mapp. 2865 sub. 23, 24, 25, 18, 19; per gli altri soggetti a carico beni omissis.*

- Pignoramento rep. 891 del 07.02.2020 a favore della Banca Monte Paschi di Siena Spa contro [REDACTED]

Derivante da: Verbale di pignoramento dell'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Venezia;

Trascritto a Chioggia (Ve) il 03.03.2020 ai nn. 1100/780;

Note: *per [REDACTED] i beni individuati al Comune di Chioggia al Fg 26 mapp. 2865 sub. 23, 24, 25, 18, 19; per gli altri soggetti a carico beni omissis.*

Valore LOTTO 4:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 277.416,02

LOTTO 5 - FG 26 mapp. 2865 sub 23
cat. C/6 autorimessa (ora magazzino)
viale Piemonte – Sottomarina – Chioggia
pagg. 79- 89

Descrizione generica: Trattasi di autorimessa al piano seminterrato presso condominio Trieste.
L'indirizzo fornito è quello indicato dall'Ufficio Toponomastica e numerazione civica del Comune di Chioggia. Si segnalano difformità interne. Accesso tramite rampa esclusiva da via Trieste. Libero.

Identificativo Lotto 5:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria a favore della Banca Nazionale del Lavoro Spa contro [REDACTED]

Derivante da: mutuo fondiario;

Importo ipoteca: Lire [REDACTED]; Importo capitale: [REDACTED];

A rogito di Bandieramonte Stefano rep. n. 45878 del 24.08.1999;

Iscritto a Chioggia (Ve) il 01.09.1999 ai nn. 5499/1231;

Note: per i beni individuati al Comune di Chioggia al Fg 26 mapp. 2865 sub. 12, 19, 18.

- Ipoteca volontaria a favore della Banca Antonveneta Spa contro [REDACTED]

Derivante da: mutuo fondiario;

Importo ipoteca: € [REDACTED]; Importo capitale: € [REDACTED]

A rogito di Caputo Alessandro rep. nn. 149559/17053 del 15.12.2010;

Iscritto a Chioggia. (Ve) il 21.12.2010 ai nn. 7242/1509;

Nota: per [REDACTED] i beni individuati al Fg 26 mapp. 2865 sub. 12, 19, 18; per altri soggetti a carico beni omissis;

- Ipoteca in rinnovazione 1231 del 01.09.1999 di ipoteca volontaria a favore della Banca Nazionale del Lavoro Spa contro [REDACTED];

Derivante da: mutuo fondiario;

Importo ipoteca: € [REDACTED]; Importo capitale: [REDACTED]

A rogito di Bandieramonte Stefano rep. n. 45878 del 24.08.1999;

Iscritto a Chioggia. (Ve) il 01.08.2019 ai nn. 4297/662;

Note: per i beni individuati al Fg 26 mapp. 2865 sub. 23, 24, 25, 18, 19;

- Ipoteca giudiziale a favore della Banca Monte Paschi di Siena Spa contro [REDACTED]

Derivante da: decreto ingiuntivo; Somma totale: [REDACTED]

Atto del Tribunale di Venezia rep. 11809 del 22.11.2019;

Iscritto a Chioggia (Ve) il 19.12.2019 ai nn. 6815/1072;

Note: per [REDACTED] i beni individuati al Comune di Chioggia al Fg 26 mapp. 2865 sub. 23, 24, 25, 18, 19; per gli altri soggetti a carico beni omissis.

- Pignoramento rep. 891 del 07.02.2020 a favore della Banca Monte Paschi di Siena Spa contro [REDACTED]

Derivante da: Verbale di pignoramento dell'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Venezia;

Trascritto a Chioggia (Ve) il 03.03.2020 ai nn. 1100/780;

Note: per [REDACTED] i beni individuati al Comune di Chioggia al Fg 26 mapp. 2865 sub. 23, 24, 25, 18, 19; per gli altri soggetti a carico beni omissis.

Valore lotto 5:

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

€ 76.600,00

LOTTO 6 - FG 26 mapp. 2865 sub 24
cat. C/6 autorimessa (ora magazzino)
viale Piemonte – Sottomarina – Chioggia
pagg. 90-100

Descrizione generica: Trattasi di autorimessa ubicata al piano seminterrato nel condominio Trieste. L'indirizzo fornito è quello indicato dall'Ufficio Toponomastica e numerazione civica del Comune di Chioggia. Si segnalano difformità interne. Accesso tramite rampa esclusiva da viale Piemonte. Libero.

Identificativo Lotto 6:

Quota e tipologia del diritto per il sub. 24:

[REDACTED]

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria a favore della Banca Nazionale del Lavoro Spa contro [REDACTED]

Derivante da: mutuo fondiario;

Importo ipoteca: [REDACTED]; Importo capitale: [REDACTED];

A rogito di Bandieramonte Stefano rep. n. 45878 del 24.08.1999;

Iscritto a Chioggia (Ve) il 01.09.1999 ai nn. 5499/1231;

Note: per i beni individuati al Comune di Chioggia al Fg 26 mapp. 2865 sub. 12, 19, 18.

- Ipoteca volontaria a favore della Banca Antonveneta Spa contro [REDACTED]

Derivante da: mutuo fondiario;

Importo ipoteca: € [REDACTED]; Importo capitale: € [REDACTED];

A rogito di Caputo Alessandro rep. nn. 149559/17053 del 15.12.2010;

Iscritto a Chioggia (Ve) il 21.12.2010 ai nn. 7242/1509;

Nota: per [REDACTED] i beni individuati al Fg 26 mapp. 2865 sub. 12, 19, 18; per altri soggetti a carico beni omissis;

- Ipoteca in rinnovazione 1231 del 01.09.1999 di ipoteca volontaria a favore della Banca Nazionale del Lavoro Spa contro [REDACTED]

Derivante da: mutuo fondiario;

Importo ipoteca: € [REDACTED]; Importo capitale: [REDACTED]

A rogito di Bandieramonte Stefano rep. n. 45878 del 24.08.1999;

Iscritto a Chioggia (Ve) il 01.08.2019 ai nn. 4297/662;

Note: per i beni individuati al Fg 26 mapp. 2865 sub. 23, 24, 25, 18, 19;

- Ipoteca giudiziale a favore della Banca Monte Paschi di Siena Spa contro [REDACTED]

Derivante da: decreto ingiuntivo; Somma totale: [REDACTED];

Atto del Tribunale di Venezia rep. 11809 del 22.11.2019;

Iscritto a Chioggia (Ve) il 19.12.2019 ai nn. 6815/1072;

Note: per [REDACTED] *i beni individuati al Comune di Chioggia al Fg 26 mapp. 2865 sub. 23, 24, 25, 18, 19; per gli altri soggetti a carico beni omissis.*

- Pignoramento rep. 891 del 07.02.2020 a favore della Banca Monte Paschi di Siena Spa contro [REDACTED]

Derivante da: Verbale di pignoramento dell'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Venezia;

Trascritto a Chioggia (Ve) il 03.03.2020 ai nn. 1100/780;

Note: per [REDACTED] *i beni individuati al Comune di Chioggia al Fg 26 mapp. 2865 sub. 23, 24, 25, 18, 19; per gli altri soggetti a carico beni omissis.*

Valore LOTTO 6:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 80.513,50

LOTTO 7 - FG 37 mapp. 31

Terreno

Sottomarina – Chioggia

pagg. 101-107

Descrizione generica: Terreno edificabile di mq. 1550 catastali, compreso in piano urbanistico attuativo area di intervento n. C2/1 località Ghezzi.

Identificativo Lotto 7:

Quota e tipologia del diritto



Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria a favore di Banca Antonveneta Spa contro



Derivante da: mutuo fondiario;

Importo ipoteca: [redacted] Importo capitale: [redacted];

A rogito notaio Caputo Alessandro del 15.12.2010 ai nn. 149559/17053;

Iscritta a Chioggia il 21.12.2010 ai nn. 7242/1509;

Note: [redacted] per i beni identificati al catasto terreni del Comune di Chioggia al Fg 37 mapp. 31, 172, 173, 176, 341, 432, 433; per gli altri soggetti a carico beni omissis;

- Costituzione di servitù coattiva – servitù di fognatura a favore di V.E.R.I.T.A.S. contro



Atto di Veritas Spa rep. 1/2016 del 29.06.2016;

Trascritto il 10.03.2017 ai nn. 1387/981;

Note: per i beni identificati al catasto terreni del Comune di Chioggia al Fg 37 mapp. 31, 172, 173, 341, 432;

In sintesi (si veda nota completa alla relazione notarile)

Realizzazione di condotto scolmatore lungo la nuova viabilità dei ghezzi - sub lotto 4c" e che stata disposta a favore di Veritas spa la servitù coattiva di fognatura su porzione dell'immobile di cui al quadro b pari a mt. 125 (mappale 31), mt. 80 (mappale 172), mt. 81 (mappale 432), mt. 73 (mappale 173) e mt. 58 (mappale 341) e l'occupazione temporanea pari a mt. 316 (mappale 31), mt. 201 (mappale 172), mt.199 (mappale 432), mt. 183 (mappale 173) e mt. 146 (mappale 341) necessarie per la realizzazione di condotto scolmatore lungo la nuova viabilità dei ghezzi - sub lotto 4c. rif. Progetto id 359 lotto 4c - cod. progr. cfp 14080102.

Veritas spa ha accertato che:

- *mappale 31 - la superficie asservita è di mq. 125 area di servitù costituita da una fascia che attraversa l'intero mappale, dal confine nord al confine sud, avente larghezza costante pari a m 6,00.*
- *mappale 172 la superficie asservita è di mq. 80. area di servitù costituita da una fascia che attraversa l'intero mappale, dal confine nord al confine sud, avente larghezza costante pari a m 6,00.*
- *mappale 173 la superficie asservita è di mq. 73. area di servitù costituita da una fascia che attraversa l'intero mappale, dal confine nord al confine sud, avente larghezza costante pari a m 6,00.*

- *mappale 341 la superficie asservita è di mq. 58. area di servitù costituita da una fascia che attraversa l'intero mappale, dal confine nord al confine sud, avente larghezza costante pari a m 6,00.*
mappale 432 la superficie asservita è di mq. 81. area di servitù costituita da una fascia che attraversa l'intero mappale, dal confine nord al confine sud, avente larghezza costante pari a m 6,00.

- Ipoteca giudiziale a favore della Banca Monte Paschi di Siena Spa contro [REDACTED]

Derivante da: decreto ingiuntivo; Somma totale: [REDACTED]

Atto del Tribunale di Venezia rep. 11809 del 22.11.2019;

Iscritta a Chioggia (Ve) il 19.12.2019 ai nn. 6815/1072;

Note: [REDACTED] *per i beni identificati al catasto terreni del Comune di Chioggia al Fg 37 mapp. 31, 172, 173, 176, 341, 432, 433 per; per gli altri soggetti a carico beni omissis.*

- Pignoramento rep. 891 del 07.02.2020 a favore della Banca Monte Paschi di Siena Spa contro [REDACTED]

Derivante da: Verbale di pignoramento dell'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Venezia;

Trascritto a Chioggia (Ve) il 03.03.2020 ai nn. 1100/780;

Note [REDACTED] *per i beni identificati al catasto terreni del Comune di Chioggia al Fg 37 mapp. 31, 172, 173, 176, 341, 432, 433 per; per gli altri soggetti a carico beni omissis.*

Valore LOTTO 7:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 184.757,00

LOTTO 8 - FG 37 mapp. 172, 173, 176, 341, 432, 433

Terreni

Sottomarina – Chioggia

pagg. 108-115

Descrizione generica: Terreni edificabili di complessivi mq. 8230 catastali, compresi in piano urbanistico attuativo area di intervento n. C2/1 località Ghezzi.

Identificativo Lotto 8:

1

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria a favore di Banca Antonveneta Spa contro

Derivante da: mutuo fondiario;

Importo ipoteca: € ; Importo capitale: € ;

A rogito notaio Caputo Alessandro del 15.12.2010 ai nn. 149559/17053;

Iscritta a Chioggia il 21.12.2010 ai nn. 7242/1509;

Note: per i beni identificati al catasto terreni del Comune di Chioggia al Fg 37 mapp. 31, 172, 173, 176, 341, 432, 433; per gli altri soggetti a carico beni omissis;

- Costituzione di servitù coattiva – servitù di fognatura a favore di V.E.R.I.T.A.S. contro

Atto di Veritas Spa rep. 1/2016 del 29.06.2016;

Trascritto il 10.03.2017 ai nn. 1387/981;

Note: per i beni identificati al catasto terreni del Comune di Chioggia al Fg 37 mapp. 31, 172, 173, 341, 432;

In sintesi (si veda nota completa alla relazione notarile)

Realizzazione di condotto scolmatore lungo la nuova viabilità dei ghezzi - sub lotto 4c" e che stata disposta a favore di Veritas spa la servitù coattiva di fognatura su porzione dell'immobile di cui al quadro b pari a mt. 125 (mappale 31), mt. 80 (mappale 172), mt. 81 (mappale 432), mt. 73 (mappale 173) e mt. 58 (mappale 341) e l'occupazione temporanea pari a mt. 316 (mappale 31), mt. 201 (mappale 172), mt.199 (mappale 432), mt. 183 (mappale 173) e mt. 146 (mappale 341) necessarie per la realizzazione di condotto scolmatore lungo la nuova viabilità dei ghezzi - sub lotto 4c. rif. Progetto id 359 lotto 4c - cod. progr. cfp 14080102.

Veritas spa ha accertato che:

- *mappale 31 - la superficie asservita è di mq. 125 area di servitù costituita da una fascia che attraversa l'intero mappale, dal confine nord al confine sud, avente larghezza costante pari a m 6,00.*
- *mappale 172 la superficie asservita è di mq. 80. area di servitù costituita da una fascia che attraversa l'intero mappale, dal confine nord al confine sud, avente larghezza costante pari a m 6,00.*
- *mappale 173 la superficie asservita è di mq. 73. area di servitù costituita da una fascia che attraversa l'intero mappale, dal confine nord al confine sud, avente larghezza costante pari a m 6,00.*

- *mappale 341 la superficie asservita è di mq. 58. area di servitù costituita da una fascia che attraversa l'intero mappale, dal confine nord al confine sud, avente larghezza costante pari a m 6,00.*
mappale 432 la superficie asservita è di mq. 81. area di servitù costituita da una fascia che attraversa l'intero mappale, dal confine nord al confine sud, avente larghezza costante pari a m 6,00.

- Ipoteca giudiziale a favore della Banca Monte Paschi di Siena Spa contro [REDACTED]

Derivante da: decreto ingiuntivo; Somma totale: € [REDACTED]

Atto del Tribunale di Venezia rep. 11809 del 22.11.2019;

Iscritta a Chioggia (Ve) il 19.12.2019 ai nn. 6815/1072;

Note: [REDACTED] *per i beni identificati al catasto terreni del Comune di Chioggia al Fg 37 mapp. 31, 172, 173, 176, 341, 432, 433 per; per gli altri soggetti a carico beni omissis.*

- Pignoramento rep. 891 del 07.02.2020 a favore della Banca Monte Paschi di Siena Spa contro [REDACTED]

Derivante da: Verbale di pignoramento dell'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Venezia;

Trascritto a Chioggia (Ve) il 03.03.2020 ai nn. 1100/780;

Note: [REDACTED] *per i beni identificati al catasto terreni del Comune di Chioggia al Fg 37 mapp. 31, 172, 173, 176, 341, 432, 433 per; per gli altri soggetti a carico beni omissis.*

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 983.685,00

Sommario

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

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

Quesiti

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

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

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

INDICE

Lotto 1

1) Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni	pag. 25
2) Generalità degli esecutati	pag. 25
3) Individuazione dei beni pignorati	pag. 25
4) Regolarità urbanistica	pag. 27
Conformità urbanistica	pag. 28
5) Stato di possesso e atti di provenienza	pag. 30
6) Vincoli e oneri giuridici	pag. 31
7) Spese di gestione, condominiali	pag. 32
8) Valutazione economica complessiva dei beni	pag. 33
9) (Valutazione sola quota indivisa)	pag. /
10) Elenco allegati e formula giuramento	pag. 35
11) Regime fiscale vendita	pag. 35
12) Schema identificativo beni da porre all'asta	pag. 35

Lotto 2

1) Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni	pag. 37
2) Generalità degli esecutati	pag. 37
3) Individuazione dei beni pignorati	pag. 37
4) Regolarità urbanistica	pag. 38
Conformità urbanistica	pag. 40
5) Stato di possesso e atti di provenienza	pag. 42
6) Vincoli e oneri giuridici	pag. 43
7) Spese di gestione, condominiali	pag. 44
8) Valutazione economica complessiva dei beni	pag. 45
9) (Valutazione sola quota indivisa)	pag. /
10) Elenco allegati e formula giuramento	pag. 47
11) Regime fiscale vendita	pag. 48
12) Schema identificativo beni da porre all'asta	pag. 48

Lotto 3

1) Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni	pag. 49
2) Generalità degli esecutati	pag. 49
3) Individuazione dei beni pignorati	pag. 49
4) Regolarità urbanistica	pag. 51
Conformità urbanistica	pag. 54
5) Stato di possesso e atti di provenienza	pag. 59
6) Vincoli e oneri giuridici	pag. 59
7) Spese di gestione, condominiali	pag. 61
8) Valutazione economica complessiva dei beni	pag. 62
9) (Valutazione sola quota indivisa)	pag. /
10) Elenco allegati e formula giuramento	pag. 65
11) Regime fiscale vendita	pag. 66
12) Schema identificativo beni da porre all'asta	pag. 66

Lotto 4

1) Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni	pag. 67
2) Generalità degli esecutati	pag. 67
3) Individuazione dei beni pignorati	pag. 67

4) Regolarità urbanistica	pag. 68
Conformità urbanistica	pag. 71
5) Stato di possesso e atti di provenienza	pag. 73
6) Vincoli e oneri giuridici	pag. 73
7) Spese di gestione, condominiali	pag. 74
8) Valutazione economica complessiva dei beni	pag. 75
9) (Valutazione sola quota indivisa)	pag. /
10) Elenco allegati e formula giuramento	pag. 77
11) Regime fiscale vendita	pag. 77
12) Schema identificativo beni da porre all'asta	pag. 77

Lotto 5

1) Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni	pag. 79
2) Generalità degli esecutati	pag. 79
3) Individuazione dei beni pignorati	pag. 79
4) Regolarità urbanistica	pag. 80
Conformità urbanistica	pag. 82
5) Stato di possesso e atti di provenienza	pag. 84
6) Vincoli e oneri giuridici	pag. 84
7) Spese di gestione, condominiali	pag. 86
8) Valutazione economica complessiva dei beni	pag. 86
9) (Valutazione sola quota indivisa)	pag. /
10) Elenco allegati e formula giuramento	pag. 88
11) Regime fiscale vendita	pag. 89
12) Schema identificativo beni da porre all'asta	pag. 89

Lotto 6

1) Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni	pag. 90
2) Generalità degli esecutati	pag. 90
3) Individuazione dei beni pignorati	pag. 90
4) Regolarità urbanistica	pag. 91
Conformità urbanistica	pag. 93
5) Stato di possesso e atti di provenienza	pag. 95
6) Vincoli e oneri giuridici	pag. 95
7) Spese di gestione, condominiali	pag. 96
8) Valutazione economica complessiva dei beni	pag. 97
9) (Valutazione sola quota indivisa)	pag. /
10) Elenco allegati e formula giuramento	pag. 100
11) Regime fiscale vendita	pag. 100
12) Schema identificativo beni da porre all'asta	pag. 100

Lotto 7

1) Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni	pag. 101
2) Generalità degli esecutati	pag. 101
3) Individuazione dei beni pignorati	pag. 101
4) Regolarità urbanistica	pag. 102
Conformità urbanistica	pag. 103
5) Stato di possesso e atti di provenienza	pag. 103
6) Vincoli e oneri giuridici	pag. 104
7) Spese di gestione, condominiali	pag. /
8) Valutazione economica complessiva dei beni	pag. 105

9) (Valutazione sola quota indivisa)	pag. /
10) Elenco allegati e formula giuramento	pag. 105
11) Regime fiscale vendita	pag. 106
12) Schema identificativo beni da porre all'asta	pag. 107

Lotto 8

1) Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni	pag. 108
2) Generalità degli esecutati	pag. 108
3) Individuazione dei beni pignorati	pag. 108
4) Regolarità urbanistica	pag. 109
Conformità urbanistica	pag. 109
5) Stato di possesso e atti di provenienza	pag. 111
6) Vincoli e oneri giuridici	pag. 112
7) Spese di gestione, condominiali	pag. /
8) Valutazione economica complessiva dei beni	pag. 113
9) (Valutazione sola quota indivisa)	pag. /
10) Elenco allegati e formula giuramento	pag. 115
11) Regime fiscale vendita	pag. 115
12) Schema identificativo beni da porre all'asta	pag. 115

LOTTO 1
Fg 26 mapp. 2784 sub 40 – Negozio
Comune di Chioggia (VE) – Sottomarina – Piazzale Italia n.8

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.

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

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutati:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di negozio posto al piano terra di un edificio di 5 piani fuori terra ubicato a Sottomarina in Piazzale Italia n.8 (come dichiarato nella comunicazione del Comune di Chioggia *servizio toponomastica e numerazione civica* del 29.01.2021) anche se catastalmente viene indicato l'indirizzo Viale Veneto n.9, con area scoperta di circa mq. 26,25 in comune con altre u.i..

Caratteristiche zona:

Area urbanistica: D3.4 (rif. tabella dimensionamento n. 6) area alberghiera esistente (intervento diretto)
Servizi presenti nella zona: Negozi, locali pubblici, sportelli bancari, stabilimenti balneari nel vicino lungomare, stazione autobus a circa 1 km.

Importanti centri limitrofi: Chioggia

Attrazioni paesaggistiche: laguna veneta e mare Adriatico

Attrazioni storiche: centro storico Chioggia

Principali collegamenti pubblici: Autobus

Identificativo corpo: Negozio viale Veneto n. 9 – Sottomarina - Chioggia (Ve)

Quota e tipologia del diritto

1/2 [redacted]

1/2 di [redacted]

1/1 di [redacted]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted]

Comune di Chioggia, foglio 26, particella 2784, subalterno 40

Viale Veneto n. 9 - piano T, zona censuaria 2, categoria C/1, classe 9, consistenza mq 69, superficie catastale mq 79, rendita € 1.186,66.

Ulteriori informazioni:

Derivante da: ex sub 17 (consistenza mq 222) ed ex sub 7 ed infine ex sub. 1;

Confini: a nord con altro mappale, ad est e sud-est con sub 41 della stessa proprietà, a sud-ovest con via pubblica.

Irregolarità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: frazionamento e modifiche interne.

Note sulla conformità catastale: planimetria catastale non conforme, sia nella consistenza dell'immobile, che risulta di dimensioni ridotte rispetto a quanto rappresentato graficamente, sia nella sua disposizione interna. Si veda a tale proposito la richiesta della sottoscritta del 03.02.2021 e la risposta dell'Agenzia Entrate del 04.02.2021, con la quale viene precisato che pur essendo aggiornata la superficie catastale da 105 mq. a 79 mq., non esiste la nuova planimetria.

Si segnala inoltre che l'immobile viene riportato nell'elenco subalterni associati al mapp. 2784 del fg. 26, ma non compare nel relativo elaborato planimetrico (prot. VE0011628 del 07.02.2017).

LOTTO 1

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

A seguito di accesso e ricerca effettuati presso gli archivi del Comune di Chioggia, nel settore Ufficio Tecnico Edilizia Privata nelle date del 16.09.2020 e 28.10.2020, la sottoscritta, per quanto reso disponibile dall'Archivio Comunale, comunicando come chiavi di ricerca l'indirizzo dell'immobile, i dati

catastali, i nominativi degli intestatari all'attualità e pregressi, come deducibili dalla documentazione in possesso (visure catastali storiche) e per quanto rinvenuto nella banca dati dell'archivio comunale (la ricerca è stata effettuata ad opera del funzionario comunale preposto p.i. R. Marangon) ha reperito le seguenti pratiche edilizie:

Numero pratica: 9835

Intestazione: [REDACTED]"

Tipo pratica: Nulla osta

Per lavori: ampliamento casa civile abitazione (costruita con permesso n. 30554 del 26.09.1951)

Oggetto: ampliamento edificio

Presentazione in data 20.03.1954 al n. di prot. 9835

Rilascio in data 24.03.1954 al n. di prot. 9835

Abitabilità in data 05.12.1957 al n. di prot. 45865

Numero pratica: 51555

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla osta

Per lavori: modifica piano terra Fg. 26 mapp.2784

Oggetto: variazione

Presentazione in data 13.12.1965 al n. di prot. 51555.

Rilascio in data 21.12.1965 al n. di prot.51555

Abitabilità non reperita

Numero pratica: 29/87

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: ristrutturazione per aumento di unità immobiliare

Oggetto: negozio (fg. 26 mapp. 2784 sub. 1)

Presentazione in data 19.03.1986 al n. di prot. 35852

Rilascio in data 19.04.1987 al n. di prot. 35852/86

Abitabilità non reperita

Numero pratica: /

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Sanatoria edilizia

Per lavori: opere in difformità licenza originaria

Oggetto: negozio

Presentazione in data 10.01.1986 al n. progressivo R-0347885301/1

Rilascio in data: non reperito

Abitabilità/agibilità in data: non reperita

NOTE: è stato reperito unicamente il mod. 47/85 D (DOMANDA DI SANATORIA). v. all

La sottoscritta Ctu, con riferimento alla richiesta di accesso atti effettuata presso il Comune di Chioggia il 01.07.2020 ed alle successive pratiche visionate e poi ricevute in copia, come sopra indicate, non può escludere a priori la sussistenza di altre ed ulteriori pratiche edilizie (relative a quanto oggetto di perizia), depositate negli archivi comunali, rispetto a quelle effettivamente consegnate alla scrivente, dal medesimo ufficio.

Si precisa infatti che l'estimatore non ha avuto accesso diretto né all'archivio cartaceo comunale, né tantomeno al software di ricerca delle pratiche edilizie della P.A.; inoltre si evidenzia che quest'ultimo, anche per quanto riferito dagli addetti dell'Ufficio Edilizia Privata, potrebbe non essere stato opportunamente e correttamente aggiornato con tutte le pratiche edilizie, condoni, ecc. protocollati nel tempo e presenti negli archivi comunali e/o queste potrebbero essere state archiviate in maniera

incompleta e/o diversa rispetto all'effettiva ditta e proprietaria/e e/o con riferimenti toponomastici /catastali errati, o non giacere in archivio per altre diverse ragioni.

Ad ogni buon conto, si allega la risposta del Coordinatore tecnico Edilizia Privata del Comune di Chioggia pervenuta il 21.12.2020 in seguito all'istanza presentata dalla sottoscritta Ctu con prot. 56767 del 14.12.2020, che conferma l'attuale indisponibilità di ulteriore documentazione. (v. all.)

4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modifiche interne.

Regolarizzabili mediante: in seguito ad un incontro avvenuto in data 21.01.2021 con un tecnico del settore Edilizia Privata settore produttivo (geom. R. Duò), stante lo stato attuale dell'immobile in difformità dall'ultimo atto edilizio reperito presso l'archivio comunale, è emersa la possibilità che l'immobile oggetto di stima possa essere regolarizzato a cura e spese dell'aggiudicatario (previa realizzazione di una rampa interna in corrispondenza dell'ingresso per garantire l'accessibilità ai portatori di handicap) mediante la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria ad intervento concluso ex art. 37 c. 4 T.U.E. ove sussista la doppia conformità (l'intervento realizzato deve risultare conforme tanto alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione dell'intervento, quanto a quella vigente alla presentazione della domanda).

Dovrà inoltre essere effettuato l'aggiornamento catastale.

Costi presunti: realizzazione rampa interna, diritti, sanzioni, spese professionali, richiesta nuova agibilità, variazione scheda catastale: stimati € 15.000,00 circa.

Note sulla conformità edilizia: In ogni caso si precisa che l'ufficio tecnico Edilizia Privata potrà, secondo proprie valutazioni di merito (qui non precisamente determinabili) avanzare anche eventuali richieste di pratiche integrative, con costi, quindi, non definibili nella presente perizia, determinabili esclusivamente al momento dell'effettiva presentazione della pratica edilizia di regolarizzazione sopra indicata, e nel mentre della successiva fase istruttoria condotta dalla P.A.

Avvertenza:

se ricorressero le condizioni, in alternativa alla sanatoria come sopra descritta, in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e art. 40 comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n. 47, nel caso di sanabilità degli abusi, l'aggiudicatario potrà essere rimesso nei termini e potrà procedere alla presentazione della relativa domanda entro 120 giorni dall'emissione del Decreto di Trasferimento da parte del Giudice.

Condizione essenziale è che le ragioni del credito siano precedenti all'entrata in vigore della legge sul condono (ultima legge del 2003 - art. 40).

4.1.2 Conformità urbanistica:

Negozio

Strumento urbanistico Approvato:	PRG approvato con D.G.R. n. 2149 del 14.07.2009
In forza della delibera:	C.C. n. 156 del 29.10.2009, n. 151 del 22.10.2009
Zona omogenea:	D.3.4.6 – Area alberghiera esistente
Norme tecniche di attuazione:	art. 87
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,9 mq/mq

Altezza massima ammessa:	23 ml
--------------------------	-------

Note sulla conformità:

Note generali sulla conformità:

Descrizione: Negozio

Trattasi di negozio posto al piano terra di un fabbricato a 5 piani con due vetrine prospettanti il Piazzale Italia all'incrocio tra Viale Veneto e Viale Venezia, in zona di forte passaggio sia pedonale che automobilistico. Esso presenta un ampio vano (mq. 66,30 circa) dotato di n. 2 grandi vetrine prospettanti sulla pubblica via mentre nella parte retrostante si trovano un ripostiglio (mq. 6,00 circa), e un piccolo wc (mq. 1,10 circa).

L'immobile è altresì dotato di un locale centrale termica (mq. 1,25 circa) ubicato nello scoperto comune condominiale accessibile dalla strada attraverso un cancello in ferro.

Tale vano contiene solamente alcune attrezzature dell'impianto autoclave.

Superficie lorda complessiva di circa mq 78,63.

È posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1954

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1987

Ha un'altezza utile interna di: circa m. 3,44

L'intero fabbricato è composto da: n. 5 piani complessivi fuori terra.

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: buone

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Porta ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro e vetro
Infissi esterni	Tipologia: vetrine materiale: ferro e vetro protezione: tende solari condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: ceramica condizioni: ottime
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: mediocri

Impianti:

Antifurto	ASSENTE
Ascensore	ASSENTE

Citofonico	ASSENTE
Condizionamento	Presente con n. 2 mobiletti split
Elettrico	tipologia: misto sottotraccia ed esterno (non sono state reperite dichiarazioni conformità)
Idrico	presente
Termico	Split pompa di calore

N.B.

Si segnala la presenza di una servitù da tubazione di scarico di terzi proveniente dai piani superiori presente a soffitto nel retrobottega sopra il servizio igienico.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Negozi	Sup. lorda di pavimento	78,33	1,00	78,33	€ 1.847,00
Centrale termica		1,54	0,20	0,30	€ 1.847,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: parte di edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2020

Zona: centrale-Sottomarina

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozi

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato OMI min/max (€/mq): 1300/1900

LOTTO 1

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Proprietari: [redacted] dal
[redacted] 19.12.1988 ad oggi (attuali proprietari).
In forza di atto di compravendita a rogito notaio Noto Nicolò, in data 19.12.1988, ai nn. 16387/2797; registrato a Chioggia, in data 09.01.1989, ai nn. 17 serie 2/v; trascritto a Chioggia, in data 16.01.1989, ai nn. 204/154.
Note: *i sigg.* [redacted] *acquistano dai sigg.* [redacted] *per la quota di ½ ciascuno dell'usufrutto i primi due e per 1/1 della nuda proprietà il terzo, il bene individuato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Chioggia al Fg 26 mapp. 2784 sub 17 cat. C/1 di mq. 215 piazza Italia 8/10.*

Identificativo corpo: Negozio (C/1) sito in Chioggia- Sottomarina (VE), viale Veneto n. 9

Occupato da [REDACTED] in qualità di conduttore dell'immobile con contratto di locazione commerciale stipulato in data 07.08.2018 e registrato all'Ufficio T5L di Chioggia, Serie 3T, n. 751, opponibile alla procedura;

Durata: dal 01.08.2018 al 31.07.2024 (sei anni), rinnovabile ex lege per 6 anni.

Importo canone: € 22.920,00 – rate €/mese 1.910,00 (a partire dal 01.08.2019 il canone sarà di € 1.970,00 / dal 01.08.2022 sarà di € 2.050,00).

Note: Riduzione temporanea canone per crisi Covid-19 da aprile 2020 ad agosto 2020 (pari ad € 1500/mese) e in seconda fase, successivamente da settembre 2020 a dicembre 2020 (€ 1.500/mese) ed a tutt'oggi (come da comunicazione Custode Giudiziario Dott.ssa Maura Cadamuro del 22.01.2021).

LOTTO 1

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:* Nessuna nota alla scrivente

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

6.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuna.

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 a favore della Banca Nazionale del Lavoro Spa contro [REDACTED]

Derivante da: mutuo fondiario;

Importo ipoteca: [REDACTED]; Importo capitale: [REDACTED]

A rogito di Bandieramonte Stefano rep. n. 45877 del 24.08.1999;

Iscritto a Chioggia (Ve) il 01.09.1999 ai nn. 5498/1230;

Note: *Si veda la precisazione contenuta nella RELAZIONE NOTARILE Notaio G. Rollo del 23.03.2020 (BENI IPOTECATI sub. 22 e sub. 23 non oggetto di stima) ipoteca poi rinnovata con l'ipoteca 4296/661 nella quale vengono indicati i beni sub. 40 e sub. 41 (i quali derivano dal sub. 17 E NON DAI SUB. 22 E 23)*

- Ipoteca volontaria a favore della Banca Antonveneta Spa contro [REDACTED]

Derivante da: mutuo fondiario;

Importo ipoteca: € [REDACTED]; Importo capitale: [REDACTED];

A rogito di Caputo Alessandro rep. nn. 149559/17053 del 15.12.2010;

Iscritto a Chioggia (Ve) il 21.12.2010 ai nn. 7242/1509;

Nota: [REDACTED] *il bene individuato al Fg 26 mapp. 2784 sub 17; per [REDACTED] altri beni;*

- Ipoteca in rinnovazione dell'iscrizione di ipoteca volontaria n.1230/5498 del 01.09.1999 a favore della Banca Nazionale del Lavoro Spa contro [REDACTED]

Derivante da: mutuo fondiario;

Importo ipoteca: € [REDACTED]; Importo capitale: € [REDACTED]
A rogito di Bandieramonte Stefano rep. n. 45877 del 24.08.1999;
Iscritto a Chioggia (Ve) il 01.08.2019 ai nn. 4296/661;
Note: *per i beni individuati al Comune di Chioggia al Fg 26 mapp. 2784 subb. 40 e 41 (provenienti dal sub 17 e non dai subb 22 e 23 EX IPOTECA N. 5498/1230 DEL 1999.);*

- Ipoteca giudiziale a favore della Banca Monte Paschi di Siena Spa contro [REDACTED]
[REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo; Somma totale: [REDACTED]
Atto del Tribunale di Venezia rep. 11809 del 22.11.2019;
Iscritto a Chioggia (Ve) il 19.12.2019 ai nn. 6815/1072;
Note: [REDACTED] *per i beni individuati al Comune di Chioggia al Fg 26 mapp. 2784 subb. 40 e 41; per gli altri soggetti a carico beni omissis.*

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento rep. 891 del 07.02.2020 a favore della Banca Monte Paschi di Siena Spa contro [REDACTED]
[REDACTED]
Derivante da: Verbale di pignoramento dell'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Venezia;
Trascritto a Chioggia (Ve) il 03.03.2020 ai nn. 1100/780;
Note: [REDACTED] *per i beni individuati al Comune di Chioggia al Fg 26 mapp. 2784 subb. 40 e 41; per gli altri soggetti a carico beni omissis.*

6.2.3 *Altre trascrizioni:* Nessuna oltre a quelle verificate in Conservatoria

6.2.4 *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna a conoscenza della scrivente

6.3 Misure Penali: Nessuna a conoscenza della scrivente.

LOTTO 1

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: non risulta costituito un condominio.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: /

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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 Criterio di stima:

Nel caso in esame il calcolo del valore del bene è determinato con il metodo sintetico-comparativo sulla base di fonti dirette (indagini di mercato sul territorio di Sottomarina-Chioggia), indirette (Valori O.M.I. 1° SEMESTRE 2020) e sul confronto con atti c/v di beni simili.

FONTE INDIRETTA

Determinazione del Valore sulla base dei Valori O.M.I. riferiti al 1 semestre 2020.

Negozi – stato conservativo normale – min. €/mq 1.300 max €/mq 1.900

Viene preso in considerazione il valore riferito allo stato conservativo normale in quanto trattasi di immobile non abitativo e ristrutturato da più di 4 anni, ma con range massimo di €/mq 1.900 in quanto l'immobile è situato in pieno centro della cittadina balneare ed in prossimità del lungomare Adriatico, zona turistica con stabilimenti balneari, alberghi, locali pubblici, aree svago, oltre che vicino ai principali servizi (scuole, chiesa, negozi, banca, fermata autobus etc).

FONTE DIRETTA

Operatori settore immobiliare della zona e dati ricavati da annunci immobiliari.

La scrivente ha consultato alcuni operatori immobiliari della zona ed annunci immobiliari relativi ad immobili commerciali di similare tipologia e dimensione e di centrale ubicazione. È risultata una valutazione variabile tra €/mq 1.280 e 2.000.

Si ritiene congruo considerare il valore unitario derivante dalla media di questi due valori pari a €/mq 1.640,00.

È stato inoltre reperito un solo atto di c/v rep. n. 108339 Notaio D. Ponti di Milano del 11.12.2019, riguardante però due u.i. ad uso commerciale ubicate in viale Veneto n. 18, ciascuna di sup. lorda mq. 70,64 e mq. 57,23 (comprensivo questo di uno scoperto esclusivo calcolato nella misura del 10% pari ad 1,3 mq.) ma di dimensione inferiore e tipologia diversa. In tale atto essendo il valore di vendita dichiarato pari ad € 128.000,00 per la quota della metà, il costo è pari ad €/mq. 2.002,00.

Il valore unitario di stima risulta quindi dalla media tra i tre valori:

€/mq $(1.900,00 + 1.640,00 + 2.002,00) / 3 =$ €/mq 1.847,33 arrotondato ad € 1.847,00.

8 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia - Chioggia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia - Chioggia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Chioggia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare.

8 Valutazione corpi:

Negozi

Stima sintetica comparativa parametrica

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozi	78,63	€ 1.847,00	€ 145.229,61

Valore di stima € 145.229,61

Riepilogo:

ID Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Negozio	78,63	€ 1.847,00	€ 145.229,61

8Adeguamenti 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. € 11.618,36-

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 15.000,00-

In virtù del buon reddito prodotto dal contratto di locazione in essere, la sottoscritta estimatrice ritiene di non applicare alcuna percentuale di riduzione al valore di stima.

Costi di cancellazione oneri e formalità presunti (che potranno essere calcolati precisamente solo conoscendo l'effettivo prezzo di aggiudicazione dell'immobile):

Tipologia	Costo
Cancellazione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Cancellazione di rinnovazione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Cancellazione di ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo	€ 294,00
Cancellazione - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione presunti: € 658,00-

8Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 117.953,25

8Classamento energetico dell'immobile:

b

i Identificativo corpo: Negozio

s

Attestazione Prestazione Energetica: *Dalla consultazione sul portale Ve.net della Regione Veneto il 27.01.2021 per il bene identificato al fg 26 mapp. 2784 sub 40 e (vecchia identificazione) non risulta depositato l'Attestato di Prestazione Energetica.*

Il documento potrà essere redatto da un professionista incaricato con un costo presunto pari ad € 300,00.

LOTTO 1 Risposta al nono punto del quesito Valutazione della sola quota indivisa	
ID	Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: complessivamente colpita quota dell'intero

LOTTO 1
Risposta al decimo punto del quesito
 Elenco Allegati

1. Verbale giuramento
2. Certificato di residenza ed Estratti per Riassunto del Registri degli Atti di Matrimonio rilasciati dal Comune di Chioggia
3. Estratto mappa Comune di Chioggia Fg 26 mapp. 2784
4. Visura storica per immobile
5. Visura attuale per immobile
6. Elenco subalterni
7. Elaborato planimetrico
8. Planimetria catastale (e richiesta di inserimento aggiornamento catastale del 03.02.2021) vedi all 17
9. Atto di compravendita rep. 16387 notaio Noto Nicolò del 19.12.1988
10. Estratto PRG
11. Atti edilizi n.9835/51, 51555/65, 29/87
12. Certificato agibilità prot. 45865 del 05.12.1957
13. Comunicazione pec Comune Chioggia – Settore edilizia privata del 16.12.2020
14. Comunicazione pec Comune Chioggia – Settore toponomastica del 29.01.2021
15. Contratto di locazione commerciale n.751 serie 3T del 7.08.2018
16. Scrittura privata di riduzione canone locazione del 20.04.2020
17. Comunicazione dell’Agenzia delle Entrate del 04.02.2021
18. Ispezioni ipotecarie
19. Documentazione fotografica
20. Comparabile

LOTTO 1
Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Vendita immobile soggetta ad imposta di registro.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto 1	Fg 26 mapp.2784 sub 40 – Negozio, piazzale Italia n.8
Diritto reale staggito e Quota proprietà	1/2 di [redacted] – [redacted] c.f. [redacted] 1/2 di [redacted] – [redacted] c.f. [redacted] 1/1 di [redacted] – [redacted]
Identificativo catastale	Catasto Fabbricati del Comune di Chioggia: foglio 26, particella 2784, subalterno 40 zona cens. 2, Viale Veneto n. 9 - Chioggia, piano T, Comune di Chioggia, categoria C/1, classe 9, consistenza mq 69, superficie catastale mq 79, rendita € 1.186,66.
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <p style="text-align: right;">€ 117.953,25</p>

LOTTO 2
FG 26 mapp. 2784 sub 41 – Negozio
Beni in Chioggia (VE) – Sottomarina – Piazzale Italia n.9

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.

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

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutati:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di negozio situato in Piazzale Italia n. 9 (come dichiarato nella comunicazione del Comune di Chioggia *servizio toponomastica e numerazione civica* del 29.01.2021, anche se catastalmente viene indicato l'indirizzo Viale Veneto n. 9), con area scoperta di circa mq. 26,25 in comune con altre u.i..

L'unità presenta una rampa di accesso per superare il dislivello tra la quota della via pubblica e l'interno dell'unità.

Caratteristiche zona:

Area urbanistica: D3.4 (rif. tabella dimensionamento n. 6) area alberghiera esistente (intervento diretto)

Servizi presenti nella zona: Negozi, locali pubblici, sportelli bancari, stabilimenti balneari nel vicino lungomare, stazione autobus a circa 1 km.

Caratteristiche zone limitrofe:

Importanti centri limitrofi: Chioggia

Attrazioni paesaggistiche: laguna veneta e mare Adriatico

Attrazioni storiche: centro storico

Principali collegamenti pubblici: Autobus

Identificativo corpo: Negozio - Viale Veneto n. 33 – Sottomarina – Chioggia

Quota e tipologia del diritto

1/2 di

[REDACTED]

1/2 di

[REDACTED]

1/1 di

[REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]

Comune di Chioggia, foglio 26, particella 2784, subalterno 41
zona cens. 2, Viale Veneto n. 9, piano T, categoria D/5, rendita € 1.175,00.

Ulteriori informazioni:

Derivante da: ex sub 17 (consistenza mq 222) ed ex sub 7 ed infine ex sub. 1

Confini: a nord con altro mappale, ad est con altra proprietà e scoperto comune, a sud con via pubblica, ad ovest con sub.40 (stessa proprietà).

Note sulla conformità catastale: Non conforme. Dalla visura catastale risulta che l'immobile è accatastato come D/5 ovvero come Istituto di credito, come si evince anche dalla scheda catastale n. 525 del 19.06.1989 (che oltretutto è difforme per la disposizione interna dei locali). Si segnala inoltre che l'immobile viene riportato nell'elenco subalterni associati al mapp. 2784 del fg. 26, ma non compare nel relativo elaborato planimetrico (prot. VE0011628 del 07.02.2017).

Per quanto riguarda le spese per la regolarizzazione catastale si legga quanto riportato al paragrafo 4.1.

LOTTO 2

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

A seguito di accesso e ricerca effettuati presso gli archivi del Comune di Chioggia, nel settore Ufficio Tecnico nelle date del 16.09.2020 e 28.10.2020, la sottoscritta, per quanto reso disponibile dall'archivio

Comunale, utilizzando come chiavi di ricerca l'indirizzo dell'immobile, i dati catastali, i nominativi degli intestatari all'attualità e pregressi, come deducibili dalla documentazione reperita (visure catastali storiche) e per quanto rinvenuto nella banca dati dell'Archivio Comunale (la ricerca è stata effettuata ad opera del funzionario comunale preposto p.i. R. Marangon) ha reperito le seguenti pratiche edilizie:

Numero pratica: 9835

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla osta

Per lavori: ampliamento casa civile abitazione (costruita con permesso n. 30554 del 26.09.1951)

Oggetto: ampliamento edificio

Presentazione in data 20.03.1954 al n. di prot. 9835

Rilascio in data 24.03.1954 al n. di prot. 9835

Abitabilità in data 5.12.1957 al n. di prot. 45865

Numero pratica: 51555

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla osta

Per lavori: modifica piano terra Fg. 26 mapp. 2784

Oggetto: variazione

Presentazione in data 13.12.1965 al n. di prot. 51555.

Rilascio in data 21.12.1965 al n. di prot. 51555

Abitabilità: non reperita

Numero pratica: 29/87

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: ristrutturazione per aumento di unità immobiliare

Oggetto: negozio (fg.26 mapp.2784 sub.1)

Presentazione in data 19.03.1986 al n. di prot. 35852

Rilascio in data 19.04.1987 al n. di prot. 35852/86

Abitabilità/agibilità: non reperita

Numero pratica: /

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Sanatoria edilizia

Per lavori: opere in difformità licenza originaria per ampliamento sul fronte nord

Oggetto: negozio

Presentazione in data 10.01.1986 al n. progressivo R-0347885301/1

Rilascio: non reperito

Abitabilità/agibilità: non reperita

NOTE: è stato reperito unicamente il mod. 47/85 D (DOMANDA DI SANATORIA).

La sottoscritta Ctu, con riferimento alla richiesta di accesso atti edilizi effettuata presso il Comune di Chioggia il 01.07.2020 (accesso permesso dal Comune solamente nelle date del 16.09.2020 e 28.10.2020) ed alle pratiche visionate e poi ricevute come sopra indicate, non può escludere a priori la sussistenza di altre ed ulteriori pratiche edilizie (relative a quanto oggetto di perizia), depositate negli archivi comunali, rispetto a quelle effettivamente consegnate alla scrivente, dal medesimo ufficio.

Si precisa infatti che l'estimatore non ha avuto accesso diretto né all'archivio cartaceo comunale, né tantomeno al software di ricerca delle pratiche edilizie della P.A.; evidenzia inoltre che quest'ultimo, anche da quanto riferito dagli addetti dell'Ufficio Edilizia Privata, potrebbe non essere stato opportunamente e correttamente aggiornato con tutte le pratiche edilizie, condoni, ecc. protocollati nel

tempo pur presenti negli archivi comunali e/o queste potrebbero essere state archiviate in maniera incompleta e/o diversa rispetto all'effettiva ditta e proprietaria/e e/o con riferimenti toponomastici/catastali errati, o non giacere in archivio per altre diverse ragioni.

Ad ogni buon conto, si allega la risposta del Coordinatore tecnico Edilizia Privata del Comune di Chioggia pervenuta il 21.12.2020 a seguito dell'istanza presentata dalla sottoscritta Ctù con prot. 56767 del 14.12.2020, che conferma l'attuale indisponibilità di ulteriore documentazione. (v. all.)

4.2. Conformità edilizia:

4.2. Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modifiche interne.

Regolarizzazione: in seguito ad un incontro avvenuto in data 21.01.2021 con un tecnico del settore Edilizia Privata settore produttivo (geom. R. Duò), stante lo stato attuale dell'immobile in difformità dall'ultimo atto edilizio reperito presso l'archivio comunale, è emersa la possibilità che l'unità oggetto di stima possa essere regolarizzata a cura e spese dell'aggiudicatario mediante la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria ad opere eseguite, ex art. 37 comma 4 T.U.E. ove sussista la doppia conformità (l'intervento realizzato deve risultare conforme tanto alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione dell'intervento, quanto a quella vigente alla presentazione della domanda). Dovrà inoltre essere effettuato l'aggiornamento catastale.

Costi presunti: diritti, sanzioni, spese professionali, richiesta nuova agibilità, variazione scheda catastale: € 12.000,00 circa.

Note sulla conformità edilizia: In ogni caso si rileva che l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata potrà, secondo proprie valutazioni di merito (qui non precisamente determinabili) avanzare anche eventuali richieste di pratiche integrative, con costi, quindi, non definibili nella presente perizia, determinabili esclusivamente al momento dell'effettiva presentazione della pratica edilizia di regolarizzazione sopra indicata, e nel mentre della successiva fase istruttoria condotta dalla P.A.

Avvertenza:

se ricorressero le condizioni, in alternativa alla sanatoria come sopra descritta, in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e art. 40 comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n. 47, nel caso di sanabilità degli abusi, l'aggiudicatario potrà essere rimesso nei termini e potrà procedere alla presentazione della relativa domanda entro 120 giorni dall'emissione del Decreto di Trasferimento da parte del Giudice.

Condizione essenziale è che le ragioni del credito siano precedenti all'entrata in vigore della legge sul condono (ultima legge del 2003 - art. 40).

Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	PRG approvato con D.G.R. n. 2149 del 14.07.2009
In forza della delibera:	C.C. n. 156 del 29.10.2009, n. 151 del 22.10.2009
Zona omogenea:	D.3.4.6 – Area alberghiera esistente
Norme tecniche di attuazione:	art. 87
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,9 mq./mq.
Altezza massima ammessa:	23 ml

Note sulla conformità:

Descrizione: Negozio

Trattasi di negozio di ampie dimensioni con bussola di ingresso dove è stata realizzata una rampa che consente il superamento del dislivello esistente tra la quota del marciapiede e quella interna.

Il negozio è costituito da un'ampia zona vendita (mq. 80,71 sup. netta) con n. 3 vetrine fronte strada ed una zona camerini di prova (mq. 17,96) in buone condizioni e, sul retro, una zona di servizio per un totale di mq. 41,74 netti che presenta finiture datate e condizioni mediocri, nella quale sono compresi: un disimpegno che permette l'accesso ad un magazzino (mq. 14), due servizi igienici finestrati dotati entrambi di anti, un locale caldaia (mq. 10,50) e un ulteriore vano ripostiglio (mq. 2,90).

Superficie lorda complessiva di circa mq 153,36

È posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1954

L'edificio è stato ristrutturato presumibilmente nel 1987

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,87 sotto il controsoffitto e m 3,44 circa nella zona magazzino

L'intero fabbricato dove esso insiste è composto da n. 5 piani complessivi fuori terra.

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: ottime per quanto riguarda la zona vendita, vetusta e da ripristinare la zona servizi ed i locali accessori.

Caratteristiche

Componenti edilizie e costruttive:

Porta ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio e vetro Note: una piccola rampa permette di superare il leggero dislivello che esiste tra la via pubblica e la quota del negozio.
Vetrine	tipologia: fisse materiale: alluminio e vetro protezione: tende da sole condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: gres porcellanato, ceramica, marmo condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: zona vendita materiale: contropareti in cartongesso condizioni: buone

Impianti:

Antifurto	ASSENTE
Citofonico	ASSENTE
Condizionamento	Con impianto ad aria canalizzato nel controsoffitto ed unità esterne ubicate nello scoperto comune

"1...della durata di 6 anni, più 6 anni con decorrenza dal 15 ottobre 2019 al 01 ottobre 2025.
2- Il prezzo della locazione annuale è stabilito in € 34.800,00 e deve essere versato entro il giorno 15 di ogni mese, in rate mensili anticipate di € 2.900,00.

(...)

9- viene conferita una cauzione pari a quattro mensilità alla firma del presente contratto per un importo pari a € 11.600,00."

Note: Si segnala una riduzione dei canoni nel corso dell'anno 2020 per crisi Covid-19 applicata autonomamente dal conduttore. Attualmente è stata richiesta una riduzione temporanea canone per l'anno 2021.

LOTTO 2

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:* Nessuna nota alla scrivente.

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

6.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuno noto alla scrivente.

6.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna nota alla scrivente.

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

6.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria a favore della Banca Nazionale del Lavoro Spa contro [REDACTED]

Derivante da: mutuo fondiario;

Importo ipoteca: Lire [REDACTED]; Importo capitale [REDACTED]

A rogito di Bandieramonte Stefano rep. n. 45877 del 24.08.1999;

Iscritto a Chioggia (Ve) il 01.09.1999 ai nn. 5498/1230;

Note: Si veda la precisazione contenuta nella RELAZIONE NOTARILE Notaio G. Rollo del 23.03.2020 (BENI IPOTECATI sub.22 e sub.23 non oggetto di stima) ipoteca poi rinnovata con l'ipoteca 4296/661 nella quale vengono indicati i beni sub. 40 e sub.41 (i quali derivano dal sub.17 E NON DAI SUB. 22 E 23).

- Ipoteca volontaria a favore della Banca Antonveneta Spa contro [REDACTED]

Derivante da: mutuo fondiario;

Importo ipoteca: € [REDACTED]; Importo capitale: € [REDACTED]

A rogito di Caputo Alessandro rep. nn. 149559/17053 del 15.12.2010;

Iscritto a Chioggia (Ve) il 21.12.2010 ai nn. 5498/1230;

Nota: per [REDACTED] il bene individuato al Fg 26 mapp. 2784 sub 17; per [REDACTED] altri beni;

- Ipoteca in rinnovazione 1230 del 01.09.1999 di ipoteca volontaria a favore della Banca Nazionale del Lavoro Spa contro [REDACTED]

Derivante da: mutuo fondiario;

Importo ipoteca: € [REDACTED]; Importo capitale: € [REDACTED];

A rogito di Bandieramonte Stefano rep. n. 45877 del 24.08.1999;

Iscritto a Chioggia (Ve) il 01.08.2019 ai nn. 4296/661;
Note: *per i beni individuati al Comune di Chioggia al Fg 26 mapp. 2784 subb. 40 e 41 (provenienti dal sub 17 e non dai subb 22 e 23);*

- Ipoteca giudiziale a favore della Banca Monte Paschi di Siena Spa contro [REDACTED]

Derivante da: decreto ingiuntivo; Somma totale: [REDACTED]

Atto del Tribunale di Venezia rep. 11809 del 22.11.2019;

Iscritto a Chioggia (Ve) il 19.12.2019 ai nn. 6815/1072;

Note: [REDACTED] *per i beni individuati al Comune di Chioggia al Fg 26 mapp. 2784 subb. 40 e 41; per gli altri soggetti a carico beni omissis.*

6.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento rep. 891 del 07.02.2020 a favore della Banca Monte Paschi di Siena Spa contro [REDACTED]

Derivante da: Verbale di pignoramento dell'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Venezia;
Trascritto a Chioggia (Ve) il 03.03.2020 ai nn. 1100/780;

Note: [REDACTED] *per i beni individuati al Comune di Chioggia al Fg 26 mapp. 2784 subb. 40 e 41; per gli altri soggetti a carico beni omissis.*

6.2.3 *Altre trascrizioni:* Nessuna nota alla scrivente.

6.2.4 *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna nota alla scrivente.

6.3 Misure Penali: Nessuna nota alla scrivente

LOTTO 2

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: Non risulta costituito il condominio.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Solo utenze.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: /

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

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

LOTTO 2

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

Nel caso in esame il calcolo del valore del bene è determinato con il metodo sintetico-comparativo sulla base di fonti dirette (indagini di mercato sul territorio di Sottomarina-Chioggia), indirette (Valori O.M.I. 1° SEMESTRE 2020) e sul confronto con atti c/v di beni simili.

FONTE INDIRETTA

Determinazione del Valore sulla base dei Valori O.M.I. riferiti al 1 semestre 2020.

Negozi – stato conservativo normale – min. €/mq 1.300 max €/mq 1.900

Viene preso in considerazione il valore riferito allo stato conservativo normale in quanto trattasi di immobile non abitativo e ristrutturato da più di 4 anni, ma con range massimo di €/mq 1.900 in quanto l'immobile è situato in pieno centro della cittadina balneare ed in prossimità del lungomare Adriatico, zona turistica con stabilimenti balneari, alberghi, locali pubblici, aree svago, oltre che vicino ai principali servizi (scuole, chiesa, negozi, banca, fermata autobus etc.

FONTE DIRETTA

Operatori settore immobiliare della zona e dati ricavati da annunci immobiliari.

La scrivente ha consultato alcuni operatori immobiliari della zona ed annunci immobiliari relativi ad immobili commerciali di similare tipologia e dimensione e di centrale ubicazione. È risultata una valutazione variabile tra €/mq 1.280 e 2.000.

Si ritiene congruo considerare il valore unitario derivante dalla media di questi due valori pari a €/mq 1.640,00.

È stato inoltre reperito un solo atto di c/v rep. n. 108339 Notaio D. Ponti di Milano del 11.12.2019, riguardante però due u.i. ad uso commerciale ubicate in viale Veneto n. 18, ciascuna di sup. lorda mq. 70,64 e mq. 57,23 (comprensivo questo di uno scoperto esclusivo calcolato nella misura del 10% pari ad 1,3 mq.) ma di dimensione inferiore e tipologia diversa. In tale atto essendo il valore di vendita dichiarato pari ad € 128.000,00 per la quota della metà, il costo è pari ad €/mq. 2.002,00.

Il valore unitario di stima risulta quindi dalla media tra i tre valori:

€/mq $(1.900,00 + 1.640,00 + 2.002,00) / 3 =$ €/mq 1.847,33 arrotondato ad € 1.847,00.

Fonti di informazione:

Catasto di Venezia - Chioggia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia - Chioggia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Chioggia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare;

Valutazione corpi:

Negozio

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Negozio	153,36	€ 1.847,00	€ 283.255,92

Valore di stima

€ 283.255,92

Riepilogo:

ID Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Negozio	153,36	€ 283.255,04	€ 283.255,92

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. € 22.660,47-

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica edilizia e/o catastale: € 12.000,00-

In virtù del buon reddito prodotto dovuto al contratto di locazione, la sottoscritta estimatrice ritiene di non applicare alcuna percentuale di riduzione del valore di stima.

Costi di cancellazione oneri e formalità presunti (che potranno essere calcolati precisamente solo conoscendo l'effettivo prezzo di aggiudicazione dell'immobile):

Tipologia	Costo
Cancellazione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Cancellazione di rinnovazione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Cancellazione di ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo	€ 294,00
Cancellazione - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione presunti: € 658,00-

Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 247.937,45

Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Negozio

Attestazione Prestazione Energetica: Dalla consultazione sul portale Ve.net della Regione Veneto il 27.01.2021 per il bene identificato al fg 26 mapp. 2784 sub 41 risulta depositato l'Attestato di Prestazione Energetica cod. 97434/2019 a firma del perito edile Luca D'Ambrosio, valido fino al 8.11.2029 (all.).

LOTTO 2

Risposta al nono punto del quesito

Giudizio di comoda divisibilità: colpita la quota dell'intero

LOTTO 2

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

1. Verbale giuramento
2. Certificato di residenza ed Estratti per Riassunto del Registri degli Atti di Matrimonio rilasciati dal Comune di Chioggia
3. Estratto mappa Comune di Chioggia Fg 26 mapp. 2784
4. Visura storica per immobile
5. Visura attuale per immobile
6. Elenco subalterni
7. Elaborato planimetrico
8. Planimetria catastale
9. Atto di compravendita rep. 16387 notaio Noto Nicolò del 19.12.1988
10. Estratto PRG
11. Atti edilizi n.9835/51, 51555/65, 29/87

12. Certificato agibilità prot. 45865 del 05.12.1957
13. Comunicazione pec Comune Chioggia – Settore edilizia privata del 16.12.2020
14. Comunicazione pec Comune Chioggia – Settore toponomastica del 29.01.2021
15. Contratto di locazione commerciale n.1048 serie 3T del 15.10.2019
16. A.P.E. n. 97434/2019
17. Scrittura privata di riduzione canone locazione del 20.04.2020
18. Ispezioni ipotecarie
19. Documentazione fotografica
20. Comparabile

LOTTO 2

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Imposta di registro.

Risposta al dodicesimo punto del quesito	
Schema identificativo dei beni da porre all'asta	
Lotto 2	Fg 26 mapp. 2784 sub 41 – Negozio – piazzale Italia n.9
Diritto reale staggito e Quota proprietà	1/2 di ██████████ – ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ 1/2 di ██████████ – ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ 1/1 di ██████████ ██████████ ██████████ ██████████
Identificativo catastale	Catasto Fabbricati: foglio 26, particella 2784, subalterno 41 zona cens. 2, Viale Veneto n. 9 - Chioggia, piano T, Comune di Chioggia, categoria D/5, rendita € 1.175,00.
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <div style="text-align: right;">€ 247.937,45</div>

LOTTO 3

FG 26 mapp. 2865 sub. 14 (appartamento p.1°), sub. 18 (lastrico solare p. rialzato),
sub. 25 (magazzino p. seminterrato)

Beni in Chioggia (VE) Sottomarina - Viale Piemonte n. 20

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.

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

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutati:

[REDACTED]

[REDACTED]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di un appartamento al piano primo ed un magazzino al piano seminterrato entrambi accessibili tramite due rampe di scale separate con imbocco dalla porzione di lastrico solare di proprietà, sito al piano rialzato nel condominio denominato "Trieste". L'indirizzo dichiarato nella comunicazione del Comune di Chioggia *servizio toponomastica e numerazione civica* del 29.01.2021 è viale Piemonte n. 20, (anche se catastalmente viene indicato viale Piemonte n. 14).

L'intero edificio è composto da 6 piani di cui uno seminterrato, uno a destinazione ufficio e gli altri quattro piani a destinazione residenziale.

Caratteristiche zona:

Area urbanistica: D3.4 (rif. tabella dimensionamento n. 5) area alberghiera esistente (intervento diretto)

Servizi presenti nella zona: negozi, locali pubblici, sportelli bancari, stabilimenti balneari nel vicino lungomare, stazione autobus a circa 1 km.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, stabilimenti balneari

Importanti centri limitrofi: Chioggia
Attrazioni paesaggistiche: Laguna di Venezia e mare Adriatico
Attrazioni storiche: centro storico di Chioggia
Principali collegamenti pubblici: autobus

Identificativi corpi: Viale Piemonte n. 14 – Sottomarina – Chioggia

Appartamento:

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

[redacted]
[redacted]
[redacted]:

Intestazione:

[redacted]

Comune di Chioggia, Foglio 26, particella 2865, subalterno 14

Viale Piemonte n. 14, sezione censuaria 2, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, superficie mq 91 tot escluse aree scoperte mq 86, rendita € 555,19.

Ulteriori informazioni:

Derivante da: ex scheda n. 142123 registrata il 21.04.1970 n. 569 da maggior consistenza dell'ex mapp. 2865/1.

Confini: a nord con affaccio su viale Piemonte, ad est con affaccio su spazio/terrazza con servitù di passaggio a favore appartamento, a sud con affaccio su scoperto condominiale, ad ovest con altra unità.

Lastrico solare:

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] - Piena proprietà – [redacted]

1/4 di [redacted] - Piena proprietà – [redacted]

[redacted]
[redacted]
[redacted]

1/4 di [redacted] - Piena proprietà – [redacted]

[redacted]
[redacted]
[redacted]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted]
[redacted]

Comune di Chioggia, Foglio 26, particella 2865, subalterno 18

Viale Piemonte, piano T, categoria lastrico solare, consistenza mq 19.

Ulteriori informazioni:

Derivante da: ex frazionamento mapp. 2865 sub 1

Confini: a nord con spazio/terrazza con servitù di passaggio a favore appartamento del 1° piano, ad est con altro mappale, a sud con affaccio su scoperto condominiale, ad ovest con altre unità della stessa ditta.

Magazzino:

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] - Piena proprietà – [redacted]

1/4 di [REDACTED] - Piena proprietà – [REDACTED]

1/4 di [REDACTED] - Piena proprietà – [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Foglio 26, particella 2865, subalterno 25

Viale Piemonte n. 2, piano S1, Comune di Chioggia, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 12, consistenza mq 69, superficie catastale mq 84, rendita € 117,60.

Derivante da: frazionamento ex sub 22

Confini: a nord con affacci su intercapedine*, ad est con finestre su bocche di lupo, a sud con scala coperta di accesso dal p. terra (attraverso il lastrico sub.18 stessa proprietà) ed ovest con spazi comuni condominiali.

Note: * secondo la scrivente l'intercapedine è da ritenersi condominiale tutte quelle volte in cui svolge la funzione di evitare infiltrazioni e coibentare l'edificio nella sua completezza o comunque in larga parte. È ciò che avviene, ad esempio, per le intercapedini poste attorno alle cantine ed ai box, come in questo caso.

LOTTO 3

Risposta al quarto punto del quesito Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

N.B. Dalla lettura dell'atto di c/v Notaio G. Gallimberti rep. 15105 del 4.09.1964, (menzionato nell'atto di permuta Notaio Caputo rep.8880 del 17.06.1990) riguardante l'acquisto da parte dei precedenti proprietari della porzione di fabbricato individuato come fg. 26 mapp. 2865 sub.1 (ex mapp. 2840/a) cat. C/1 di mq. 254 (p. seminterrato, rialzato, loggia) si evince che l'edificio denominato "Condominio Trieste" è stato edificato con Nulla Osta a costruire rilasciato dal Comune di Chioggia con prot. 31503-31504 del 13.08.1961 e Dichiarazione di Abitabilità prot. 41744-45577 del 19.01.1962.

NB: Nessuno di questi documenti è stato rinvenuto dal servizio accesso atti dell'archivio del Comune di Chioggia.

Si aggiunga che dalla lettura del precedente atto di c/v Notaio G. Gallimberti rep.8555 del 31.01.1962 si apprende che i nominativi dei probabili costruttori/venditori sono [REDACTED], imprenditori edili.

A seguito di accesso e ricerca effettuata presso gli archivi del Comune di Chioggia settore Ufficio Tecnico nelle date del 16.09.2020 e 28.10.2020, nonché preso atto delle norme urbanistiche vigenti di riferimento, la sottoscritta, per quanto reso disponibile dall'archivio Comunale, utilizzando come chiavi di ricerca l'indirizzo dell'immobile, i dati catastali, i nominativi degli intestatari all'attualità e pregressi, come deducibili dalla documentazione reperita (visure catastali storiche) e per quanto rinvenuto nella banca dati dell'archivio comunale (la ricerca è stata effettuata ad opera del funzionario comunale preposto p.i. R. Marangon) sono state reperite

esclusivamente le seguenti pratiche edilizie:

Numero pratica: 108/1993

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: costruzione garage al p. seminterrato e modifiche esterne al piano rialzato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 6.07.1991

Rilascio in data 20.02.1993 al n. di prot. 21487/91

Abitabilità/agibilità: non reperita.

NOTE: *Nella relazione allegata si fa riferimento all'istanza di sanatoria ai sensi L.47/85 con n. progr. 0128167808 del 29.11.1985 a nome [REDACTED] (della quale il Comune ha fornito alla sottoscritta solamente i modelli 47/85 R – A-C-D senza la relativa allegazione).*

Numero pratica: 689/1994

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizia

Note tipo pratica: variante in corso d'opera alla C.E. 108/1993

Per lavori: modifiche esterne al piano terra e piano rialzato (costruzione di scale di accesso, pensiline e aree a parcheggio esterne)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 26.02.1993

Rilascio in data 02.09.1994 al n. di prot. 7469/93

Abitabilità/agibilità: non reperita

Numero pratica: 23654/99 del 16.04.1999

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: D.I.A.

Per lavori: per ripristino foro finestra su appartamento al p. 1

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 16.04.1999 al n. di prot. 23654

Numero pratica: ?

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in sanatoria

Per lavori: modifiche eseguite in difformità alla Licenza Edilizia n. 51503 del 13.08.1960 (irreperibile nell'archivio comunale)

Oggetto: abitazione piano "mezzanino"

Rilascio in data al n. di prot. /

Abitabilità/agibilità: non reperita

NOTE: *nella Concessione in sanatoria reperita (n. 638/95 prot. 54314-15-16/85 rilasciata alla sig.ra [REDACTED] e riguardante l'abitazione adiacente a quella in esame situata al piano mezzanino posta a nord-ovest con accesso da viale Trieste e altezza interna m. 2,50) l'elaborato grafico riporta la situazione del piano mezzanino con le due abitazioni e viene indicato anche il nome del sig. [REDACTED]. Con buona probabilità si presume che anche per l'abitazione posta a nord-est identificata con il sub. 14 (di proprietà per l'appunto del [REDACTED]) sia stata rilasciata un'analogha concessione in sanatoria, che però il Comune non è stato in grado di rintracciare.*

Numero pratica: 449/1995

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizia in sanatoria

Per lavori: opere abusive esterne realizzate al piano rialzato anno 1982
Oggetto: recinzione e cancellata
Presentazione in data 11.01.1986
Rilascio in data 05.10.1995 al n. di prot. 1727/86
Abitabilità/agibilità: /

Numero pratica: 3717/2018

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: C.I.L.A. (art. 6, comma 2 lettere a e e/bis DPR 6 giugno 2001 n. 380)

Note tipo pratica: manutenzione straordinaria

Per lavori: chiusura due porte di collegamento tra i magazzini e modifiche interne.

Oggetto: Unità posta nel seminterrato identificata al Catasto Fabbricati al Fg 26 mapp. 2865 sub. 22 (ora sub. 23-24-25).

Presentazione in data 11.05.2018 al n. 3717

Fine lavori in data 12.07.2018.

La sottoscritta Ctu, con riferimento alla richiesta di accesso atti edilizi effettuata presso il Comune di Chioggia il 01.07.2020 (accesso permesso dal Comune solamente nelle date del 16.09.2020 e 28.10.2020) ed alle pratiche visionate e poi ricevute come sopra indicate, fa presente che l'irreperibilità delle numerose pratiche edilizie come descritte più sopra non permette di assicurare la legittimazione edilizia dell'immobile non potendo garantire la continuità delle pratiche edilizie come effettivamente rilasciate.

La questione riveste un ambito ben più ampio investendo la disorganizzazione dell'archivio edilizia privata che dovrà essere affrontato e risolto direttamente con l'Amministrazione Comunale la quale non potrà più trincerarsi dietro l'irreperibilità di atti edilizi, fatto che danneggia ed ostacola i diritti del cittadino.

Si precisa che l'estimatore non ha avuto accesso diretto né all'archivio cartaceo comunale, né tantomeno al software di ricerca delle pratiche edilizie della P.A.; evidenzia inoltre che quest'ultimo, anche da quanto riferito dagli addetti dell'Ufficio Edilizia Privata, potrebbe non essere stato opportunamente e correttamente aggiornato con tutte le pratiche edilizie, condoni, ecc. protocollati nel tempo pur presenti negli archivi comunali e/o queste potrebbero essere state archiviate in maniera incompleta e/o diversa rispetto all'effettiva ditta e proprietaria/e e/o con riferimenti toponomastici/catastali errati, o non giacere in archivio per altre diverse ragioni.

Ad ogni buon conto, si allega la risposta del Coordinatore tecnico Edilizia Privata del Comune di Chioggia pervenuta il 21.12.2020 a seguito dell'istanza presentata dalla sottoscritta Ctu con prot. 56767 del 14.12.2020, che conferma l'attuale indisponibilità di ulteriore documentazione. (v. all.)

4.1.1 *Conformità edilizia:*

Appartamento sub. 14

In seguito ad un incontro avvenuto in data 21.01.2021 con un tecnico del settore Edilizia Privata settore produttivo (geom. R. Duò), stante lo stato attuale dell'immobile in difformità dall'ultimo atto edilizio reperito presso l'archivio comunale, è emersa la possibilità che l'immobile oggetto di stima possa essere regolarizzato (per lo spostamento del foro finestra e alla definizione delle esatte misure interne) a cura e spese dell'aggiudicatario mediante la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria ad opere eseguite, ex art. 37 comma 4 T.U.E., ove sussista la doppia conformità (l'intervento realizzato deve risultare conforme tanto alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione dell'intervento, quanto a quella vigente alla presentazione della domanda). Dovrà inoltre essere effettuato l'aggiornamento catastale.

La sottoscritta in coscienza è invece del parere che debba essere presentato un Pdc in sanatoria (o

meglio la riapertura del condono se vi saranno le condizioni come descritte in seguito) raffigurando l'immobile come è allo stato attuale nulla valendo la rappresentazione dell'unità immobiliare raffigurata nella tavola allegata alla sanatoria dell'unità adiacente.

Non essendovi traccia del rilascio di alcuna pratica autorizzativa con lo stato ivi rappresentato si dovrà procedere con questo criterio.

In ogni caso, raffrontando gli elaborati grafici relativi alla sanatoria rilasciata per il subalterno adiacente (*comprendenti anche l'abitazione sub. 14*) con lo stato rilevato durante il sopralluogo in data 21.09.2020 presso l'abitazione con verifica di alcune dimensioni prese a campione, sono state riscontrate ulteriori irregolarità: lievi differenze dimensionali inferiori od eguali alla percentuale di tolleranza del 2% (*d.l. 76/2020 convertito nella Legge 11 settembre 2020, n. 120*); modifica forometrica esterna con spostamento del foro finestra nella camera matrimoniale sulla facciata est.

Posto che la questione della legittimazione edilizia è stata ostacolata dall'asserita irreperibilità di un gran numero di pratiche che potrebbero anche esistere, si possono solo presupporre i costi relativi a diritti, sanzioni, spese professionali, variazione scheda catastale, richiesta del certificato di abitabilità in € 18.000,00 circa

Note sulla conformità edilizia: Non conforme

magazzino al piano seminterrato sub. 25

Per quanto riguarda invece il magazzino, raffrontando lo stato riportato nella C.I.L.A. 3717 /2018 con quanto rilevato nel sopralluogo del 21.09.2020, sono state riscontrate le seguenti irregolarità: mantenimento della porta interna di collegamento con il sub. 24 che dovrà essere chiusa e la comunione dell'impianto elettrico con le altre due u.i. sub. 23-24 che dovrà essere quindi separato per ciascuna unità immobiliare.

Si segnala inoltre che il vano scale coperto, originariamente con i due lati esterni liberi, è stato abusivamente chiuso con due pareti che dovranno essere rimosse.

Regolarizzabili mediante:

Eventuale presentazione di nuova C.I.L.A. ex art.6 per la realizzazione della parte non ultimata dell'intervento: rimozione infisso porta e orbonatura definitiva del foro porta, frazionamento impianto elettrico, e per demolizione delle pareti esterne del vano scala (con conferimento a discarica dei materiali di risulta), con un costo presunto pari ad € 10.000,00.

In ogni caso si rileva che l'Ufficio tecnico Edilizia Privata potrà, secondo proprie valutazioni di merito (determinabili solo al momento della presentazione della pratica e quindi qui non precisamente definibili) avanzare eventuali richieste integrative, con costi, quindi, non definibili nella presente perizia.

Avvertenza generale:

se ricorressero le condizioni, in alternativa alle pratiche edilizie come sopra descritte, in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e art. 40 comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n. 47, nel caso di sanabilità degli abusi, l'aggiudicatario potrà essere rimesso nei termini e potrà procedere alla presentazione della relativa domanda entro 120 giorni dall'emissione del Decreto di Trasferimento da parte del Giudice.

Condizione essenziale è che le ragioni del credito siano precedenti all'entrata in vigore della legge sul condono (ultima legge del 2003 - art. 40).

<i>Conformità urbanistica:</i>

Strumento urbanistico Approvato:	PRG approvato con D.G.R. n. 2149 del 14.07.2009
In forza della delibera:	C.C. n. 156 del 29.10.2009, n. 151 del 22.10.2009
Zona omogenea:	D3.4.5 Area alberghiera esistente
Norme tecniche di attuazione:	art. 87
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,9 mq./mq.
Altezza massima ammessa:	23 ml
Note sulla conformità:	

LOTTO 3

Descrizione: Appartamento (sub 14) con lastrico solare (sub 18)

Trattasi di appartamento posto al piano primo (alto) di un condominio di 5 piani oltre al piano seminterrato. L'accesso all'unità avviene dall'ingresso su viale Piemonte civico n. 20 (numerazione presunta come dichiarato nella comunicazione del Comune di Chioggia servizio toponomastica e numerazione civica) attraversando il lastrico solare posto al piano rialzato (di pertinenza del sub 19 della stessa proprietà – sulla quale insiste servitù di passaggio ed in caso di alienazione dovrà essere costituita) l'ultima porzione del quale (sub 18 – consistenza catastale mq 19) ha la funzione di passaggio per accedere all'appartamento, oltre che per accedere al magazzino ubicato al piano seminterrato (sub. 25).

Dal lastrico solare (sub. 18) diparte una scala esterna che conduce al primo piano dove si sviluppa l'appartamento composto da: ingresso su veranda che chiude interamente i fronti nord ed est (mq 18,56), e permette l'accesso alla terrazza (mq 23,38), ingresso (mq 4,68), cucina (mq 8,33), un pranzo/soggiorno (mq 13,71), un disimpegno (mq 7,43), una camera matrimoniale (mq 17,06), una camera singola (mq 12,16) e un bagno (mq 5,93).

L'unità presenta affacci prevalentemente a Nord e ad Est verso la veranda, oltre che a sud mentre confina con altra proprietà e vano scale condominiale sul lato ovest.

Superficie netta interna appartamento di circa mq 69,30.

È posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1960 circa

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50 / 2,54;

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui semi interrati n. 1

N.B.: Si riporta quanto descritto nell'atto di c/v Notaio G. Gallimberti rep. 15105 del 04.09.1964, (menzionato nell'atto di permuta Notaio Caputo rep.8880 del 17.06.1990) riguardante l'acquisto da parte dei precedenti proprietari della porzione di fabbricato individuato come fg. 26 mapp. 2865 sub.1 (ex mapp. 2840/a) cat. C/1 di mq. 254. Tale porzione risultava composta di piano seminterrato, piano rialzato, piano loggia e sei servizi con accesso da scalinata in marmo dai lati nord ed ovest ai civ. n. 17 – 17/a – 17/b di viale Trieste e n. 14 – 16 di Viale Piemonte. Nella vendita era *“compresa anche tutta la superficie di terreno scoperto situata ad est del fabbricato delimitata da un muretto ad est e a sud, quest'ultimo in modo da includere il vano scala di accesso allo scantinato. Il tutto gode della comunione del cortile a sud, dell'ingresso e del vano scala dello scantinato al piano rialzato nonché di tutte le altre parti comuni per legge”*

Stato di manutenzione generale del condominio: pessimo, con facciate da ripristinare.

Condizioni generali dell'unità immobiliare: lo stato delle finiture e degli impianti presenti all'interno dell'abitazione risalgono all'epoca di costruzione dell'edificio, come si evince dalle foto allegate.

Particolarmente precaria appare la struttura a rinforzo dello sbarco della scala al piano primo costituita, nella parte sottostante, da due mensole in ferro arrugginite.

Componenti edilizie e costruttive:

Porta ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio anodizzato e vetro
Veranda	tipologia: bilico e a battente materiale: alluminio anodizzato e vetro condizioni: sufficienti Nota: <i>balaustre della terrazza in vetro e metallo</i>
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato con specchiature in vetro condizioni: discrete
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in ceramica di diversa tipologia e disegno condizioni: discrete
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: discrete

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio
Condizionamento Elettrico	ASSENTE tipologia: sottotraccia condizioni: non a norma. Presenza di dispositivo salvavita.
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale
Termico	diffusori: termosifoni in alluminio NON A NORMA Nota: <i>caldaia tradizionale (non stagna) posta nella veranda; il tubo di scarico è posto in orizzontale all'interno della veranda con fuoriuscita del camino sotto la terrazza dell'appartamento soprastante.</i> <i>Si nota inoltre la presenza di un'altra tubazione a questa parallela che costituisce la presa aria della cucina (poco distante dallo scarico dei fumi della caldaia!).</i>

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento - sub 14	Sup. lorda di pavimento	85,67	1,00	85,67	€ 1.466,00
Veranda - sub 14	Sup. lorda di pavimento	18,56	0,60	11,13	
Terrazza - sub 14	Sup. esterna	23,38	0,25	5,84	
Lastrico solare - sub 18	Sup. catastale	19,00	0,20	3,80	
				106,44	156.041,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: parte di edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2020

Zona: Centrale/Sottomarina

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min/max (€/mq): 1900/2400

LOTTO 3

Descrizione: Magazzino (sub 25)

Il magazzino ubicato al piano seminterrato è dotato di un unico accesso pedonale tramite una corta rampa di scala con partenza dal lastrico solare identificato con il sub 18.

La rampa di scala è coperta (mq. 4,68) e chiusa sui due lati più esterni da serramento in pvc e vetro nel quale sono inserite due finestre a vasistas e una porta.

All'interno della rampa è presente una servitù rappresentata da una tubazione discendente (dotata di ispezione) di grosse dimensioni che funge da canna fumaria per il magazzino e per i piani superiori.

Il magazzino è composto di un locale principale di mq. 55,16 circa, oltre ad un ripostiglio (mq. 4,80 circa) con boiler elettrico e di un servizio igienico (mq. 5,25) completo di sanitari e doccia con affaccio su vano denominato presa aria e luce (mq. 3,50). In realtà, tale vano è dotato di una finestrella a vasistas che si apre sulla rampa di scala.

Ci sono aperture dotate di serramenti vetrati sui fronti nord (su intercapedine), est (su bocche di lupo) e sud.

È stata mantenuta inoltre una porta interna di comunicazione con l'immobile adiacente (sub. 24 della stessa proprietà), che dovrà essere chiusa.

Superficie lorda complessiva di circa mq. 85,93

È posto al piano: seminterrato

L'unità è stata ristrutturata nel: 2018

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,20

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui seminterrati n. 1.

N.B.: Si riporta quanto descritto nell'atto di c/v Notaio G. Gallimberti rep. 15105 del 04.09.1964, (menzionato nell'atto di permuta Notaio Caputo rep.8880 del 17.06.1990) riguardante l'acquisto da parte dei precedenti proprietari della porzione di fabbricato individuato come fg. 26 mapp. 2865 sub. 1 (ex mapp. 2840/a) cat. C/1 di mq. 254. Tale porzione risultava composta di piano seminterrato, piano rialzato, piano loggia e sei servizi con accesso da scalinata in marmo dai lati nord ed ovest ai civ. n. 17 – 17/a – 17/b di viale Trieste e n. 14 – 16 di Viale Piemonte. Nella vendita era *“compresa anche tutta la superficie di terreno scoperto situata ad est del fabbricato delimitata da un muretto ad est e a sud, quest'ultimo in modo da includere il vano scala di accesso allo scantinato. Il tutto gode della comunione del cortile a sud, dell'ingresso e del vano scala dello scantinato al piano rialzato nonché di tutte le altre parti comuni per legge”*

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Porte d'ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio e vetro
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: metallo condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: ceramica condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: esterno e comune alle due u.i. adiacenti sub. 23 e 24. Non reperita la dichiarazione di conformità. Impianto da frazionare. Costo presunto € 1.000,00 oltre accessori
Citofonico	presente
Fognatura	di rete
Idrico	presente
Termico	presenza di termoconvettore a parete

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Magazzino	Sup. lorda di pavimento	80,98	1,00	80,98	€ 770,50
Vano scala e presa luce		9,90	0,30	2,97	
Totale				83,95	€ 64.683,47

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: parte di edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2019

Zona: Centrale/Sottomarina

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: magazzini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min/max (€/mq): 1250/1500

LOTTO 3

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

PER IL BENE IDENTIFICATO AL FG 26 MAPP. 2865 SUB 14

Proprietari: [REDACTED] dal 17.06.1970 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita - a rogito del notaio Gallimberti, in data 17.06.1970, ai nn. 27289/10162;

registrato a Mestre, in data 07.07.1970, al n. 1620 Mod. 71M Pubblici;

trascritto a Chioggia, in data 15.07.1970, ai nn. 2047/1750;

Note: *il sig. [REDACTED] acquista dai sigg. [REDACTED] ([REDACTED]), [REDACTED] [REDACTED] l'u.i.**costituita da appartamento al piano primo a nord-est-sud ed individuata al NCEU Fg 26 mapp. 2865/1 PORZIONE (unità proveniente dall'ex scheda n. 142123 registrata il 21.04.1970 n. 569 da maggior consistenza dell'ex mapp. 2865/1. Insistente su terreno in quote comuni CT Fg 26 mapp. 2865).**L'appartamento ha accesso esclusivo da viale Piemonte n. 14 e gode della comproprietà delle parti comuni del Condominio Trieste di cui fa parte.*

PER I BENI IDENTIFICATI AL FG 26 MAPP. 2865 SUB 18 E SUB.25

Proprietari: [REDACTED] dal 7.12.1990 ad oggi (attuali proprietari).

In forza di atto di permuta rep. 8880 notaio A. Caputo di Chioggia in data 07.12.1990, registrato a Chioggia in data 17.12.1990, al n. 1185 serie 1V e IVI trascritto in data 13.12.1990, ai nn.5368/3912.

Note: *I sig [REDACTED] acquistano dai sigg. [REDACTED] [REDACTED] la quota di 1/2 della piena proprietà in comunione legale dei seguenti beni: NCEU Fg 26 mapp. 2865 sub. 12, 18 (oltre al sub. 19).**Il sub. 12 identificava l'intero locale ad uso magazzino posto al piano seminterrato al quale si accedeva sia dalla rampa scale civ. 17 viale Piemonte, sia dalla scala posta lato est fabbricato...ed era rappresentato nella planimetria n. 876 del 06.09.1990 (all.).*

Identificativo corpi: appartamento, magazzino e lastrico solare sono occupati ed utilizzati senza titolo dal signor [REDACTED], come dallo stesso dichiarato verbalmente.

LOTTO 3

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: Nessuna nota alla scrivente.
	6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna nota.
	6.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuna nota alla scrivente.
	6.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna nota alla scrivente.
6.2	Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:
	6.2.1 Iscrizioni:
	PER IL BENE IDENTIFICATO AL FG 26 MAPP. 2865 SUB 14
	- Ipoteca volontaria a favore della Banca Antonveneta Spa contro [REDACTED]

Derivante da: mutuo fondiario;
 Importo ipoteca: € [REDACTED]; Importo capitale: [REDACTED];
 A rogito di Caputo Alessandro rep. nn. 149559/17053 del 15.12.2010;
 Iscritto a Chioggia (Ve) il 21.12.2010 ai nn. 7242/1509;
 Nota: per [REDACTED] il bene individuato al Fg 26 mapp. 2865 sub. 14; per altri
 soggetti a carico beni omissis;

- Ipoteca in rinnovazione 1231 del 01.09.1999 di ipoteca volontaria a favore della Banca Nazionale del Lavoro Spa contro [REDACTED];

Derivante da: mutuo fondiario;
 Importo ipoteca: [REDACTED]; Importo capitale: € [REDACTED];
 A rogito di Bandieramonte Stefano rep. n. 45878 del 24.08.1999;
 Iscritto a Chioggia (Ve) il 01.08.2019 ai nn. 4297/662;
 Note: per [REDACTED] il bene individuato al Fg 26 mapp. 2865 sub. 14; per altri
 soggetti a carico beni omissis;

- Ipoteca giudiziale a favore della Banca Monte Paschi di Siena Spa contro [REDACTED]

Derivante da: decreto ingiuntivo; Somma totale: [REDACTED]
 Atto del Tribunale di Venezia rep. 11809 del 22.11.2019;
 Iscritto a Chioggia (Ve) il 19.12.2019 ai nn. 6815/1072;
 Note: per [REDACTED] il bene individuato al Comune di Chioggia al Fg 26 mapp.
 2865 sub. 14; per gli altri soggetti a carico beni omissis.

PER I BENI IDENTIFICATI AL FG 26 MAPP. 2865 SUB 18 e sub. 25

- Ipoteca volontaria a favore della Banca Nazionale del Lavoro Spa contro [REDACTED]

Derivante da: mutuo fondiario;
 Importo ipoteca: [REDACTED]; Importo capitale: [REDACTED];
 A rogito di Bandieramonte Stefano rep. n. 45878 del 24.08.1999;
 Iscritto a Chioggia (Ve) il 01.09.1999 ai nn. 5499/1231;
 Note: per i beni individuati al Comune di Chioggia al Fg 26 mapp. 2865 sub. 12, 19, 18.

- Ipoteca volontaria a favore della Banca Antonveneta Spa contro [REDACTED]

Derivante da: mutuo fondiario;
 Importo ipoteca: € [REDACTED]; Importo capitale: € [REDACTED];
 A rogito di Caputo Alessandro rep. nn. 149559/17053 del 15.12.2010;
 Iscritto a Chioggia (Ve) il 21.12.2010 ai nn. 7242/1509;
 Nota: per [REDACTED] i beni individuati al Fg 26
 mapp. 2865 sub. 12, 19, 18; per altri soggetti a carico beni omissis;

- Ipoteca in rinnovazione 1231 del 01.09.1999 di ipoteca volontaria a favore della Banca Nazionale del Lavoro Spa contro [REDACTED]

Derivante da: mutuo fondiario;
 Importo ipoteca: [REDACTED]; Importo capitale: [REDACTED];
 A rogito di Bandieramonte Stefano rep. n. 45878 del 24.08.1999;
 Iscritto a Chioggia (Ve) il 01.08.2019 ai nn. 4297/662;

	<p>Note: <i>per i beni individuati al Fg 26 mapp. 2865 sub. 23, 24, 25, 18, 19;</i></p> <p>- Ipoteca giudiziale a favore della Banca Monte Paschi di Siena Spa contro [REDACTED]</p> <p>Derivante da: decreto ingiuntivo; Somma totale: [REDACTED]; Atto del Tribunale di Venezia rep. 11809 del 22.11.2019; Iscritto a Chioggia (Ve) il 19.12.2019 ai nn. 6815/1072; Note: <i>per [REDACTED] i beni individuati al Comune di Chioggia al Fg 26 mapp. 2865 sub. 23, 24, 25, 18, 19; per gli altri soggetti a carico beni omissis.</i></p>
6.2.2	Pignoramenti:
	<p>PER IL BENE IDENTIFICATO AL FG 26 MAPP. 2865 SUB 14</p> <p>- Pignoramento rep. 891 del 07.02.2020 a favore della Banca Monte Paschi di Siena Spa contro [REDACTED];</p> <p>Derivante da: Verbale di pignoramento dell'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Venezia; Trascritto a Chioggia (Ve) il 03.03.2020 ai nn. 1100/780; Note: <i>per [REDACTED] il bene individuato al Comune di Chioggia al Fg 26 mapp. 2865 sub. 14; per gli altri soggetti a carico beni omissis.</i></p> <p>PER I BENI IDENTIFICATI AL FG 26 MAPP. 2865 SUB. 18 e SUB. 25</p> <p>- Pignoramento rep. 891 del 07.02.2020 a favore della Banca Monte Paschi di Siena Spa contro [REDACTED]</p> <p>Derivante da: Verbale di pignoramento dell'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Venezia; Trascritto a Chioggia (Ve) il 03.03.2020 ai nn. 1100/780; Note: <i>per [REDACTED] i beni individuati al Comune di Chioggia al Fg 26 mapp. 2865 sub. 23, 24, 25, 18, 19; per gli altri soggetti a carico beni omissis.</i></p>
6.2.3	Altre trascrizioni: Nessuna nota alla scrivente.
6.2.4	Altre limitazioni d'uso: Nessuna nota alla scrivente.
6.3	Misure Penali: Nessuna nota alla scrivente.
LOTTO 3 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	
<p>Spese di gestione condominiale: dal preventivo ripartizioni per gestione ordinaria dal 01.03.2020 al 28.02.2021 risultano € 33,52/mese relativamente a spese generali, adempimenti fiscali, manutenzioni ordinarie, manutenzione scale, consumo acqua.</p> <p>Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: il preventivo di gestione ordinaria dal 01.03.2020 al 28.02.2021 è pari ad € 402,30 (comprensivo di € 107,14 relativi alla precedente gestione).</p>	

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: non risultanti dai documenti forniti.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non risultanti dai documenti forniti. Dal consuntivo periodo 01.03.2019 al 29.02.2020 risulta un saldo residuo da corrispondere pari ad € 107,14 (già compreso nel preventivo gestione 2020-2021).

Millesimi di proprietà: da una dichiarazione rilasciata dal sig. [REDACTED] i sigg. [REDACTED] i millesimi sono: appartamento sub. 14 mill. 67,80 e lastrico solare sub. 18 mill. 42,35.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

LOTTO 3

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 A - Criterio di stima appartamento e lastrico:

L'estimatrice ha proceduto a reperire atti di c/v di simili immobili avvenuti di recente nella stessa zona da utilizzare come comparabili.

All'interno dello stesso condominio è stato trovato il seguente atto:

- Repertorio n. 25931 Notaio Roberto Iacobone del 26/03/2020, vani 5,5 sup. utile riscaldata (dichiarata sull'A.P.E.) mq. 69,43, P3, magazzino al P.1 interrato, classe energetica E, € 156.000,00. In tale atto essendo il valore di vendita dichiarato pari ad € 156.000,00 per la quota dell'intero, il costo è pari ad €/mq. 1.560,00 circa (appartamento di eguale metratura ed esposizione, al piano terzo senza ascensore, con impianti non a norma).

Per quanto riguarda il borsino Omi (min/max €/mq: 1900/2400) si utilizza come dato di base il valore massimo di €/mq 2.400 in quanto l'immobile è situato in pieno centro della cittadina balneare ed in prossimità del lungomare Adriatico, zona turistica con stabilimenti balneari, alberghi, locali pubblici, aree svago, oltre che vicino ai principali servizi (scuole, chiesa, negozi, banca, fermata autobus etc).

Al valore base utilizzato vengono applicati i coefficienti di età, qualità e stato dell'immobile (età 60 anni, di tipo medio e stato mediocre).

€/mq. 2.400 x 0,60 = €/mq 1.440,00

La scrivente ha consultato inoltre alcuni operatori immobiliari della zona ed annunci immobiliari relativi ad immobili residenziali di similare tipologia e dimensione, nonché centrale ubicazione. È risultata una valutazione media variabile tra €/mq 1.300 e 1.500.

Si ritiene congruo considerare il valore unitario derivante dalla media di questi due valori pari a €/mq 1.400,00.

Il valore unitario finale deriva dunque dalla media dei tre valori, ottenendo :

(€/mq. 1.560,00 + €/mq. 1.440,00 + €/mq. 1.400,00) / 3 = €/mq 1.466,00.

B - Criterio di stima magazzino:

Non sono stati reperiti comparabili.

Il valore viene quindi determinato con il metodo sintetico-comparativo sulla base di fonti dirette (indagini di mercato nel territorio di Sottomarina-Chioggia) ed indirette (Valori O.M.I. 1° SEMESTRE 2020).

FONTE INDIRETTA

Determinazione del Valore sulla base dei Valori O.M.I. riferiti al 1 semestre 2020.

MAGAZZINI – ST. CONSERVATIVO OTTIMO – min. €/mq 1.250 max €/mq 1.500

Trattasi di immobile ad uso magazzino ristrutturato da circa 2 anni con finiture simili a quelle di un appartamento, situato in pieno centro della cittadina balneare ed in prossimità del lungomare Adriatico, zona turistica con stabilimenti balneari, alberghi, locali pubblici, aree svago, oltre che vicino ai principali servizi (scuole, chiesa, negozi, banca, fermata autobus etc).

Viene considerato il valore base minimo:

€/mq. 1.250,00

Al quale non viene applicato alcun coefficiente di riduzione per il suo stato ottimo.

FONTE DIRETTA

Operatori settore immobiliare della zona e dati ricavati da annunci immobiliari.

La scrivente ha consultato alcuni operatori immobiliari della zona ed annunci immobiliari relativi ad immobili commerciali/magazzini di simile tipologia e dimensione, nonché centrale ubicazione.

È risultata una valutazione variabile tra €/mq.900 ed €/mq. 1.200.

Si ritiene congruo considerare il valore medio pari a €/mq 1.050 ,00.

Il valore unitario di stima risulta quindi dalla mediazione tra i due valori:

€/mq $(1.250,00 + 1.050,00) / 2 =$ €/mq 1.150,00

L'accesso al magazzino seminterrato avviene esclusivamente mediante una scala. Per questo motivo viene applicato un coefficiente riduttivo desunto dall'Annuario Immobiliare del Sole24ore:

€/mq. $1.150,00 \times 0,67 =$ € 770,50

8.2.2 Fonti di informazione:

APPARTAMENTO E LASTRICO

Catasto del Comune di Venezia - Chioggia; Parametro massimo di zona per destinazione principale OMI: €/mq. 2.400,00.

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia: ricerca di comparabili, un atto di cv del marzo 2020 di appartamento simile nello stesso stabile;

Ufficio tecnico del Comune di Chioggia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare a Sottomarina

MAGAZZINO

Catasto di Venezia - Chioggia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia - Chioggia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Chioggia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare;

8.3.3 Valutazione corpi:

Appartamento al piano primo con lastrico solare al piano terra

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento – sub 14	85,67	€/mq 1.466	€ 125.592,22
Veranda – sub 14	11,13		€ 16.316,58
Terrazza - sub 14	5,84		€ 8.561,44
Lastrico solare – sub 18	3,80		€ 5.570,80
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 156.041,04
Valore complessivo diritto e quota dell'intero			€ 156.041,00
Valore di stima			€ 156.041,00

Riepilogo:

<i>ID Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>		<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento – sub 14	104,23		€ 150.470,20
Terrazza– sub 14	23,38		
Lastrico solare – sub 18	19,00		€ 5.570,80
			€ 156.041,00

Magazzino

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino – sub 25	83,95	€/mq 770,50	€ 64.683,47
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 64.683,47
Valore complessivo intero			€ 64.683,47
Valore di stima			€ 64.683,47

Riepilogo:

<i>ID Immobile</i>	<i>Superfici e Lorda</i>		<i>Valore diritto e quota</i>
Magazzino – sub 25	83,95		€ 64.683,47

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima appartamento con lastrico (sub. 14 + sub. 18):

- Riduzione del valore del 8%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. 8 % di € 156.041,00	€ 12.483,28-
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale appartamento:	€ 18.000,00-
Totale appartamento e lastrico	€ 125.557,72

Giudizio di comoda divisibilità appartamento e lastrico:

Colpita quota dell'intero

Adeguamenti e correzioni della stima magazzino (sub. 25):

- Riduzione del valore del 8%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. 8% di € 64.683,47	€ 5.174,67-
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 10.000,00-
Totale magazzino	€ 49.508,79

Giudizio di comoda divisibilità magazzino:

Colpita quota dell'intero

Costi di cancellazione oneri e formalità presunti dell'intero lotto di vendita (che potranno essere determinati con precisione solo ad avvenuta aggiudicazione degli immobili):

Tipologia	Costo
Cancellazione di ipoteca – volontaria	€ 35,00
Cancellazione di ipoteca – volontaria	€ 35,00
Cancellazione di ipoteca – giudiziale	€ 294,00
Cancellazione di trascrizione – pignoramento	€ 294,00

Totale costi presunti di cancellazione: € 658,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore lotto di vendita al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 174.408,51

8bis Classamento energetico dell'appartamento sub.14:

Identificativo corpo:

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Il documento potrà essere redatto da un professionista incaricato con un costo presunto pari ad € 250,00.

LOTTO 3

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Giudizio di comoda divisibilità: Colpita la quota dell'intero.

LOTTO 3

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

1. Verbale giuramento
2. Certificato contestuale di residenza e matrimonio degli esecutati rilasciato dal Comune di Chioggia
3. Estratto mappa Comune di Chioggia Fg 26 mapp. 2865
4. Visure storiche per immobile
5. Visure attuali per immobile
6. Planimetria catastale sub. 14

7. Planimetria catastale sub. 18
8. Planimetria catastale sub. 25
9. Atto di compravendita rep. 27289 Notaio G. Gallimberti del 17.06.1970
10. Atto di permuta rep. 8880 notaio A. Caputo di Chioggia del 07.12.1990
11. Estratto PRG
12. C.E. n. 108/93, C.E. 689/94
13. D.I.A. n. 23654/99
14. Documentazione relativa a C.E. sanatoria n. 638/95 relativa ad u.i. adiacente
15. C.E. sanatoria n. 449/95
16. C.I.L.A. 3717/2018
17. Spese condominiali
18. Ispezioni ipotecarie
19. Documentazione fotografica
20. Comparabile

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: imposta di registro.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto 3	Fg 26 mapp. 2865 sub 14 – Appartamento P.1 Fg 26 mapp. 2865 sub 18 – Lastrico solare P. rialzato Fg 26 mapp. 2865 sub 25 – Magazzino p. seminterrato
Diritto reale staggito e Quota proprietà	1/1 [REDACTED] [REDACTED]
Identificativo catastale	-Foglio 26, particella 2865, subalterno 14 Viale Piemonte n. 14, Comune di Chioggia, sezione censuaria 2, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, superficie mq 91 tot escluse aree scoperte mq 86, rendita € 555,19.
Diritto reale staggito e Quota proprietà	½ di [REDACTED] – Piena proprietà – [REDACTED] ¼ di [REDACTED] – Piena proprietà – [REDACTED] [REDACTED] ¼ di [REDACTED] – Piena proprietà – [REDACTED]
Identificativo catastale	-Foglio 26, particella 2865, subalterno 18 Viale Piemonte, piano T, Comune di Chioggia, categoria lastrico solare, consistenza mq 19. -Foglio 26, particella 2865, subalterno 25 Viale Piemonte n. 2, piano S1, Comune di Chioggia, categoria C/2, classe 12, consistenza mq 69, superficie catastale mq 84, rendita € 117,60.
Valore	Valore lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 174.408,51

LOTTO 4
FG 26 mapp. 2865 sub 19 – Negozio
Beni in Chioggia (VE) – Sottomarina - Viale Piemonte n. 16

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.

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

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutati:

[REDACTED]

[REDACTED]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di u.i. ad uso commerciale con relativa terrazza pertinenziale ubicata al piano rialzato presso il Condominio Trieste, in viale Piemonte n. 16 (come dichiarato nella comunicazione del Comune di Chioggia *servizio toponomastica e numerazione civica* del 29.01.2021, anche se catastalmente viene indicato in Viale Trieste n. 17 e 17/a) all'angolo con viale Trieste ed attualmente adibito e locato ad agenzia assicurativa.

Caratteristiche zona:

Area urbanistica: D3.4 (rif. tabella dimensionamento n. 5) area alberghiera esistente (intervento diretto)

Servizi presenti nella zona: Negozi, locali pubblici, sportelli bancari, stabilimenti balneari nel vicino lungomare, stazione autobus a circa 1 km.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, stabilimenti balneari

Importanti centri limitrofi: Chioggia

Attrazioni paesaggistiche: Laguna di Venezia e mare Adriatico

Attrazioni storiche: centro storico di Chioggia

Principali collegamenti pubblici: autobus

Identificativo corpo: Viale Piemonte n. 16 – Sottomarina - Chioggia

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED]

1/4 di [REDACTED]

Stato Civile: [REDACTED]

1/4 di [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:
[REDACTED]

Foglio 26, particella 2865, subalterno 19

Viale Trieste n. 17 e 17/A, Comune di Chioggia, piano T, zona censuaria 2, categoria C/1, classe 8, consistenza 181 mq, superficie catastale mq 198, rendita € 2.673,49.

Ulteriori informazioni: scheda catastale prot. n. 1078/90

Derivante da: variazione per frazionamento ex mapp. 2865 sub.16

Confini: a nord con affaccio su viale Piemonte, ad est con scoperto comune, a sud con altre proprietà, ad ovest con affaccio su viale Trieste

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modifiche interne ed esterne.

Note sulla conformità catastale: planimetria non conforme

LOTTO 4

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

N.B. Dalla lettura dell'atto di c/v Notaio G. Gallimberti rep. 15105 del 04.09.1964, (menzionato nell'atto di permuta Notaio Caputo rep.8880 del 17.06.1990) riguardante l'acquisto da parte dei precedenti proprietari della porzione di fabbricato individuato come fg.26 mapp. 2865 sub. 1 (ex mapp. 2840/a) cat. C/1 di mq. 254 (p. seminterrato, rialzato, loggia) si evince che l'edificio denominato "Condominio Trieste" è stato edificato con Nulla Osta a costruire rilasciato dal Comune di Chioggia con prot. 31503-31504 del 13.08.1961 e Dichiarazione di Abitabilità prot. 41744-45577 del 19.01.1962.

Nessuno di questi documenti è reperito dall'ufficio archivio del Comune di Chioggia.

Inoltre, dalla lettura del precedente atto di c/v Notaio G. Gallimberti rep.8555 del 31.01.1962 si apprendono anche i nominativi dei probabili costruttori, che sono stati anche venditori: [REDACTED]

[REDACTED] imprenditori edili.

A seguito di accesso presso l'archivio pratiche edilizie del Comune di Chioggia nelle date del 16.09.2020 e 28.10.2020, la sottoscritta, per quanto reso disponibile dall'archivio Comunale utilizzando come chiavi di ricerca l'indirizzo dell'immobile, i dati catastali, i nominativi degli intestatari all'attualità e pregressi, come deducibili dalla documentazione reperita (visure catastali storiche) e per quanto rinvenuto nella banca dati dell'archivio comunale (la ricerca è stata effettuata

ad opera del funzionario comunale preposto p.i. R. Marangon), ha reperito le seguenti pratiche edilizie:

Numero pratica: 108/1993

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: costruzione garage al p. seminterrato e modifiche esterne al piano rialzato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 6.07.1991

Rilascio in data 20.02.1993 al n. di prot. 21487/91

Abitabilità/agibilità: non reperita

NOTE: *Nella relazione allegata si fa riferimento all'istanza di sanatoria ai sensi L.47/85 con n. progr. 0128167808 del 29.11.1985 a nome [REDACTED]. (della quale vengono allegati gli unici modelli reperiti presso il Comune di Chioggia 47/85 R – A-C-D).*

Numero pratica: 689/1994

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizia

Note tipo pratica: variante in corso d'opera alla C.E. 108/1993

Per lavori: modifiche esterne al piano terra con costruzione di scale di accesso

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 26.02.1993

Rilascio in data 02.09.1994 al n. di prot. 7469/93

Abitabilità/agibilità: non reperita

Numero pratica: 449/1995

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizia in sanatoria

Per lavori: opere abusive esterne realizzate al piano rialzato anno 1982

Oggetto: recinzione e cancellata

Presentazione in data 11.01.1986

Rilascio in data 05.10.1995 al n. di prot. 1727/86

Abitabilità/agibilità: non reperita

NOTE: *Nella istanza di sanatoria esaminata l'elaborato grafico riporta la situazione dell'u.i. ubicata al piano rialzato all'epoca della sua presentazione, con una pianta a C irregolare completamente libera e n. 2 servizi igienici con anti. L'immobile era adibito a sala giochi. La planimetria rappresentata è comunque difforme dallo stato attuale.*

Nell'accesso atti effettuato presso il Comune di Chioggia non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia legittimante lo stato attuale dell'immobile e/o sanatoria per il negozio sub. 19.

La sottoscritta Ctu, con riferimento alla richiesta di accesso atti edilizi presentata il 01.07.2020 ed alle pratiche visionate e poi ricevute in copia come sopra indicate, non può escludere a priori la sussistenza di altre ed ulteriori pratiche edilizie depositate negli archivi comunali, rispetto a quelle effettivamente consegnate/trasmesse alla scrivente dal medesimo ufficio.

Si precisa infatti che la sottoscritta Ctu non ha avuto accesso diretto né all'archivio cartaceo comunale, né tantomeno al software di ricerca delle pratiche edilizie della P.A., inoltre si evidenzia che quest'ultimo, anche per quanto riferito dagli addetti dell'Ufficio Edilizia Privata, potrebbe non essere stato opportunamente e correttamente aggiornato con tutte le pratiche edilizie, condoni, ecc. protocollati nel tempo e presenti negli archivi comunali e/o queste potrebbero essere state archiviate in maniera incompleta e/o diversa rispetto all'effettiva ditta e proprietaria/e e/o con riferimenti toponomastici /catastali errati o non giacere in archivio per altre diverse ragioni.

Ad ogni buon conto, si allega la risposta del Coordinatore tecnico Edilizia Privata del Comune di Chioggia pervenuta il 21.12.2020 in seguito all'istanza presentata dalla sottoscritta Ctu con prot. 56767 del 14.12.2020, che conferma l'attuale indisponibilità di ulteriore documentazione. (v. all.)

4.1. Conformità edilizia:

Lo stato attuale dell'immobile verificato nel corso del sopralluogo del 05.10.2020 presenta alcune (presunte) difformità interne ed esterne quali:

- realizzazione di una bussola d'ingresso nell'angolo nord ovest dell'immobile in pvc ed elementi vetrati di dimensione pari a mq. 2,35 circa;
- le finestre dei due wc, che prima della chiusura apparentemente abusiva dello spazio delimitato da una tettoia posta a protezione di una scala esterna affacciavano all'esterno, ora affacciano su uno spazio chiuso. Tale difformità è stata segnalata anche per quanto riguarda il lotto 3. Si dovrà provvedere alla demolizione delle pareti abusive così come descritto anche per il subb. 25);
- difformità al distributivo interno. Realizzazione di pareti in muratura per n. 3 stanze adibite ad uffici ed un vano ripostiglio.

In assenza di titoli autorizzativi, la scrivente estimatrice provvede ad indicare modalità e costi necessari a sanare le difformità riscontrate. Infatti, in relazione ad un incontro avvenuto in data 21.01.2021 con un tecnico del settore Edilizia Privata settore produttivo (geom. R. Duò), stante lo stato attuale dell'immobile in difformità dall'ultimo atto edilizio reperito presso l'archivio comunale, è stato precisato quanto segue.

La bussola d'ingresso non essendo sanabile, dovrà essere rimossa.

Trattandosi di negozio/ufficio privato aperto al pubblico dovrà essere predisposto un montascale per superare il dislivello esistente.

L'immobile oggetto di stima potrà essere regolarizzato a cura e spese dell'aggiudicatario mediante la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria ad opere eseguite, ex art. 37 comma 4 T.U.E. ove sussista la doppia conformità (l'intervento realizzato deve risultare conforme tanto alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione dell'intervento, quanto a quella vigente alla presentazione della domanda).

Dovrà inoltre essere effettuato l'aggiornamento catastale.

Regolarizzabili mediante: Rimozione bussola ingresso e conferimento a discarica, presentazione scia in sanatoria ad opere eseguite ex. Art. 37 c. 4, montascale, richiesta agibilità, aggiornamento catastale, sanzioni, diritti, onorario professionale con costo complessivo presunto in € 20.000,00

Note sulla conformità edilizia: Non conforme

In ogni caso si rileva che l'ufficio tecnico Edilizia Privata potrà, secondo proprie valutazioni di merito (qui non precisamente determinabili) avanzare anche eventuali richieste di pratiche integrative, con costi, quindi, non definibili nella presente perizia, determinabili esclusivamente al momento dell'effettiva presentazione della pratica edilizia di regolarizzazione sopra indicata, e nel mentre della successiva fase istruttoria condotta dalla P.A. .

Avvertenza:

se ricorressero le condizioni, in alternativa alla sanatoria come sopra descritta, in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e art. 40 comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n. 47, nel caso di sanabilità degli abusi, l'aggiudicatario potrà essere rimesso nei termini e potrà procedere alla presentazione della relativa domanda entro 120 giorni dall'emissione del Decreto di Trasferimento da parte del Giudice.

Condizione essenziale è che le ragioni del credito siano precedenti all'entrata in vigore della legge

sul condono (ultima legge del 2003 - art. 40).

4.1. Conformità urbanistica:

Negozio

Strumento urbanistico Approvato:	PRG approvato con D.G.R. n. 2149 del 14.07.2009
In forza della delibera:	C.C. n. 156 del 29.10.2009, n. 151 del 22.10.2009
Zona omogenea:	D3.4.5 Area alberghiera esistente
Norme tecniche di attuazione:	art. 87
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,9 mq/mq
Altezza massima ammessa:	23 ml

Note sulla conformità:

Descrizione: Negozio

Trattasi di immobile con destinazione commerciale ubicato al piano rialzato del *Condominio Trieste* di complessivi 5 piani fuori terra oltre al piano seminterrato.

Ad esso si accede dal civico 16 su viale Piemonte mediante una scala che conduce ad una terrazza coperta esterna sui lati nord ed ovest di profondità variabile.

L'ingresso avviene tramite una bussola esterna ubicata nell'angolo nord- ovest.

La planimetria del bene ha uno sviluppo a "C" con ampie vetrate su tutti e tre i lati esterni, presenta un orientamento Ovest-Nord-Est e confina a sud con altre unità.

Attualmente si evidenzia internamente come spazio unico all'interno del quale sono stati ricavati mediante pareti n. 3 uffici ed un archivio, oltre a due servizi igienici ed antibagno in comune.

La superficie netta complessiva dell'immobile è pari a mq. 173 circa.

La superficie lorda è pari a mq. 191,70 oltre alla bussola d'ingresso pari a mq. 2,35, per un totale di mq. 194,05.

Gli spazi esterni di pertinenza sono: ingresso pedonale dalla pubblica via e terrazze lato nord ed ovest mq. 91,16.

N.B.: Si riporta quanto descritto nell'atto di c/v Notaio G. Gallimberti rep. 15105 del 04.09.1964, (menzionato nell'atto di permuta Notaio Caputo rep.8880 del 17.06.1990) riguardante l'acquisto da parte dei precedenti proprietari della porzione di fabbricato individuato come fg. 26 mapp. 2865 sub. 1 (ex mapp. 2840/a) cat. C/1 di mq. 254. Tale porzione risultava composta di piano seminterrato, piano rialzato, piano loggia e sei servizi con accesso da scalinata in marmo dai lati nord ed ovest ai civ. n. 17 – 17/a – 17/b di viale Trieste e n. 14 – 16 di Viale Piemonte. Nella vendita era *“compresa anche tutta la superficie di terreno scoperto situata ad est del fabbricato delimitata da un muretto ad est e a sud, quest'ultimo in modo da includere il vano scala di accesso allo scantinato. Il tutto gode della comunione del cortile a sud, dell'ingresso e del vano scala dello scantinato al piano rialzato nonché di tutte le altre parti comuni per legge”*

Superficie lorda complessiva di circa mq. 191,70 oltre ingresso e terrazze esterne di mq. 91,16 circa.

È posto al piano: rialzato

L'edificio è stato costruito nel: 1962
 L'edificio è stato ristrutturato nel: 1994 (modifiche esterne)
 Ha un'altezza utile interna di circa m. 3,16 / 2,80 con controsoffitto

Stato di manutenzione condominio: scarso
 Condizioni generali dell'immobile: buone

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Porta ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: pvc e vetro NB: Bussola pvc e vetro di mq 2,35 circa posta antistante l'ingresso
Infissi esterni	tipologia: n. 5 vetrate fisse o n. 5 vetrate fisse con sopra luce apribile materiale: pvc e vetro condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: palladiana condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: buone

Impianti:

Antifurto	Non evidenziato
Condizionamento	ventilconvettori
Elettrico	tipologia: sottotraccia. Quadro elettrico nell'antibagno. Nota: <i>Probabilmente impianto a norma, anche se non è stata reperita la relativa dichiarazione di conformità.</i>
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano
Termico	Caldaia murale a metano marca Riello mod. 2000 e ventilconvettori. <i>Non è stata prodotta la dichiarazione di conformità.</i>

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Negozi - sub 19	Sup. lorda di pavimento	191,70	1,00	191,70	€ 1.770
Ingresso pedonale e terrazze		91,16	0,15	13,67	
				205,37	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: commerciale
Sottocategoria: parte di edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 1-2020
Zona: Centrale/Sottomarina
Tipo di destinazione: commerciale
Tipologia: negozio
Superficie di riferimento: Lorda
Stato conservativo: normale
Valore di mercato min/max (€/mq): 1300/1900

LOTTO 4

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Proprietari: [redacted] ad oggi (attuali proprietari).
In forza di atto permuta - a rogito notaio Caputo Alessandro, in data 17.06.1990, rep. n. 8880; registrato a Chioggia, in data 17.12.1990, ai nn. 1185 serie 1V; trascritto a Chioggia, in data 13.12.1990, ai nn. 5368/3912;
Note: *l sig.* [redacted] *acquistano dai sigg.* [redacted] *la quota di ½ della piena proprietà in* [redacted] *dei seguenti beni:*
NCEU Fg 26 mapp. 2865 sub. 12, 19, 18.

Identificativo corpo:
Negozio adibito ad agenzia assicurativa sita in Sottomarina - Chioggia (VE), viale Piemonte n. 16

Occupato dalla società [redacted], in qualità di conduttore dell'immobile con contratto di locazione ad uso esclusivo di agenzia di assicurazione registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Chioggia in data 25.02.2020 Serie 3/T n. 210. Durata: anni 6 con decorrenza 01.02.2020 e scadenza 31.01.2026 rinnovabile per altri 6 anni; Canone annuo: € 24.000,00 da pagarsi in 12 rate di €/mese 2.000,00; Cauzione: € 6.000,00 tramite rilascio di polizza fideiussoria assicurativa al locatario.

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	<i>Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:</i> ignote.
6.1.2	<i>Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:</i>
6.1.3	<i>Atti di asservimento urbanistico:</i> Nessuna nota alla scrivente.
6.1.4	<i>Altre limitazioni d'uso:</i> Nessuna nota alla scrivente.
6.2	Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:
6.2.1	<i>Iscrizioni:</i>
	- Ipoteca volontaria a favore della Banca Nazionale del Lavoro Spa contro [redacted] Derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca [redacted]; A rogito di Bandieramonte Stefano rep. n. 45878 del 24.08.1999;

	<p>Iscritto a Chioggia (Ve) il 01.09.1999 ai nn. 5499/1231; Note: <i>per i beni individuati al Comune di Chioggia al Fg 26 mapp. 2865 sub. 12, 19, 18.</i> - Ipoteca volontaria a favore della Banca Antonveneta Spa contro [REDACTED]</p> <p>Derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: [REDACTED]; A rogito di Caputo Alessandro rep. nn. 149559/17053 del 15.12.2010; Iscritto a Chioggia (Ve) il 21.12.2010 ai nn. 7242/1509; Nota: <i>per [REDACTED] i beni individuati al Fg 26 mapp. 2865 sub. 12, 19, 18; per altri soggetti a carico beni omissis;</i></p> <p>- Ipoteca in rinnovazione 1231 del 01.09.1999 di ipoteca volontaria a favore della Banca Nazionale del Lavoro Spa contro [REDACTED] Derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: [REDACTED]; A rogito di Bandieramonte Stefano rep. n. 45878 del 24.08.1999; Iscritto a Chioggia (Ve) il 01.08.2019 ai nn. 4297/662; Note: <i>per i beni individuati al Fg 26 mapp. 2865 sub. 23, 24, 25, 18, 19;</i></p> <p>- Ipoteca giudiziale a favore della Banca Monte Paschi di Siena Spa contro [REDACTED]</p> <p>Derivante da: decreto ingiuntivo; Somma totale: € [REDACTED]; Atto del Tribunale di Venezia rep. 11809 del 22.11.2019; Iscritto a Chioggia (Ve) il 19.12.2019 ai nn. 6815/1072; Note: <i>per [REDACTED] i beni individuati al Comune di Chioggia al Fg 26 mapp. 2865 sub. 23, 24, 25, 18, 19; per gli altri soggetti a carico beni omissis.</i></p>
6.2.2	Pignoramenti:
	<p>- Pignoramento rep. 891 del 07.02.2020 a favore della Banca Monte Paschi di Siena Spa contro [REDACTED]</p> <p>Derivante da: Verbale di pignoramento dell'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Venezia; Trascritto a Chioggia (Ve) il 03.03.2020 ai nn. 1100/780; Note: <i>per [REDACTED] i beni individuati al Comune di Chioggia al Fg 26 mapp. 2865 sub. 23, 24, 25, 18, 19; per gli altri soggetti a carico beni omissis.</i></p>
6.2.3	Altre trascrizioni: Nessuna nota alla scrivente
6.2.4	Altre limitazioni d'uso: Nessuna nota alla scrivente
6.3	Misure Penali: Nessuna nota alla scrivente
LOTTO 4 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: dal preventivo ripartizioni per gestione ordinaria dal 01.03.2020 al	

28.02.2021 risultano € 43,29 /mese relativamente a spese generali, adempimenti fiscali, manutenzioni ordinarie, manutenzione scale, consumo acqua.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: il preventivo di gestione ordinaria dal 01.03.2020 al 28.02.2021 è pari ad € 519,51 (comprensivo di € 124,88 relativi alla precedente gestione).

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: non risultanti dai documenti forniti.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non risultanti dai documenti forniti. Dal consuntivo periodo 01.03.2019 al 29.02.2020 risulta un saldo residuo da corrispondere pari ad € 124,88 (già compreso nel preventivo gestione 2020-2021).

Millesimi di proprietà: da una dichiarazione rilasciata dal signor [REDACTED] i millesimi relativi al sub. 19 sono: 252,24

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Nel caso in esame il calcolo del valore del bene è determinato con il metodo sintetico-comparativo sulla base di fonti dirette (indagini di mercato sul territorio di Sottomarina-Chioggia) ed indirette (Valori O.M.I. 1° SEMESTRE 2020) e sul confronto con atti c/v di beni simili.

FONTE INDIRETTA

Determinazione del Valore sulla base dei Valori O.M.I. riferiti al 1 semestre 2020.

Negozi – Stato conservativo normale – €/mq min/max 1.300/1.900

Viene preso in considerazione il valore riferito allo stato conservativo normale in quanto trattasi di immobile non abitativo e ristrutturato da più di 4 anni con range massimo di €/mq 1.900 in quanto l'immobile è situato in pieno centro della cittadina balneare ed in prossimità del lungomare Adriatico, zona turistica con stabilimenti balneari, alberghi, locali pubblici, aree svago, oltre che vicino ai principali servizi (scuole, chiesa, negozi, banca, fermata autobus etc).

FONTE DIRETTA

Operatori settore immobiliare della zona e dati ricavati da annunci immobiliari.

La scrivente ha consultato annunci immobiliari relativi ad immobili commerciali di similare tipologia, dimensione, ubicazione in vendita nel periodo di redazione della presente relazione.

I valori così determinati sono stati confrontati con notizie assunte presso due operatori immobiliari della zona.

Il valore medio che viene applicato è pari ad €/mq 1.640,00.

È stato reperito un solo atto di c/v rep. n. 108339 Notaio D. Ponti di Milano del 11.12.20

riguardante però due u.i. ad uso commerciale ubicate in viale Veneto n. 18, ma di dimensione inferiore e tipologia diversa. Tale atto non verrà quindi considerato come comparabile.

Il valore unitario di stima risulta quindi dalla mediazione tra il valore massimo OMI e quello medio assunto da informazioni dirette nel mercato immobiliare locale:

€/mq $(1.900,00 + 1.640,00) / 2 =$ €/mq 1.770 ,00

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia - Chioggia;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia - Chioggia;
 Uffici del registro di Venezia;
 Ufficio tecnico di Chioggia;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare;

8.3.3 Valutazione corpi:

Negozio

Stima sintetica comparativa parametrica

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozio	205,37	€ 1.770,00	€ 363.504,90
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 363.504,90
Valore complessivo intero			€ 363.504,90
Valore di stima			€ 363.504,90

Riepilogo:

<i>ID Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Negozio – sub 19	mq. 191,70	€ 363.504,90
Ingresso e terrazze	mq. 13,67	

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. € 29.080,39-

-La sottoscritta estimatrice ritiene di applicare una riduzione del valore di stima derivante dalla presenza di un contratto di locazione in essere (che comporta l'indisponibilità del bene fino alla scadenza naturale del contratto) pur godendo di una relativamente buona redditività. Si utilizza la percentuale di riduzione del 10% € 36.350,49-

-Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 20.000,00-00-

-Costi di cancellazione oneri e formalità presunti dell'intero lotto di vendita (che potranno essere determinati con precisione solo ad avvenuta aggiudicazione degli immobili):

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Cancellazione di ipoteca - volontaria	€ 35,00

Cancellazione di ipoteca – volontaria in rinnovazione	€ 35,00
Cancellazione di ipoteca - giudiziale	€ 294,00
Cancellazione di trascrizione pignoramento	€ 294,00

Totale costi presunti di cancellazione: € 658,00-

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 277.416,02

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Negozio

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Il documento potrà essere redatto da un professionista abilitato con un costo presunto pari ad € 300,00 circa.

LOTTO 4

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

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

LOTTO 4

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

1. Verbale giuramento
2. Certificato contestuale di residenza e matrimonio degli esecutati rilasciato dal Comune di Chioggia
3. Estratto mappa Comune di Chioggia Fg 26 mapp. 2865
4. Visura storica per immobile
5. Visura attuale per immobile
6. Planimetria catastale sub.19
7. Atto di permuta rep. 8880 Notaio A. Caputo del 07.12.1990
8. Estratto PRG
9. C.E. n. 108/93 e C.E. n. 689/94
10. Concessione in Sanatoria n. 449/95
11. Comunicazione pec Comune Di Chioggia settore Edilizia Privata del 21.12.2020
12. Comunicazione pec Agenzia Entrate del 19.10.2020
13. Contratto di locazione serie 3 T n. 210 del 25.02.2020
14. Comunicazione pec Settore Urbanistica del 29.01.2021
15. Spese condominiali
16. Ispezioni ipotecarie
17. Documentazione fotografica

LOTTO 4

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Imposta di registro

Risposta al dodicesimo punto del quesito	
Schema identificativo del bene da porre all'asta	
Lotto 4	Fg 26 mapp. 2865 sub 19 – Negozio
Diritto reale staggito e Quota proprietà	1/2 di [REDACTED] 1/4 di [REDACTED] [REDACTED] 1/4 di [REDACTED] [REDACTED]
Identificativo catastale	Foglio 26, particella 2865, subalterno 19 Viale Trieste n. 17 e 17/A, Comune di Chioggia, piano T, zona censuaria 2, categoria C/1, classe 8, consistenza 181 mq, superficie catastale mq 198, rendita € 2.673,49.
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 277.416,02 <i>N.B. Si segnala la presenza di un contratto di locazione con scadenza 31.01.2026.</i>

LOTTO 5
FG 26 mapp. 2865 sub 23 – Garage
Bene sito a Sottomarina (VE) - Viale Piemonte

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.

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

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutati:

[REDACTED]

[REDACTED]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di immobile a destinazione garage posto al piano seminterrato del Condominio Trieste formato da 5 piani fuori terra oltre al seminterrato. L'indirizzo dichiarato nella comunicazione del Comune di Chioggia servizio toponomastica e numerazione civica del 29.01.2021 è viale Piemonte, (anche se catastalmente viene indicato viale Piemonte n. 2).

L'unità immobiliare presenta un accesso carrabile sul fronte ovest su viale Trieste protetto da un basculante ed aperture sui fronti ovest e est (oltre ad una porta interna non autorizzata di comunicazione con altro garage della stessa proprietà).

Caratteristiche zona:

Area urbanistica: D3.4 (rif. tabella dimensionamento n. 5) area alberghiera esistente (intervento diretto)

Servizi presenti nella zona: Negozi, locali pubblici, sportelli bancari, stabilimenti balneari nel vicino lungomare, stazione autobus a circa 1 km.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, stabilimenti balneari

Importanti centri limitrofi: Chioggia

Attrazioni paesaggistiche: Laguna di Venezia e mare Adriatico

Attrazioni storiche: centro storico di Chioggia

Principali collegamenti pubblici: autobus

Identificativo corpo:

Viale Piemonte n. 2 – Sottomarina – Chioggia

1. Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

2. Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]

Foglio 26, particella 2865, subalterno 23

Viale Piemonte n. 2, piano S1, Comune di Chioggia, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 51, superficie catastale mq 60, rendita € 129,06.

Ulteriori informazioni: scheda catastale prot. VE 0062516 del 13.07.2018

Derivante da: frazionamento ex sub 22

Confini: a nord con altra u.i. stessa proprietà, ad est e sud con altre u.i., ad ovest con affacci su viale Trieste.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: apertura foro porta interna di collegamento con l' u.i. adiacente (sub.24), che dovrà essere chiuso.

Note sulla conformità catastale: planimetria catastale conforme (dopo la chiusura del foro porta).

LOTTO 5

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

N.B. Dalla lettura dell'atto di c/v Notaio G. Gallimberti rep. 15105 del 04.09.1964, (menzionato nell'atto di permuta Notaio Caputo rep.8880 del 17.06.1990) riguardante l'acquisto da parte dei precedenti proprietari della porzione di fabbricato individuato come fg. 26 mapp. 2865 sub. 1 (ex mapp. 2840/a) cat. C/1 di mq. 254 (p. seminterrato, rialzato, loggia) si evince che l'edificio denominato "Condominio Trieste" è stato edificato con Nulla Osta a costruire rilasciato dal Comune di Chioggia con prot. 31503-31504 del 13.08.1961 e Dichiarazione di Abitabilità prot. 41744-45577 del 19.01.1962. Nessuno di questi documenti è stato rinvenuto dalla sottoscritta presso il Comune di Chioggia.

Inoltre, dalla lettura del precedente atto di c/v Notaio G. Gallimberti rep.8555 del 31.01.1962 si

apprendono anche i nominativi dei probabili costruttori, che sono anche venditori: [REDACTED], imprenditori edili.

A seguito di accessi atti effettuati presso gli archivi del Comune di Chioggia, nel settore Ufficio Tecnico nelle date del 16.09.2020 e 28.10.2020, la sottoscritta, per quanto reso disponibile dall'archivio Comunale, utilizzando come chiavi di ricerca l'indirizzo dell'immobile, i dati catastali, i nominativi degli intestatari all'attualità e pregressi, come deducibili dalla documentazione reperita (visure catastali storiche) e per quanto rinvenuto nella banca dati dell'archivio comunale (la ricerca è stata effettuata ad opera del funzionario comunale preposto p.i. R. Marangon) ha reperito le seguenti pratiche edilizie:

Numero pratica: 108/1993

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: costruzione garage al p. seminterrato e modifiche esterne al piano rialzato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 06.07.1991

Rilascio in data 20.02.1993 al n. di prot. 21487/91

Abitabilità/agibilità: non reperita.

NOTE: Nella relazione allegata si fa riferimento all'istanza di sanatoria ai sensi L. 47/85 con n. progr. 0128167808 del 29.11.1985 a [REDACTED]. (della quale vengono allegati gli unici modelli reperiti presso il Comune di Chioggia 47/85 R – A-C-D).

Numero pratica: 689/1994

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizia

Note tipo pratica: variante in corso d'opera alla C.E. 108/1993

Per lavori: modifiche esterne al piano terra con costruzione di scale di accesso, modifiche piano interrato e rampa accesso garage lato ovest

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 26.02.1993

Rilascio in data 02.09.1994 al n. di prot. 7469/93

Numero pratica: 3717/2018

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: C.I.L.A. (art. 6, comma 2 lettere a e e/bis DPR 6 giugno 2001 n. 380)

Note tipo pratica: manutenzione straordinaria

Per lavori: chiusura due porte di collegamento tra i magazzini e modifiche interne.

Oggetto: Unità posta nel seminterrato identificata al Catasto Fabbricati al Fg 26 mapp. 2865 sub. 22 (ora sub. 23-24-25).

Presentazione in data 11.05.2018 al n. 3717

Fine lavori in data 12.07.2018

La scrivente, con riferimento alla richiesta di accesso atti edilizi effettuata presso il Comune di Chioggia il 01.07.2020 ed alle successive pratiche visionate e poi ricevute, come sopra indicate, non può escludere a priori la sussistenza di altre ed ulteriori pratiche edilizie (relative a quanto oggetto di perizia), depositate negli archivi comunali, rispetto a quelle effettivamente consegnate/trasmesse alla scrivente, dal medesimo ufficio.

Si precisa infatti che la sottoscritta non ha avuto accesso diretto né all'archivio cartaceo comunale, né tantomeno al software di ricerca delle pratiche edilizie della P.A., inoltre si evidenzia che quest'ultimo, anche per quanto riferito dagli addetti dell'Ufficio Edilizia Privata, potrebbe non essere stato opportunamente e correttamente aggiornato con tutte le pratiche edilizie, condoni, ecc. protocollati nel tempo e presenti negli archivi comunali e/o queste potrebbero essere state archiviate in maniera incompleta e/o diversa rispetto all'effettiva ditta e *proprietaria/e* e/o con riferimenti toponomastici /catastali errati, o non giacere in archivio per altre diverse ragioni.

Ad ogni buon conto, si allega la risposta del Coordinatore tecnico Edilizia Privata del Comune di Chioggia pervenuta il 21.12.2020 in seguito all'istanza presentata dalla estimatrice con prot. 56767 del 14.12.2020, che conferma l'attuale indisponibilità di ulteriore documentazione. (v. all.)

4.1. Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: è stata mantenuta la porta interna di collegamento con l'u.i. adiacente (sub. 24).

Regolarizzabili mediante: esecuzione della chiusura come previsto dalla Cila 3717/2018 mediante rimozione porta interna, tamponamento foro porta, intonaco e dipintura finale, conferimento a discarica materiali.

Costo presunto: € 1.500,00 oltre iva

Note sulla conformità edilizia: da adeguare a quanto previsto nella Cila 3717/2018.

4.1. Conformità urbanistica:

Garage

Strumento urbanistico Approvato:	PRG approvato con D.G.R. n. 2149 del 14.07.2009
In forza della delibera:	C.C. n. 156 del 29.10.2009, n. 151 del 22.10.2009
Zona omogenea:	D3.4.5 Area alberghiera esistente
Norme tecniche di attuazione:	art. 87
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,9 mq/mq
Altezza massima ammessa:	23 ml

Note sulla conformità:

Descrizione: garage

Trattasi di garage di superficie netta mq. 50,60 ed altezza interna m 2,23.

Si accede all'immobile sul fronte ovest del condominio (viale Trieste) attraverso un cancello automatico e una rampa carrabile di mq. 13,80 circa, che conduce al portone basculante motorizzato.

L'immobile è altresì dotato di un'apertura dotata di serramento apribile su un'intercapedine situata sul lato ovest e di una porta interna lato est, collegata a vano condominiale.

n.b. Secondo la scrivente l'intercapedine è da ritenersi condominiale tutte quelle volte in cui svolge la funzione di evitare infiltrazioni e coibentare l'edificio nella sua completezza o comunque in larga parte. È ciò che avviene, ad esempio, per le intercapedini poste attorno alle cantine ed ai box, come in questo caso.

Superficie lorda complessiva di circa mq 59,08

È posto al piano: semi-interrato

L'intero edificio è stato costruito nel: 1962

Il garage è stato ristrutturato nel: 2018

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,23;

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui semi-interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: buone

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Portone carrabile	tipologia: anta motorizzata materiale: alluminio
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: metallici condizioni: buone Note: una porta si apre su spazio interno condominiale
Pavim. Interna	materiale: ceramica condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: a vista e presumibilmente a norma. Impianto comune alle due u.i. adiacenti sub.24 e 25. Da frazionare con costo presunto di €1.000,00 oltre accessori Non reperita la dichiarazione di conformità
-----------	---

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
garage	Sup. lorda di pavimento	57,70	1,00	57,70	€ 1.500,00
rampa esterna		13,80	0,10	1,38	
				59,08	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi alla Agenzia del Territorio

Periodo: 1-2020

Zona: Centrale/Sottomarina

Tipo di destinazione: commerciale

Tipologia: magazzino

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min/max (€/mq): 1250/1500

Periodo: 1-2020

Zona: Centro storico - Chioggia

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min/max (€/mq): 2050/2550

LOTTO 5

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Proprietari: [REDACTED] ad oggi (attuali proprietari).

In forza di atto permuta - a rogito notaio Caputo Alessandro, in data 17.06.1990, rep. n. 8880; registrato a Chioggia, in data 17.12.1990, ai nn. 1185 serie 1V;

trascritto a Chioggia, in data 13.12.1990, ai nn. 5368/3912;

Note: I sig. [REDACTED] acquistano dai sigg. [REDACTED]

[REDACTED] dei seguenti beni:
NCEU Fg 26 mapp. 2865 sub. 12, (oltre ai sub. 19, 18). Il sub. 12 identificava l'intero locale ad uso magazzino posto al piano seminterrato al quale si accedeva sia dalla rampa scale civ.17 viale Piemonte, sia dalla scala posta lato est fabbricato...ed era rappresentato nella planimetria n. 876 del 06.09.1990 (all.).

Identificativo corpo:

Garage sito in Sottomarina (VE), viale Piemonte.

Occupato dagli esecutati, in qualità di proprietari dell'immobile.

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: 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 che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:
6.2.1	Iscrizioni:

	<p>- Ipoteca volontaria a favore della Banca Nazionale del Lavoro Spa contro [REDACTED]</p> <p>Derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: [REDACTED]; A rogito di Bandieramonte Stefano rep. n. 45878 del 24.08.1999; Iscritto a Chioggia (Ve) il 01.09.1999 ai nn. 5499/1231; Note: <i>per i beni individuati al Comune di Chioggia al Fg 26 mapp. 2865 sub. 12, 19, 18.</i></p> <p>- Ipoteca volontaria a favore della [REDACTED]</p> <p>Derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: € [REDACTED]; A rogito di Caputo Alessandro rep. nn. 149559/17053 del 15.12.2010; Iscritto a Chioggia. (Ve) il 21.12.2010 ai nn. 7242/1509; Nota: [REDACTED] <i>i beni individuati al Fg 26 mapp. 2865 sub. 12, 19, 18; per altri soggetti a carico beni omissis;</i></p> <p>- Ipoteca in rinnovazione 1231 del 01.09.1999 di ipoteca volontaria a favore della Banca Nazionale del Lavoro Spa contro [REDACTED]; Derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: [REDACTED]; A rogito di Bandieramonte Stefano rep. n. 45878 del 24.08.1999; Iscritto a Chioggia. (Ve) il 01.08.2019 ai nn. 4297/662; Note: <i>per i beni individuati al Fg 26 mapp. 2865 sub. 23, 24, 25, 18, 19;</i></p> <p>- Ipoteca giudiziale a favore della Banca Monte Paschi di Siena Spa contro [REDACTED]</p> <p>Derivante da: decreto ingiuntivo; Somma totale: [REDACTED]; Atto del Tribunale di Venezia rep. 11809 del 22.11.2019; Iscritto a Chioggia (Ve) il 19.12.2019 ai nn. 6815/1072; Note: <i>per [REDACTED] i beni individuati al Comune di Chioggia al Fg 26 mapp. 2865 sub. 23, 24, 25, 18, 19; per gli altri soggetti a carico beni omissis.</i></p>
6.2.2	<i>Pignoramenti:</i>
	<p>- Pignoramento rep. 891 del 07.02.2020 a favore della Banca Monte Paschi di Siena Spa contro [REDACTED]</p> <p>Derivante da: Verbale di pignoramento dell'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Venezia; Trascritto a Chioggia (Ve) il 03.03.2020 ai nn. 1100/780; Note: <i>per [REDACTED] i beni individuati al Comune di Chioggia al Fg 26 mapp. 2865 sub. 23, 24, 25, 18, 19; per gli altri soggetti a carico beni omissis.</i></p>
6.2.3	<i>Altre trascrizioni:</i> Nessuna nota alla scrivente.
6.2.4	<i>Altre limitazioni d'uso:</i> Nessuna nota alla scrivente.
6.3	<i>Misure Penali:</i> Nessuna nota alla scrivente.
LOTTO 5	

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: Si allegano i resoconti dell'amministrazione condominiale. Dalle informazioni ricevute dai proprietari risulta che il piano seminterrato dell'edificio sia identificato con la lettera A1 e che i millesimi di proprietà siano pari a 42,35 (per le tre unità).

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Le spese di gestione riguardano le utenze (energia, acqua, asporto rifiuti...).

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: non evidenziate nel resoconto condominiale

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: /

Millesimi di proprietà: non costituiti per l'unità, riguardano tutto il piano seminterrato 42,35 come dichiarato dal Sig. ██████.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /.

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

LOTTO 5

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Il valore unitario di stima viene determinato con il metodo sintetico-comparativo sulla base di fonti dirette (indagini di mercato sul territorio di Sottomarina-Chioggia) ed indirette (Valori O.M.I. 1° SEMESTRE 2020), non essendo stati reperiti comparabili.

FONTE INDIRETTA

Determinazione del Valore sulla base dei Valori O.M.I. riferiti al 1 semestre 2020.

Si fa presente che per la zona catastale di Sottomarina non sono presenti valori per garage-autorimessa-box auto.

In ogni caso vengono indicati i valori relativi alla tipologia magazzini, assimilabili al bene in esame.

Nella realtà l'uso, le caratteristiche e la destinazione catastale ed edilizia è di parcheggio di autovetture e come tale dovrà essere valutato.

A tal fine si sono presi in esame i valori per box auto per la zona catastale di Chioggia Centro Storico (min. €/mq. 2.050 / max €/mq. 2.550) comparati con i prezzi richiesti in questo periodo desunti da annunci immobiliari di garage in vendita a Sottomarina.

MAGAZZINI – ST. CONSERVATIVO OTTIMO – min. €/mq 1.250 max €/mq 1.500

Trattasi di immobile ad uso garage e ristrutturato da circa 2 anni, situato in pieno centro della cittadina balneare ed in prossimità del lungomare Adriatico, zona turistica con stabilimenti balneari, alberghi, locali pubblici, aree svago, oltre che vicino ai principali servizi (scuole, chiesa, negozi, banca, fermata autobus etc).

Viene considerato il valore massimo: €/mq. 1.500,00

FONTE DIRETTA

Operatori settore immobiliare della zona e dati ricavati da annunci immobiliari.

La scrivente ha consultato alcuni operatori immobiliari della zona ed annunci immobiliari relativi ad immobili a destinazione garage di simile tipologia e dimensione, nonché centrale ubicazione. È risultata una valutazione compresa tra €/mq. 1.500 ed €/mq. 2.000.

In considerazione del fatto che il centro storico di Chioggia presenta prezzi di gran lunga elevati a causa della carenza di garage, tenuto conto del valore delle proposte di vendita di autorimesse a Sottomarina e del valore massimo della categoria magazzini nella stessa località, in relazione in fine alla tipologia del garage da stimare, della sua altezza interna e della sua conformazione, si ritiene congruo applicare il valore unitario di €/mq 1.500,00.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia - Chioggia;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia - Chioggia;
 Uffici del registro di Venezia;
 Ufficio tecnico di Chioggia;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare;

8.3.3 Valutazione corpi:

Garage
 Stima sintetica comparativa.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Garage	59,08	€ 1.500,00	€ 88.620,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 88.620,00
Valore complessivo intero			€ 88.620,00
Valore di stima			€ 88.620,00

Riepilogo:

<i>ID Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>		<i>Valore diritto e quota</i>
Garage e rampa accesso	59,08		€ 88.620,00

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 (si tenga conto che siamo al piano seminterrato) come da disp. del G.E. € 8.862,00-

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.500,00-

Spese frazionamento impianto elettrico € 1.000,00-

Costi presunti di cancellazione oneri e formalità, determinabili con precisione solo conoscendo l'esatto prezzo di aggiudicazione dell'immobile:

Tipologia	Costo
Cancellazione di ipoteca - volontaria	€ 35,00
Cancellazione di ipoteca – volontaria in rinnovazione	€ 35,00
Cancellazione di ipoteca - giudiziale	€ 294,00
Cancellazione di trascrizione - pignoramento	€ 294,00

Totale costi presunti di cancellazione: € 658,00-

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 76.600,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Garage

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

In considerazione della categoria dell'u.i. in oggetto (C/6 garage), non è necessario l'A.P.E.

LOTTO 5	
Risposta al nono punto del quesito	
Valutazione della sola quota indivisa	
ID	Valore diritti e quota


Giudizio di comoda divisibilità: colpita la quota di proprietà dell'intero.

Risposta al decimo punto del quesito	
Elenco Allegati	

1. Verbale giuramento
2. Certificato contestuale di residenza e matrimonio degli esecutati rilasciato dal Comune di Chioggia
3. Estratto mappa Comune di Chioggia Fg 26 mapp. 2865
4. Visura storica per immobile
5. Visura attuale per immobile
6. Planimetria catastale sub.23
7. Atto di permuta rep. 8880 Notaio A. Caputo del 7.12.1990
8. Estratto PRG
9. C.E. n. 108/93 e C.E. n. 689/94
10. CILA n. 3717/2018
11. Comunicazione pec Comune di Chioggia servizio Edilizia Privata del 21.12.2020
12. Comunicazione pec Comune Chioggia servizio toponomastica del 29.01.2021
13. Resoconti gestione condominiale
14. Ispezioni ipotecarie
15. Documentazione fotografica

LOTTO 5	
Risposta all'undicesimo punto del quesito	
Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro	

Regime fiscale della vendita: Imposta di Registro.

Risposta al dodicesimo punto del quesito	
Schema identificativo dei beni da porre all'asta	
Lotto 5	Fg 26 mapp. 2865 sub 23 – Garage
Diritto reale staggito e Quota proprietà	
Identificativo catastale	Foglio 26, particella 2865, subalterno 23 Viale Piemonte n. 2, piano S1, Comune di Chioggia, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 51, superficie catastale mq 60, rendita € 129,06.
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 76.600,00

LOTTO 6
FG 26 mapp. 2865 sub 24 – Garage
Beni in Chioggia (VE) - Viale Piemonte

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.

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

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutati:

[REDACTED]

[REDACTED]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di immobile a destinazione magazzino (catastalmente è identificato come garage) posto al piano seminterrato del Condominio Trieste formato da 5 piani fuori terra oltre al seminterrato.

L'indirizzo dichiarato nella comunicazione del Comune di Chioggia servizio toponomastica e numerazione civica del 29.01.2021 è viale Piemonte, (catastalmente viene indicato viale Piemonte n. 2).

L'unità immobiliare presenta un accesso carrabile sul fronte nord su viale Piemonte protetto da un basculante ed aperture sui fronti nord ed ovest. Si segnala l'esistenza di due porte interne di comunicazione con altri immobili della stessa proprietà non autorizzate.

Caratteristiche zona:

Area urbanistica: D3.4 (rif. tabella dimensionamento n. 5) area alberghiera esistente (intervento diretto)
Servizi presenti nella zona: Negozi, locali pubblici, sportelli bancari, stabilimenti balneari nel vicino lungomare, stazione autobus a circa 1 km.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, stabilimenti balneari

Importanti centri limitrofi: Chioggia

Attrazioni paesaggistiche: Laguna di Venezia e mare Adriatico

Attrazioni storiche: centro storico di Chioggia

Principali collegamenti pubblici: autobus

Identificativo corpo:

Viale Piemonte n. 2 – Sottomarina.

1. Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

2. Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]

Foglio 26, particella 2865, subalterno 24

Viale Piemonte n. 2, piano S1, Comune di Chioggia, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 57, superficie catastale mq 62, rendita € 144,25.

Ulteriori informazioni: scheda catastale prot. VE 0062516 del 13.07.2018

Derivante da: frazionamento ex sub 22

Confini: a nord con rampa su viale Piemonte ed intercapedine aerata, ad est con altra u.i. (sub. 25 stessa proprietà), a sud con vano scale condominiale ed altra u.i. (sub.23 stessa proprietà), ad ovest con intercapedine aerata.

Note: a parere della sottoscritta l'intercapedine è da ritenersi condominiale tutte quelle volte in cui svolge la funzione di evitare infiltrazioni e coibentare l'edificio nella sua completezza o comunque in larga parte. È ciò che avviene, ad esempio, per le intercapedini poste attorno alle cantine ed ai box come in questo caso.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: catastalmente identificato come C/6 garage, in realtà negli ultimi atti edilizi (CILA) risulta con destinazione magazzino.

Si registra inoltre il mantenimento dei fori porta interni di collegamento con le u.i. adiacenti (sub. 23 e sub. 25), che dovranno essere chiusi.

Note sulla conformità catastale: planimetria catastale conforme, una volta orbonati i fori porta.

LOTTO 6

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

N.B. Dalla lettura dell'atto di c/v Notaio G. Gallimberti rep. 15105 del 04.09.1964, (menzionato nell'atto di permuta Notaio Caputo rep.8880 del 17.06.1990) riguardante l'acquisto da parte dei precedenti proprietari della porzione di fabbricato individuato come fg.26 mapp. 2865 sub.1 (ex mapp. 2840/a) cat. C/1 di mq. 254 (p. seminterrato, rialzato, loggia) si evince che l'edificio denominato "Condominio Trieste" è stato edificato con Nulla Osta a costruire rilasciato dal Comune di Chioggia con prot. 31503-31504 del 13.08.1961 e Dichiarazione di Abitabilità prot. 41744-45577 del 19.01.1962. Nessuno di questi documenti è stato rinvenuto dalla sottoscritta presso il Comune di Chioggia.

Inoltre, dalla lettura del precedente atto di c/v Notaio G. Gallimberti rep.8555 del 31.01.1962 si apprendono anche i nominativi dei probabili costruttori, che sono anche venditori: [REDACTED], imprenditori edili.

A seguito di accesso e ricerca effettuati presso gli archivi del Comune di Chioggia, nel settore Ufficio Tecnico nelle date del 16.09.2020 e 28.10.2020, la sottoscritta, per quanto reso disponibile dall'archivio Comunale, utilizzando come chiavi di ricerca l'indirizzo dell'immobile, i dati catastali, i nominativi degli intestatari all'attualità e pregressi, come deducibili dalla documentazione reperita (visure catastali storiche) e per quanto rinvenuto nella banca dati dell'archivio comunale (la ricerca è stata effettuata ad opera del funzionario comunale preposto p.i. R. Marangon) ha reperito le seguenti pratiche edilizie:

Numero pratica: 108/1993

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: costruzione garage al p. seminterrato e modifiche esterne al piano rialzato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 6.07.1991

Rilascio in data 20.02.1993 al n. di prot. 21487/91

Abitabilità/agibilità: non reperita.

NOTE: *Nella relazione allegata si fa riferimento all'istanza di sanatoria ai sensi L.47/85 con n. progr. 0128167808 del 29.11.1985 a nome [REDACTED]. (della quale vengono allegati gli unici modelli reperiti presso il Comune di Chioggia 47/85 R – A-C-D).*

Numero pratica: 689/1994

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizia

Note tipo pratica: variante in corso d'opera alla C.E. 108/1993

Per lavori: modifiche esterne al piano terra con costruzione di scale di accesso, modifiche piano interrato.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 26.02.1993

Rilascio in data 02.09.1994 al n. di prot. 7469/9

Abitabilità/agibilità non reperita

Numero pratica: 3717 /2018

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: C.I.L.A. (art. 6, comma 2 lettere a e e/bis DPR 6 giugno 2001 n. 380)

Note tipo pratica: manutenzione straordinaria

Per lavori: chiusura due porte di collegamento tra i magazzini e modifiche interne.

Oggetto: Unità posta nel seminterrato identificata al Catasto Fabbricati al Fg 26 mapp. 2865 sub. 22 (ora sub. 23-24-25).

Presentazione in data 11.05.2018 al n. 3717

Fine lavori in data 12.07.2018.

La sottoscritta Ctu, con riferimento alla richiesta di accesso atti edilizi effettuata presso il Comune di Chioggia il 01.07.2020 ed alle successive pratiche visionate e poi ricevute, come sopra indicate, non può escludere a priori la sussistenza di altre ed ulteriori pratiche edilizie (relative a quanto oggetto di perizia), depositate negli archivi comunali, rispetto a quelle effettivamente consegnate/trasmesse alla scrivente, dal medesimo ufficio.

Si precisa infatti che la sottoscritta Ctu non ha avuto accesso diretto né all'archivio cartaceo comunale, né tantomeno al software di ricerca delle pratiche edilizie della P.A., inoltre si evidenzia che quest'ultimo, anche per quanto riferito dagli addetti dell'Ufficio Edilizia Privata, potrebbe non essere stato opportunamente e correttamente aggiornato con tutte le pratiche edilizie, condoni, ecc. protocollati nel tempo e presenti negli archivi comunali e/o queste potrebbero essere state archiviate in maniera incompleta e/o diversa rispetto all'effettiva ditta e proprietaria/e e/o con riferimenti toponomastici /catastali errati, o non giacere in archivio per altre diverse ragioni.

4.1. Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: mantenimento porte interne di collegamento con le u.i. adiacenti (sub. 23 e 25), una delle quali leggermente traslata.

Regolarizzabili mediante: esecuzione della chiusura come previsto dalla Cila 3717/2018 lievo porte interne, tamponamento fori porta, intonaco e dipintura finale, conferimento a discarica materiali.

Costo presunto: € 3.000,00 oltre iva.

Note sulla conformità edilizia: da adeguare alla CILA prot. 3717/2018.

4.1. Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	PRG approvato con D.G.R. n. 2149 del 14.07.2009
In forza della delibera:	C.C. n. 156 del 29.10.2009, n. 151 del 22.10.2009
Zona omogenea:	D3.4.5 Area alberghiera esistente
Norme tecniche di attuazione:	art. 87
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,9 mq/mq
Altezza massima ammessa:	23 ml

Note sulla conformità:

Descrizione: garage

Trattasi di garage di superficie netta mq. 56,30 circa ed altezza interna pari a m. 1,72 (in corrispondenza apertura portone); 1,95 (in corrispondenza apertura portone – lato interno); 2,20 al centro del locale.

Si accede all'immobile sul fronte nord del condominio (viale Piemonte) attraverso un cancello automatico ed una rampa carrabile di mq. 13,65 circa, che conduce al portone basculante motorizzato. L'immobile è altresì dotato di due aperture dotate di serramento apribile (una delle quali con affaccio su un'intercapedine situata sul lato nord) e di due porte interne alle estremità, collegate ad altre u.i. della

stessa proprietà (sub. 23 e sub. 25).

Superficie lorda complessiva di circa mq. 63,09

È posto al piano: semi-interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1993

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2018

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,20;

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui semi-interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: buone. Si segnala la presenza di tracce di umidità alla base delle murature.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Portone ingresso	tipologia: doppia anta a battente motorizzata materiale: metallo <i>Nota: apertura con segnalatore posto ai lati del portone e rampa per superare il dislivello tra l'esterno e l'interno.</i>
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro satinato condizioni: buone <i>NB: si aprono su un'intercapedine</i>
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: metallo condizioni: buone <i>Nota: mantenimento delle due porte interne di collegamento ad altre unità (da chiudere)</i>
Pavim. Interna	materiale: ceramica condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: a vista. Impianto comune alle due u.i. adiacenti sub. 23 e 25. Non reperita la dichiarazione di conformità. Da dividere. Costo presunto € 1.000,00 oltre accessori
Fognatura	Bocchetta di scarico al centro del vano e canalette scarico sulla rampa di accesso

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
garage/magazzino	Sup. lorda di pavimento	0	61,73	1,00	61,73	€ 1.500
Rampa esterna			13,65	0,10	1,36	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: parte di edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2019

Zona: Centrale/Sottomarina

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: magazzino

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min/max (€/mq): 1250/1500

LOTTO 6

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Proprietari: [redacted] ad oggi (attuali proprietari).

In forza di atto permuta - a rogito notaio Caputo Alessandro, in data 17.06.1990, rep. n. 8880;

registrato a Chioggia, in data 17.12.1990, ai nn. 1185 serie 1V;

trascritto a Chioggia, in data 13.12.1990, ai nn. 5368/3912;

Note: *I sig. [redacted] acquistano dai sigg. [redacted]*

[redacted] dei seguenti beni: NCEU

Fg 26 mapp. 2865 sub. 12, (oltre ai sub. 19, 18). Il sub. 12 identificava l'intero locale ad uso magazzino posto al piano seminterrato al quale si accedeva sia dalla rampa scale civ.17 viale Piemonte, sia dalla scala posta lato est fabbricato...ed era rappresentato nella planimetria n. 876 del 06.09.1990 (all.).

Identificativo corpo:

Garage sito in Sottomarina (VE), viale Piemonte

Occupato dagli esecutati, in qualità di proprietari dell'immobile.

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	<i>Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.</i>
6.1.2	<i>Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.</i>
6.1.3	<i>Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.</i>
6.1.4	<i>Altre limitazioni d'uso: Nessuna.</i>
6.2	Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:
6.2.1	<i>Iscrizioni:</i>
	- Ipoteca volontaria a favore della Banca Nazionale del Lavoro Spa contro [redacted]
	Derivante da: mutuo fondiario;
	Importo ipoteca [redacted];
	A rogito di Bandieramonte Stefano rep. n. 45878 del 24.08.1999;
	Isritto a Chioggia (Ve) il 01.09.1999 ai nn. 5499/1231;
	Note: <i>per i beni individuati al Comune di Chioggia al Fg 26 mapp. 2865 sub. 12, 19, 18.</i>
	- Ipoteca volontaria a favore della Banca Antonveneta Spa [redacted]

	<p>Derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: € [REDACTED] A rogito di Caputo Alessandro rep. nn. 149559/17053 del 15.12.2010; Iscritto a Chioggia (Ve) il 21.12.2010 ai nn. 7242/1509; Nota: per [REDACTED] i beni individuati al Fg 26 mapp. 2865 sub. 12, 19, 18; per altri soggetti a carico beni omissis;</p> <p>- Ipoteca in rinnovazione 1231 del 01.09.1999 di ipoteca volontaria a favore della Banca Nazionale del Lavoro Spa contro [REDACTED]; Derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: [REDACTED] A rogito di Bandieramonte Stefano rep. n. 45878 del 24.08.1999; Iscritto a Chioggia (Ve) il 01.08.2019 ai nn. 4297/662; Note: per i beni individuati al Fg 26 mapp. 2865 sub. 23, 24, 25, 18, 19;</p> <p>- Ipoteca giudiziale a favore della Banca Monte Paschi di Siena Spa contro [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>Derivante da: decreto ingiuntivo; Somma totale: [REDACTED] Atto del Tribunale di Venezia rep. 11809 del 22.11.2019; Iscritto a Chioggia (Ve) il 19.12.2019 ai nn. 6815/1072; Note: per [REDACTED] i beni individuati al Comune di Chioggia al Fg 26 mapp. 2865 sub. 23, 24, 25, 18, 19; per gli altri soggetti a carico beni omissis.</p>
6.2.2	<i>Pignoramenti:</i>
	<p>- Pignoramento rep. 891 del 07.02.2020 a favore della Banca Monte Paschi di Siena Spa contro [REDACTED]</p> <p>Derivante da: Verbale di pignoramento dell'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Venezia; Trascritto a Chioggia (Ve) il 03.03.2020 ai nn. 1100/780; Note: per [REDACTED] i beni individuati al Comune di Chioggia al Fg 26 mapp. 2865 sub. 23, 24, 25, 18, 19; per gli altri soggetti a carico beni omissis.</p>
6.2.3	<i>Altre trascrizioni:</i> Nessuna nota alla scrivente.
6.2.4	<i>Altre limitazioni d'uso:</i> Nessuna nota alla scrivente.
6.3	<i>Misure Penali:</i> Nessuna nota alla scrivente.
<p>LOTTO 6</p> <p>Risposta al punto settimo del quesito</p> <p>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</p>	
<p>Spese di gestione condominiale: Si allegano i resoconti dell'amministrazione condominiale. Dalle informazioni ricevute dai proprietari risulta che il piano seminterrato dell'edificio sia identificato con la</p>	

lettera A1 e che i millesimi di proprietà siano pari a 42,35 (per le tre unità).

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Le spese di gestione riguardano le utenze attivate (energia, acqua, asporto rifiuti).

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: si

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

LOTTO 6

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

La determinazione del valore unitario di stima viene effettuata con il metodo sintetico-comparativo sulla base di fonti dirette (indagini di mercato sul territorio di Sottomarina-Chioggia) ed indirette (Valori O.M.I. 1° SEMESTRE 2020) non essendo stati reperiti comparabili.

FONTE INDIRETTA

Determinazione del Valore sulla base dei Valori O.M.I. riferiti al 1 semestre 2020.

Si fa presente che per la zona catastale di Sottomarina non sono presenti valori per garage-autorimessa-box auto.

In ogni caso vengono indicati i valori relativi alla tipologia magazzini, assimilabili al bene in esame.

Nella realtà l'uso, le caratteristiche e la destinazione catastale ed edilizia è di parcheggio di autovetture e come tale dovrà essere valutato.

A tal fine si sono presi in esame i valori per box auto per la zona catastale di Chioggia Centro Storico (min. €/mq. 2.050 / max €/mq. 2.550) comparati con i prezzi richiesti in questo periodo desunti da annunci immobiliari di garage in vendita a Sottomarina.

MAGAZZINI – ST. CONSERVATIVO OTTIMO – min. €/mq 1.250 max €/mq 1.500

Trattasi di immobile ad uso garage e ristrutturato da circa 2 anni, situato in pieno centro della cittadina balneare ed in prossimità del lungomare Adriatico, zona turistica con stabilimenti balneari, alberghi, locali pubblici, aree svago, oltre che vicino ai principali servizi (scuole, chiesa, negozi, banca, fermata autobus etc).

Viene considerato il valore massimo: €/mq. 1.500,00

FONTE DIRETTA

Operatori settore immobiliare della zona e dati ricavati da annunci immobiliari.

La scrivente ha consultato alcuni operatori immobiliari della zona ed annunci immobiliari relativi ad immobili a destinazione garage di similare tipologia e dimensione, nonché centrale ubicazione. È risultata una valutazione compresa tra €/mq. 1.500 ed €/mq. 2.000.

In considerazione del fatto che il centro storico di Chioggia presenta prezzi di gran lunga elevati a causa della carenza di garage, tenuto conto del valore delle proposte di vendita di autorimesse a Sottomarina e del valore massimo della categoria magazzini nella stessa località, in relazione infine alla tipologia del garage da stimare, della sua altezza interna e della sua conformazione, si ritiene congruo applicare il valore unitario di €/mq 1.500,00.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia - Chioggia;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia - Chioggia;
 Uffici del registro di Venezia;
 Ufficio tecnico di Chioggia;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare;

8.3.3 Valutazione corpi:

garage / magazzino con rampa di accesso e cancello scorrevole
 Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
garage/magazzino	63,09	€ 1.500,00	€ 94.635,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 94.635,00
Valore complessivo intero			€ 94.635,00
Valore di stima			€ 94.635,00

Riepilogo:

<i>ID Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Garage/ Magazzino	63,09	€ 94.635,00

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 (si tenga conto che siamo al piano seminterrato) come da disp. del G.E.	€ 9.463,50-
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00-
Spese frazionamento impianto elettrico	€ 1.000,00-

Costi presunti di cancellazione oneri e formalità, determinabili con precisione solo ad avvenuta aggiudicazione del bene:

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
cancellazione di ipoteca - volontaria	€ 35,00
cancellazione di ipoteca – volontaria in rinnovazione	€ 35,00
cancellazione di ipoteca - giudiziale	€ 294,00
cancellazione di trascrizione - pignoramento	€ 294,00

Totale costi presunti di cancellazione: € 658,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 80.513,50
---	-------------

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Magazzino

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

In considerazione della categoria dell'u.i. in oggetto (C/6 garage), non è necessario l'A.P.E.

LOTTO 6	
Risposta al nono punto del quesito	
Valutazione della sola quota indivisa	
ID	Valore diritti e quota

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

LOTTO 6
Risposta al decimo punto del quesito
Elenco Allegati

16. Verbale giuramento
17. Certificato contestuale di residenza e matrimonio degli esecutati rilasciato dal Comune di Chioggia
18. Estratto mappa Comune di Chioggia Fg 26 mapp. 2865
19. Visura storica per immobile
20. Visura attuale per immobile
21. Planimetria catastale sub.24
22. Atto di permuta rep. 8880 Notaio A. Caputo del 7.12.1990
23. Estratto PRG
24. C.E. n. 108/93
25. C.E. n. 689/94
26. CILA n. 3717/2018
27. Comunicazione pec Comune di Chioggia servizio Edilizia Privata del 21.12.2020
28. Comunicazione pec Comune Chioggia servizio toponomastica del 29.01.2021
29. Resoconti gestione condominiale
30. Ispezioni ipotecarie
31. Documentazione fotografica

LOTTO 6
Risposta all'undicesimo punto del quesito
Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro

Regime fiscale della vendita: imposta di registro

Risposta al dodicesimo punto del quesito	
Schema identificativo dei beni da porre all'asta	
Lotto 6	Fg 26 mapp. 2865 sub 24 – Garage /Magazzino
Diritto reale staggito e Quota proprietà	[REDACTED]
Identificativo	Foglio 26, particella 2865, subalterno 24

catastale	Viale Piemonte n. 2, piano S1, Comune di Chioggia, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 57, superficie catastale mq 62, rendita € 144,25.
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 80.513,50

LOTTO 7
FG 37 mapp. 31 – Terreno edificabile
Beni in Chioggia - Sottomarina (VE) – via Sottomarina

LOTTO 7
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.
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa.

LOTTO 7
Risposta al secondo punto del quesito
Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

Esecutato:



LOTTO 7
Risposta al terzo punto del quesito
Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di terreno edificabile di circa mq. 1550 catastali, ricompreso nel Piano Urbanistico Attuativo adottato con DGC n.76 del 12.05.2020, area di intervento n. C2/1 località Ghezzi, Sottomarina. Il mappale è ubicato tra la zona delimitata da via Altea a nord, Strada Madonna Marina ad est, via Amaranto a sud e via Sottomarina ad ovest.

Caratteristiche zona: residenziale
Area urbanistica: sottozona residenziale di completamento C2
Servizi presenti nella zona: -
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Chioggia
Attrazioni paesaggistiche: Laguna del Lusenzo
Attrazioni storiche: centro storico
Principali collegamenti pubblici: -

Identificativo corpo:

Via Sottomarina – Chioggia

1. Quota e tipologia del diritto

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Foglio 37, particella 31

Qualità orto, classe 1, superficie mq 1550, reddito dom. € 27,22 reddito agr. € 10,01

Confini: a nord con mapp. 30 di proprietà di terzi, ad est con mapp. 635 di proprietà di terzi, a sud con mapp. 32 di proprietà di terzi e a ovest con strada dei Ghezzi (con laguna nell'atto di divisione).

Note sulla conformità catastale: per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

LOTTO 7

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1.2 Conformità urbanistica:

- Nel Certificato di destinazione Urbanistica del 06.07.2020 rilasciato dal Comune di Chioggia al n. 55-2020, il mapp. 31 del fg. 37 ricade parte in zona C2 “Residenziale di espansione” (con i.t. indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,25 mc/mq) e parte in “tracciati viari di nuova formazione” all’interno della A.I.U. n. C2 N.1 ricompreso all’interno del P.S. n. 5 sottoprogetto n. 2 “Ghezzi”.
- Trattasi di mappale situato all’interno della perimetrazione dei centri abitati, all’interno delle aree sottoposte a vincolo ambientale ex D. Lgs. n. 42 del 22.01.2004 e D.M. 01.08.1985 (300 m. dalle coste).
- Il mappale è ricompreso anche in Zona 2 ex delibera C.C. 151 del 22.10.2009.
- In particolare, come si evince dagli elaborati tav. 3 planivolumetrico, tav. 3B progetto nord e tav. 4 stato progetto nord e sud (allegate al P.U.A. dell’A.I.U. sottozona C2/1 Ghezzi) per il lotto allo stato attuale è previsto fronte laguna un edificio ad uso attività cantieristica a servizio dei posti barca, inserito in un’area verde, separato mediante un attraversamento viario di futura realizzazione dalle aree con edificazione ad uso residenza.
Si vedano tra gli allegati:
- l’estratto del PRG allegato e NTA.
- Schede tecniche di attuazione zone C2 e scheda tecnica di attuazione A.I.U. n. 1 e progetti speciali n. 5 Parco del Lusenzo – Sottoprogetto n. 2 denominato località “Ghezzi” e progetti norma.
- La tav. n. 3, n. 3B, n. 4, n. 4A.

Tutti gli interventi sono subordinati all’approvazione dello Strumento Urbanistico Attuativo sulla base dei criteri e modalità previste nella scheda tecnica di riferimento allegata alle N.T.A. della Variante Generale al P.R.G.

Descrizione

Trattasi di terreno edificabile di forma pressoché rettangolare che si estende longitudinalmente a partire dalla laguna del Lusenzo verso l’interno, nella zona denominata Ghezzi.

I confini del terreno non risultano esattamente materializzati.

Si precisa che non è stata rilevata la superficie reale del lotto, che potrà essere determinata solo a mezzo rilievo strumentale-topografico in loco, attività non prevista nel quesito posto dal G.E.

Superficie catastale di circa mq 1.550

Stato di manutenzione generale: terreno incolto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Superficie catastale mq	Prezzo unitario €/mq	
Terreno edificabile - mapp. 31	1.550	130,00	

LOTTO 7	
Risposta al quinto punto del quesito	
Stato di possesso e atto di provenienza	
<p>Proprietario: ██████████ dal 12.06.1991 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di divisione - a rogito notaio Bandieramonte Stefano, in data 12.06.1991, al n. ██████████; trascritto a Chioggia, in data 25.06.1991, ai nn. 2968/2206.</p> <p>Note: ██████████ <i>proprietari esclusivi per ½ ciascuno dei beni siti a Chioggia individuati al Catasto Terreni al Fg 36, con tale atto, procedono alla divisione dei beni in n. 2 lotti:</i></p> <p><i>Lotto 1: beni descritti alle lettere a), b), c), d), e), f), g), h) dell'atto di divisione sono assegnati a ██████████</i></p> <p><i>Lotto 2: beni descritti nell'atto di divisione alle lettere di seguito riportate sono assegnati a ██████████</i></p> <p><i>i) mappale 341 - mq 1450;</i> <i>l) mappale 173 - mq 1600;</i> <i>m) mappali 432-433 - mq 2100 e 450;</i> <i>n) mappale 172 - mq 2120;</i> <i>o) mappale 176 - mq 510;</i> <i>p) mappale 31 - mq 1550</i></p> <p>Identificativo corpo: terreno edificabile sito in Chioggia (VE) - Sottomarina Nella disponibilità dell'esecutato, in qualità di proprietario dell'immobile.</p>	

LOTTO 7	
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	<i>Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:</i> Nessuna nota alla scrivente.
6.1.2	<i>Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:</i> Nessuna nota alla scrivente.
6.1.3	<i>Atti di asservimento urbanistico:</i> Nessuna nota alla scrivente.
6.1.4	<i>Altre limitazioni d'uso:</i> Nessuna nota alla scrivente.
6.2	Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:
6.2.1	<i>Iscrizioni:</i>
	- Ipoteca volontaria a favore di Banca Antonveneta Spa contro ██████████

	<p>Derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: [REDACTED] A rogito notaio Caputo Alessandro del 15.12.2010 ai nn. 149559/17053; Iscritta a Chioggia il 21.12.2010 ai nn. 7242/1509; Note: [REDACTED] i beni identificati al catasto terreni del Comune di Chioggia al Fg 37 mapp. 31, 172, 173, 176, 341, 432, 433; per gli altri soggetti a carico beni omissis;</p> <p>- Costituzione di servitù coattiva – servitù di fognatura a favore di V.E.R.I.T.A.S. contro [REDACTED] [REDACTED]</p> <p>Atto di Veritas Spa rep. 1/2016 del 29.06.2016; Trascritto il 10.03.2017 ai nn. 1387/981; Note: per i beni identificati al catasto terreni del Comune di Chioggia al Fg 37 mapp. 31, 172, 173, 341, 432; In sintesi (si veda nota completa alla relazione notarile) Realizzazione di condotto scolmatore lungo la nuova viabilità dei ghezzi - sub lotto 4c" e che stata disposta a favore di Veritas spa la servitù coattiva di fognatura su porzione dell'immobile di cui al quadro b pari a mt. 125 (mappale 31), mt. 80 (mappale 172), mt. 81 (mappale 432), mt. 73 (mappale 173) e mt. 58 (mappale 341) e l'occupazione temporanea pari a mt. 316 (mappale 31), mt. 201 (mappale 172), mt.199 (mappale 432), mt. 183 (mappale 173) e mt. 146 (mappale 341) necessarie per la realizzazione di condotto scolmatore lungo la nuova viabilità dei ghezzi - sub lotto 4c. rif. Progetto id 359 lotto 4c - cod. progr. cfp 14080102. Veritas spa ha accertato che:</p> <ul style="list-style-type: none"> • mappale 31 - la superficie asservita è di mq. 125 area di servitù costituita da una fascia che attraversa l'intero mappale, dal confine nord al confine sud, avente larghezza costante pari a m 6,00. • mappale 172 la superficie asservita è di mq. 80. area di servitù costituita da una fascia che attraversa l'intero mappale, dal confine nord al confine sud, avente larghezza costante pari a m 6,00.
	<ul style="list-style-type: none"> • mappale 173 la superficie asservita è di mq. 73. area di servitù costituita da una fascia che attraversa l'intero mappale, dal confine nord al confine sud, avente larghezza costante pari a m 6,00. • mappale 341 la superficie asservita è di mq. 58. area di servitù costituita da una fascia che attraversa l'intero mappale, dal confine nord al confine sud, avente larghezza costante pari a m 6,00. • mappale 432 la superficie asservita è di mq. 81. area di servitù costituita da una fascia che attraversa l'intero mappale, dal confine nord al confine sud, avente larghezza costante pari a m 6,00.
	<p>- Ipoteca giudiziale a favore della Banca Monte Paschi di Siena Spa contro [REDACTED] [REDACTED]</p> <p>Derivante da: decreto ingiuntivo; Somma totale: [REDACTED] Atto del Tribunale di Venezia rep. 11809 del 22.11.2019; Iscritta a Chioggia (Ve) il 19.12.2019 ai nn. 6815/1072; Note: [REDACTED] per i beni identificati al catasto terreni del Comune di Chioggia al Fg 37 mapp. 31, 172, 173, 176, 341, 432, 433 per; per gli altri soggetti a carico beni omissis.</p>
6.2.2	Pignoramenti:
	<p>- Pignoramento rep. 891 del 07.02.2020 a favore della Banca Monte Paschi di Siena Spa contro [REDACTED] [REDACTED]</p>

	<p>Derivante da: Verbale di pignoramento dell'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Venezia; Trascritto a Chioggia (Ve) il 03.03.2020 ai nn. 1100/780; Note: [REDACTED] per i beni identificati al catasto terreni del Comune di Chioggia al Fg 37 mapp. 31, 172, 173, 176, 341, 432, 433 per; per gli altri soggetti a carico beni omissis.</p>												
6.2.3	Altre trascrizioni: Nessuna nota alla scrivente.												
6.2.4	Altre limitazioni d'uso: Nessuna nota alla scrivente.												
6.3	Misure Penali: Nessuna nota alla scrivente.												
LOTTO 7 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: - Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: - Avvertenze ulteriori: -													
LOTTO 7 Risposta all'ottavo punto del quesito Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati													
8.1.1	Criterio di stima: Viene adottato il criterio di stima comparativo, prendendo in considerazione il terreno in oggetto e raffrontandolo con altri posti in vendita aventi simile previsione edificatoria ad residenziale ed analoghi indici edificatori, ubicati nel Comune di Chioggia. La sottoscritta ha attinto le quotazioni interpellando alcuni operatori immobiliari della zona (Age Soluzione Casa, Commerciale Immobiliare S.a.s., Immobiliare Euro Casa) e professionisti del settore che hanno espresso valutazioni diverse per la stessa area, motivate principalmente dall'incertezza dei tempi di approvazione del P.U.A., la media delle quali è risultata pari ad € 130,00/mq.												
8.2.2	Fonti di informazione: Catasto del Comune di Chioggia; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chioggia; Uffici del registro di Chioggia; Ufficio tecnico di Chioggia; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare. Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 140/mq;												
8.3.3	Valutazione corpi: Terreno edificabile Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Destinazione</th> <th>Superficie catastale</th> <th>Valore Unitario</th> <th>Valore Complessivo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Terreno edificabile - mapp. 31</td> <td>1.550</td> <td>€ 130,00</td> <td>€ 201.500,00</td> </tr> <tr> <td>Valore di stima</td> <td></td> <td></td> <td>€ 201.500,00</td> </tr> </tbody> </table>	Destinazione	Superficie catastale	Valore Unitario	Valore Complessivo	Terreno edificabile - mapp. 31	1.550	€ 130,00	€ 201.500,00	Valore di stima			€ 201.500,00
Destinazione	Superficie catastale	Valore Unitario	Valore Complessivo										
Terreno edificabile - mapp. 31	1.550	€ 130,00	€ 201.500,00										
Valore di stima			€ 201.500,00										

Riepilogo:			
ID Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Terreno – mapp. 31	1.550	€ 130,00	€ 201.500,00
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.			€ 16.120,00-
Costi di cancellazione presunti oneri e formalità, che potranno essere determinati con esattezza solo dopo l'aggiudicazione del bene:			
Tipologia		Costo	
Cancellazione di ipoteca - Volontaria		€ 35,00	
Cancellazione di ipoteca - Giudiziale		€ 294,00	
Cancellazione di trascrizione - pignoramento		€ 294,00	
Totale costi presunti di cancellazione: € 623,00			
8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:			
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in trova:			€ 184.757,00
8bis Classamento energetico dell'immobile: -			
LOTTO 7			
Risposta al nono punto del quesito			
Valutazione della sola quota indivisa			
ID	Valore diritti e quota		

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

LOTTO 7
Risposta al decimo punto del quesito
Elenco Allegati

32. Verbale giuramento
33. Certificato contestuale di residenza e matrimonio dell'esecutato del 13.07.2020
34. Estratto per riassunto atto di matrimonio del 22.06.2020
35. Estratto mappa Comune di Chioggia Fg 37 mapp. 31
36. Visura storica per immobile
37. Visura attuale per immobile
38. Atto di divisione rep. 10851 Notaio S. Bandieramonte del 12.06.1991
39. C.D.U. prot. n. 55-2020
40. Estratto PRG all. 1A – 1B ed estratto NTA
41. Atto costitutivo consorzio rep. 155015 Notaio A. Caputo del 09.09.2016
42. Delibera G.C. Adozione P.U.A. del 12.05.2020
43. Estratto planivolumetrico tav. 3 (nord)

44. Estratto progetto tav. 3B (nord)
45. Estratto tav. 4 Stato progetto
46. Tabella 4 A
47. Ispezione ipotecaria
48. Documentazione fotografica

LOTTO 7

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: imposta di registro

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto 7	Fg 37 mapp. 31 – Terreno edificabile
Diritto reale staggito e Quota proprietà	1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà Cod. Fiscale: [REDACTED]
Identificativo catastale	Foglio 37, particella 31 Qualità orto, classe 1, superficie mq 1550, reddito dom. € 27,22 reddito agr. € 10,01
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 184.757,00

LOTTO 8
FG 37 mapp. 172, 173, 176, 341, 432 433 – Terreni edificabili
Beni in Chioggia (VE) – Sottomarina

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

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

LOTTO 8

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato:



LOTTO 8

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di n. 6 lotti di terreno edificabili e tra loro adiacenti per complessivi mq. 8.230 catastali, ricompresi nel Piano Urbanistico Attuativo adottato con DGC n.76 del 12.05.2020, area di intervento n. C2/1 località Ghezzi compresi nella zona delimitata da via Fenix a nord, Strada Madonna Marina a est, via Laguna a sud e via Sottomarina a ovest.

Caratteristiche zona:

Area urbanistica:

Per i mapp. 172-173-341-432: Parte in C2 "zona residenziale di espansione" e parte in "tracciati viari di nuova formazione" all'interno dell'A.I.U. n° C2 n° 1 ricompreso all'interno del P.S. n° 5 sottoprogetto n° 2 "Ghezzi";

Per i mapp. 176-433: in C2 "zona residenziale di espansione" all'interno dell'A.I.U. n° C2 n° 1 ricompreso all'interno del P.S. n° 5 sottoprogetto n° 2 "ghezzi"

Caratteristiche zona: residenziale

Area urbanistica: sottozona residenziale di completamento C2

Servizi presenti nella zona: -

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Chioggia

Attrazioni paesaggistiche: Laguna del Lusenzo
 Attrazioni storiche: centro storico
 Principali collegamenti pubblici: -

Identificativo corpo: Chioggia - Sottomarina

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

Identificati al Catasto Fabbricati:

Intestazione:
 [REDACTED]

Foglio 37, particella 172

Qualità orto, classe 1, superficie mq 2120, reddito dom. € 37,23 reddito agr. € 13,69

Confini: a nord con mapp. 2726, a est con mapp. 176 della stessa proprietà, a sud con mapp. 432 della stessa proprietà e a ovest con via pubblica;

Foglio 37, particella 173

Qualità orto, classe 1, superficie mq 1600, reddito dom. € 28,10, reddito agr. € 10,33

Confini: a nord con mapp. 432 della stessa proprietà, a est con mapp. 177, a sud con mapp. 341 della stessa proprietà e a ovest con via pubblica;

Foglio 37, particella 176

Qualità orto, classe 2, superficie mq 510, reddito dom. € 8,56 reddito agr. € 3,16

Confini: a nord con mappali 175, 184, 1646, a est con mapp. 185, a sud con mappali 1104 e 433 della stessa proprietà e a ovest con mapp. 172 della stessa proprietà;

Foglio 37, particella 341

Qualità orto, classe 1, superficie mq 1450, reddito dom. € 25,46, reddito agr. € 9,36

Confini: a nord con mapp- 173 della stessa proprietà, a est con mapp. 177, a sud con mapp. 342 e a ovest con via pubblica;

Foglio 37, particella 432

Qualità orto, classe 1, superficie mq 2100, reddito dom. € 36,88, reddito agr. € 13,56

Confini: a nord con mapp. 172 della stessa proprietà, a est con mapp. 433 della stessa proprietà, a sud con mapp. 173 della stessa proprietà e a ovest con via pubblica;

Foglio 37, particella 433

Qualità orto, classe 2, superficie mq 450, reddito dom. € 7,55, reddito agr. € 2,79

Confini: a nord con mapp. 176 della stessa proprietà, a est con mapp. 1104, a sud con mappali 1103 e 177 e a ovest con mapp. 432 della stessa proprietà.

LOTTO 8

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1.2 Conformità urbanistica:

- Nel Certificato di destinazione Urbanistica del 06.07.2020 rilasciato dal Comune di Chioggia al n. 55-2020, i mapp. 172, 173, 341, 432 del fg. 37 ricadono parte in zona C2 "Residenziale di espansione" (con i.t. indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,25 mc/mq) e parte in "tracciati viari di nuova formazione" all'interno della A.I.U. n. C2 N.1 ricompreso all'interno del P.S. n. 5 sottoprogetto n. 2 "Ghezzi".
- I mappali 176 e 433 ricadono in zona C2 "Residenziale di espansione".
- Trattasi di mappali tutti situati all'interno della perimetrazione dei centri abitati, all'interno

delle aree sottoposte a vincolo ambientale ex D. Lgs. n. 42 del 22.01.2004 e D.M. 01.08.1985 (300 m. dalle coste)

- Inoltre, sono anche ricompresi in Zona 2 ex delibera C.C. 151 del 22.10.2009.
- In particolare, come si evince dagli elaborati tav. 3 planivolumetrico, tav. 3C progetto sud e tav. 4 stato progetto nord e sud (allegate al P.U.A. dell'A.I.U. sottozona C2/1 Ghezzi) per i lotti allo stato attuale sono previsti fronte laguna una zona di sosta all'ombra, un chiosco e percorsi pergolati, separati mediante un attraversamento viario di futura realizzazione dall'edificazione ad uso residenza (lotti n. 30-31-32).

Quest'ultima prevede n. 3 edifici a tre e quattro piani f. terra ed un interrato con altezza max 10 m e 13 m, una superficie complessiva mq. 3692,34 come da scheda all. 4a.

Si vedano tra gli allegati:

- l'estratto del PRG allegato e NTA.
- Schede tecniche di attuazione zone C2 e scheda tecnica di attuazione A.I.U. n. 1 e progetti speciali n. 5 Parco del Lusenzo – Sottoprogetto n.2 denominato località "Ghezzi" e progetti norma.
- Le tav. n. 3, n. 3C, n. 4, n. 4a.

Si vedano gli allegati:

- Certificato di destinazione Urbanistica del 01.07.2020 rilasciato dal Comune di Chioggia
- l'estratto Piano Regolatore Generale
- NTA.
- Schede tecniche di attuazione zone C2 (Allegato 1A) e schede tecniche di attuazione progetti speciali e progetti norma (Allegato 1B)

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G.
In forza della delibera:	C.C. 151 del 22.10.2009 in Zona 2
Zona omogenea:	<p>Per terreni Fg 37 mapp. 31, 172, 173, 341, 432 Parte in C2 "zona residenziale di espansione" e parte in "tracciati vari di nuova formazione" all'interno dell'A.I.U. n. C2 n° 1 ricompreso all'interno dei P.S. n° 5 sottoprogetto n° 2 "Ghezzi"</p> <p>Vincoli: All'interno della perimetrazione dei centri abitati, all'interno delle aree sottoposte al vincolo ambientale disciplinato dal D. Lgs n. 42 del 22.01.2004 – D.M. 01.08.1985(300ml dalle coste)</p> <p>Per terreni Fg 37 mapp. 176, 433 Parte in C2 "zona residenziale di espansione" all'interno dell'A.I.U. n. C2 n° 1 ricompreso all'interno dei P.S. n° 5 sottoprogetto n° 2 "Ghezzi"</p> <p>Vincoli: All'interno della perimetrazione dei centri abitati, all'interno delle aree sottoposte al vincolo ambientale disciplinato dal D. Lgs n. 42 del 22.01.2004 – D.M. 01.08.1985 (300 ml</p>

	dalle coste)
Altro:	modalità di attuazione: Piano Particolareggiato con individuazione di più comparti indipendenti

Gli interventi sono subordinati all'approvazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo sulla base dei criteri e modalità previste nella scheda tecnica di riferimento allegata alle N.T.A. della Variante Generale al P.R.G.

Descrizione

Trattasi di n. 6 lotti di terreno edificabili prospicienti la Laguna del Lusenzo compresi nella zona delimitata da via Fenix a nord, Strada Madonna Marina a est, via Laguna a sud e via Sottomarina a ovest. I confini dei terreni non risultano esattamente materializzati.

Si precisa che non è stata rilevata la superficie reale dei lotti, che potrà essere determinata solo a mezzo rilievo strumentale-topografico in loco, attività non prevista nel quesito posto dal G.E.

Superficie complessiva di circa mq 8.230
Stato di manutenzione generale: terreni incolti.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Superficie catastale mq	Prezzo unitario €/mq	
Terreno - mapp. 172	2.120	130,00	
Terreno - mapp. 173	1.600	130,00	
Terreno - mapp. 176	510	130,00	
Terreno - mapp. 341	1.450	130,00	
Terreno - mapp. 432	2.100	130,00	
Terreno - mapp. 433	450	130,00	
Totale	8.230	130,00	

LOTTO 8

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Proprietario: [REDACTED] dal 12.06.1991 ad oggi (attuale proprietario).
In forza di atto di divisione - a rogito notaio Bandieramonte Stefano, in data 12.06.1991, al n. [REDACTED]
trascritto a Chioggia, in data 25.06.1991, ai nn. 2968/2206.
Note: [REDACTED] proprietari esclusivi per ½ ciascuno dei beni siti a Chioggia individuati al Catasto Terreni al Fg 36, con tale atto, procedono alla divisione dei terreni in n. 2 lotti:
Lotto 1: terreni descritti alle lettere a), b), c), d), e), f), g), h) dell'atto di divisione assegnati a [REDACTED]

Lotto 2: terreni descritti nell'atto di divisione alle lettere i) mappale 341 - mq 1450, l) mappale 173 - mq 1600, m) mappali 432-433 - mq 2100 e 450, n) mappale 172 - mq 2120, o) mappale 176 - mq 510, p) mappale 31 - mq 1550 assegnato a [REDACTED]

Identificativo corpo: Terreni siti in Chioggia (VE) - Sottomarina.

Nella disponibilità di [REDACTED], in qualità di proprietario degli immobili.

LOTTO 8

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	<i>Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:</i> Nessuna nota alla scrivente.
6.1.2	<i>Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:</i> Nessuna nota.
6.1.3	<i>Atti di asservimento urbanistico:</i> Nessuna nota alla scrivente.
6.1.4	<i>Altre limitazioni d'uso:</i> Nessuna nota alla scrivente.
6.2	Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:
6.2.1	<i>Iscrizioni:</i>
	<p>- Ipoteca volontaria a favore di Banca Antonveneta Spa [REDACTED]</p> <p>Derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: [REDACTED] A rogito notaio Caputo Alessandro del 15.12.2010 ai nn. 149559/17053; Iscritto a Chioggia il 21.12.2010 ai nn. 7242/1509; Note: [REDACTED] per i beni identificati al catasto terreni del Comune di Chioggia al Fg 37 mapp. 31, 172, 173, 176, 341, 432, 433; per gli altri soggetti a carico beni omissis;</p> <p>- Costituzione di servitù coattiva – servitù di fognatura a favore di V.E.R.I.T.A.S. contro [REDACTED]</p> <p>Atto di Veritas Spa rep. 1/2016 del 29.06.2016; Trascritto il 10.03.2017 ai nn. 1387/981; Note: per i beni identificati al catasto terreni del Comune di Chioggia al Fg 37 mapp. 31, 172, 173, 341, 432; <i>In sintesi (si veda nota completa alla relazione notarile)</i> Realizzazione di condotto scolmatore lungo la nuova viabilità dei ghezzi - sub lotto 4c" e che stata disposta a favore di Veritas spa la servitù coattiva di fognatura su porzione dell'immobile di cui al quadro b pari a mt. 125 (mappale 31), mt. 80 (mappale 172), mt. 81 (mappale 432), mt. 73 (mappale 173) e mt.58 (mappale 341) e l'occupazione temporanea pari a mt. 316 (mappale 31), mt. 201 (mappale 172), mt.199 (mappale 432), mt. 183 (mappale 173) e mt. 146 (mappale 341) necessarie per la realizzazione di condotto scolmatore lungo la nuova viabilità dei ghezzi - sub lotto 4c. rif. Progetto id 359 lotto 4c - cod. progr. cfp14080102. Veritas spa ha accertato che:</p> <ul style="list-style-type: none"> • mappale 31 - la superficie asservita è di mq. 125 area di servitù costituita da una fascia che attraversa l'intero mappale, dal confine nord al confine sud, avente larghezza

	<ul style="list-style-type: none"> • mappale 172 la superficie asservita è di mq. 80. area di servitù costituita da una fascia che attraversa l'intero mappale, dal confine nord al confine sud, avente larghezza costante pari a m 6,00. • mappale 173 la superficie asservita è di mq. 73. area di servitù costituita da una fascia che attraversa l'intero mappale, dal confine nord al confine sud, avente larghezza costante pari a m 6,00. • mappale 341 la superficie asservita è di mq. 58. area di servitù costituita da una fascia che attraversa l'intero mappale, dal confine nord al confine sud, avente larghezza costante pari a m 6,00. • mappale 432 la superficie asservita è di mq. 81. area di servitù costituita da una fascia che attraversa l'intero mappale, dal confine nord al confine sud, avente larghezza costante pari a m 6,00. <p>- Ipoteca giudiziale a favore della Banca Monte Paschi di Siena Spa contro [REDACTED]</p> <p>Derivante da: decreto ingiuntivo; Somma totale: [REDACTED] Atto del Tribunale di Venezia rep. 11809 del 22.11.2019; Iscritto a Chioggia (Ve) il 19.12.2019 ai nn. 6815/1072;</p> <p>Note: [REDACTED] per i beni identificati al catasto terreni del Comune di Chioggia al Fg 37 mapp. 31, 172, 173, 176, 341, 432, 433 per; per gli altri soggetti a carico in omissis</p>
6.2.2	Pignoramenti:
	<p>- Pignoramento rep. 891 del 07.02.2020 a favore della Banca Monte Paschi di Siena Spa contro [REDACTED]</p> <p>Derivante da: Verbale di pignoramento dell'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Venezia; Trascritto a Chioggia (Ve) il 03.03.2020 ai nn. 1100/780; Note: [REDACTED] per i beni identificati al catasto terreni del Comune di Chioggia al Fg 37 mapp. 31, 172, 173, 176, 341, 432, 433 per; per gli altri soggetti a carico beni omissis.</p>
6.2.3	Altre trascrizioni: Nessuna nota alla scrivente.
6.2.4	Altre limitazioni d'uso: Nessuna nota alla scrivente.
6.3	Misure Penali: Nessuna nota alla scrivente.
LOTTO 8 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: -	
LOTTO 8 Risposta all'ottavo punto del quesito	

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Viene adottato il criterio di stima comparativo, prendendo in considerazione i terreni in oggetto e raffrontandoli con altri offerti in vendita aventi la stessa previsione edificatoria ad uso residenziale ed analoghi indici edificatori, ubicati nel Comune di Chioggia.

I valori vengono desunti interpellando alcuni operatori immobiliari della zona (Agenzia Soluzione Casa, Commerciale Immobiliare S.a.s., Immobiliare Euro Casa) e professionisti del settore, che hanno espresso valutazioni diverse per la stessa area, motivate principalmente dall'incertezza sui tempi di approvazione del P.U.A., la media delle quali è risultata pari ad €/mq. 130,00

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Chioggia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Chioggia;

Ufficio tecnico del Comune di Chioggia – Settore Urbanistica;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): 130,00

8.3.3 Valutazione terreni:

<i>Comune di Chioggia - Fg 37</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Valore complessivo</i>
Terreno - mapp. 172	2120	€ 130,00	275.600,00
Terreno - mapp. 173	1600	€ 130,00	208.000,00
Terreno - mapp. 176	510	€ 130,00	66.300,00
Terreno - mapp. 341	1450	€ 130,00	188.500,00
Terreno - mapp. 432	2100	€ 130,00	273.000,00
Terreno - mapp. 433	450	€ 130,00	58.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.069.900,00

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. € 85.592,00

Costi presunti di cancellazione oneri e formalità, determinabili con esattezza solo ad avvenuta aggiudicazione dei beni:

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Cancellazione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Cancellazione di ipoteca - Giudiziale	€ 294,00
Cancellazione di pignoramento	€ 294,00

Totale costi presunti di cancellazione: € 623,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 983.685,00

	8bis Classamento energetico dell'immobile: -
LOTTO 8	
Risposta al nono punto del quesito	
Valutazione della sola quota indivisa	
ID	Valore diritti e quota

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

LOTTO 8
Risposta al decimo punto del quesito
 Elenco Allegati

1. Verbale giuramento
2. Certificato contestuale di residenza e matrimonio dell'esecutato del 13.07.2020
3. Estratto per riassunto atto di matrimonio del 22.06.2020
4. Estratto mappa Comune di Chioggia Fg 37 mapp.li 172-173-341-432
5. Estratto mappa Comune di Chioggia Fg 37 mapp.li 176-433
6. Visure storiche per immobili
7. Visure attuali per immobili
8. Atto di divisione rep. 10851 Notaio S. Bandieramonte del 12.06.1991
9. C.D.U. prot. n. 55-2020
10. Estratto PRG all. 1A – 1B ed estratto NTA
11. Atto costitutivo consorzio rep. 155015 Notaio A. Caputo del 09.09.2016
12. Delibera G.C. Adozione P.U.A. del 12.05.2020
13. Estratto planivolumetrico tav. 3 (sud)
14. Estratto progetto tav. 3C (sud)
15. Estratto tav. 4 Stato progetto
16. Tabella 4 A
17. Ispezione ipotecaria
18. Documentazione fotografica

LOTTO 8
Risposta all'undicesimo punto del quesito
 Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro

Regime fiscale della vendita: Imposta di Registro

Risposta al dodicesimo punto del quesito	
Schema identificativo dei beni da porre all'asta	
Lotto 8	Fg 37 mapp. 172, 173, 176, 341, 432, 433 – Terreni
Diritto reale staggito e Quota proprietà	1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà Cod. Fiscale: [REDACTED]
Identificativo catastale	<ul style="list-style-type: none"> • Foglio 37, particella 172 Qualità orto, classe 1, superficie mq 2120 reddito dom. € 37,23 reddito agr. € 13,69;

	<ul style="list-style-type: none"> • Foglio 37, particella 173 Qualità orto, classe 1, superficie mq 1600 reddito dom. € 28,10, reddito agr. € 10,33; • Foglio 37, particella 176 Qualità orto, classe 2, superficie mq 510 reddito dom. € 8,56 reddito agr. € 3,16; • Foglio 37, particella 341 Qualità orto, classe 1, superficie mq 1450 reddito dom. € 25,46, reddito agr. € 9,36; • Foglio 37, particella 432 Qualità orto, classe 1, superficie mq 2100 reddito dom. € 36,88, reddito agr. € 13,56; • Foglio 37, particella 433 Qualità orto, classe 2, superficie mq 450 reddito dom. € 7,55, reddito agr. € 2,79.
Valore	Valore terreni al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: <div style="text-align: right;">€ 983.685,00</div>

Mestre, Venezia, 14.03.2021

L'esperto nominato
Arch. Anna Pizziolo