

---

## **Tribunale di Venezia**

### **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Banca Nazionale del Lavoro Spa**

contro: 

N° Gen. Rep. **199/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 02-10-2018 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARTINA GASPARINI**

### **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

#### **Perizia di stima immobiliare**

**Lotto 001 - Ex Monastero Santa Caterina**  
**Lotto 002 - Coro della Chiesa di Santa Caterina**

**Esperto alla stima:** Arch. Luca Zamuner  
**Codice fiscale:** ZMNL69C26H823Q  
**Studio in:** via Virginia Tonelli 51 - 30022 Ceggia  
**Telefono:** 0421329928  
**Fax:** 0421466049  
**Email:** info@lucazamuner.com  
**Pec:** lucazamuner@pec.it

## Riassunto Perizia

**Bene:** calle Forno Filippini n° 895 - Chioggia (VE) - 30019

**Descrizione generica:** Monastero Santa Caterina

**Identificativo Lotto:** 001 - Ex Monastero Santa Caterina

**Corpo Ex Monastero di Santa Caterina:** Chioggia (VE) CAP: 30015, calle forno Filippini

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] na proprietà

Cod. Fiscal [redacted] Residen [redacted]

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

### Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa-- contro [redacted] Derivante da: atto giudiziario; A rogito di ufficiale Giudiziario Trib. VE in data 18/04/2017 ai nn. 2818 iscritto/trascritto a Chioggia in data 24/05/2017 ai nn. 2988/2136; allegato 8.5 nota di trascrizione pignoramento.

- Descrizione onere: Atto amministrativo- Dichiarazione di interesse storico artistico D.Lgs.42/04; A rogito di Direzione regionale per i beni Culturali VE in data 05/01/2005 ai nn.; Iscritto/trascritto a Venezia in data 23/06/2005 ai nn. 4217/2315; allegato 8.3 nota di trascrizione bene culturale.

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa-- contro [redacted] Derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito; Importo ipoteca: € 3857280; Importo capitale: € 2450000; A rogito di Notaio Doria Roberto PD in data 09/07/2009 ai nn. 408187/37715; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 23/09/2009 ai nn. 5049/1123; Note: allegato 8.4 nota di trascrizione iscrizione ipotecaria a garanzia di credito

### Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in €1.984.825,60  
cui si trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": €1.985.000,00

**Identificativo Lotto: 002 - Coro della Chiesa di Santa Caterina**

**Corpo Coro della Chiesa di Santa Caterina:** Chioggia (VE) CAP: 30015, calle Santa Caterina - Rione Duomo 1006

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] iena proprietà

Cod. Fisca [redacted]

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Gravami e Oneri**

- Pignoramento a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa-- contro [redacted] Derivante da: atto giudiziario; A rogito di ufficiale Giudiziario Trib. VE in data 18/04/2017 ai nn. 2818 iscritto/trascritto a Chioggia in data 24/05/2017 ai nn. 2988/2136; allegato 8.5 nota di trascrizione pignoramento.

- Descrizione onere: Atto amministrativo- Dichiarazione di interesse storico artistico D.Lgs.42/04; A rogito di Direzione regionale per i beni Culturali VE in data 05/01/2005 ai nn.; Iscritto/trascritto a Venezia in data 23/06/2005 ai nn. 4217/2315; allegato 8.3 nota di trascrizione bene culturale.

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa-- contro [redacted] Derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito; Importo ipoteca: € 3857280; Importo capitale: € 2450000; A rogito di Notaio Doria Roberto PD in data 09/07/2009 ai nn. 408187/37715; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 23/09/2009 ai nn. 5049/1123; Note: allegato 8.4 nota di trascrizione iscrizione ipotecaria a garanzia di credito

**Valore lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€190.598,05**

cui si trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": **€190.600,00**

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

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

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

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

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

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

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

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

## Premessa

Trattasi di un compendio immobiliare compreso all'interno del centro storico di Chioggia già sede di un convento religioso destinato alla educazione primaria. L'intero complesso è tutelato quale bene culturale ai sensi del D.Lgs. 42/04 è da anni in stato di inutilizzo ed abbandono. I processi di trasformazione edilizia che nei secoli hanno portato il monastero quattrocentesco di S.Caterina in Chioggia ad assumere la configurazione attuale sono stati conseguenti agli ampliamenti, ristrutturazioni, adattamenti attuati a seconda delle contingenti situazioni di necessità e di esigenze relative ai programmi di vario uso che le condizioni storiche, economiche, sociali hanno di volta in volta

richiesto. La Diocesi di Chioggia, a seguito della decisione dell'Istituto delle "Figlie della Carità Canossiane" di

rinunciare a svolgere in Chioggia l'attività iniziata nel 1885 avviò un progetto espressamente finalizzato a trasformare l'intero complesso. A seguito della approvazione del programma di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale nel febbraio del 2007 l'Istituto "Casa a S.Alvise in Venezia dell'Istituto delle Figlie della Carità Canossiane" e la "Diocesi di Chioggia hanno trovato un accordo definitivo per il trasferimento della proprietà in questione alla Soc. Immobiliare S.Caterina S.R.L. nel luglio 2009. Contestualmente venne sottoscritta una convenzione che impegnava la società proprietaria a cedere gratuitamente alla venditrice Diocesi di Chioggia alcune porzioni immobiliari comprendenti il coro della chiesa di Santa Caterina compresa nel compendio immobiliare attraverso rogito notarile previo frazionamento. La cessione non fu mai formalizzata pur essendo tali porzioni immobiliari nel possesso della diocesi di Chioggia. Il progetto di riqualificazione del complesso con cambio di destinazione d'uso non è stato implementato in assenza di una approvazione definitiva da parte della amministrazione comunale e della Soprintendenza per i beni architettonici.

Sono stati pertanto individuati nel presente elaborato peritale due distinti lotti di vendita il primo comprendente l'ex monastero di Santa Caterina ed il secondo il coro della Chiesa di Santa Caterina.

Beni in **Chioggia (VE)**  
Località/Frazione  
calle Forno Filippini n° 895

### **Lotto: 001 - Ex Monastero Santa Caterina**

#### **Risposta al primo punto del quesito**

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

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si**

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

#### **Risposta al secondo punto del quesito**

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

**Esecutato/i:**



#### **Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

### **3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Trattasi di un compendio immobiliare compreso all'interno del centro storico di Chioggia già sede di un monastero religioso destinato alla educazione primaria. L'intero complesso è tutelato quale bene culturale ai sensi del D.Lgs. 42/04 è da anni in stato di inutilizzo ed abbandono. I processi di trasformazione edilizia che nei secoli hanno portato il monastero quattrocentesco di S.Caterina in Chioggia ad assumere la configurazione attuale sono stati conseguenti agli ampliamenti, ristrutturazioni, adattamenti attuati a seconda delle contingenti situazioni di necessità e di esigenze relative ai programmi di vario uso che le condizioni storiche, economiche, sociali hanno di volta in volta richiesto. La Diocesi di Chioggia, a seguito della decisione dell'Istituto delle "Figlie della Carità Canossiane" di rinunciare a svolgere in Chioggia l'attività iniziata nel 1885 a favore della formazione religiosa, culturale e sociale avviò un progetto atto a trasformare l'intero complesso di proprietà, finalizzato alla vendita dell'immobile avvenuta nel 2009. Il progetto comprendente l'intero monastero con l'esclusione della chiesa di Santa Caterina aveva la finalità realizzazione di una pluralità di funzioni (residenziali, ricettive, turistiche) ma non ha trovato attuazione in assenza di una definitiva approvazione comunale. Il complesso immobiliare si estende su di un' area di poco meno di 4000 mq. con una Superficie netta di pavimento totale di 4085 mq. una superficie coperta a piano terra di 2559 mq. e chiostri e scoperti per 1413 mq.. Il complesso si attesta sulla fondamenta di riva San Domenico a est per una larghezza di 39 ml. e si estende tra calle Forno Filippini (dove insiste anche l'ingresso principale) e calle Santa Caterina per una profondità di 120. Il sito è posto a una distanza di circa 90 metri dal ponte di San Giacomo che collega con la zona turistica di Sottomarina e circa 200 da corso del Popolo che è la via principale del centro storico e dal municipio di Chioggia. Si tratta quindi di un' area con una posizione centrale e dalle potenzialità di riuso anche

attraverso una destinazione d'uso che sia compatibile con il pregio storico e architettonico del complesso.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** mista a traffico limitato con parcheggi riservati ai residenti.

**Servizi presenti nella zona:** /

**Servizi offerti dalla zona:** Centro storico di Chioggia, Mercato ittico di Chioggia

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** lido di Sottomarina.

**Attrazioni paesaggistiche:** Laguna di Chioggia.

**Attrazioni storiche:** centro storico di Chioggia.

**Principali collegamenti pubblici:** servizio bus 100 m

**Identificativo corpo:** Ex Monastero di Santa Caterina.

Collegi, ospizi, conventi, caserme [B1] sito in Chioggia (VE) CAP: 30015, calle forno Filippini

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale [redacted] Residenza [redacted]

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Note: allegato 1 visura CCIAA

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione: [redacted] foglio 23, particella 2233, subalterno 2, indirizzo calle forno Filippini n.895, piano T - 1 - 2, comune Chioggia, categoria B1, classe 1, consistenza 19180 mc, superficie 4859 mq, rendita € 11886.81

Ulteriori informazioni: Il mappale risulta graffiato alle seguenti particelle. mappale L sub.4, mappale 1241 sub 4 e mappale 1245 sub. 4

Note: allegato 3 estratto di mappa allegato 4.1 visura catastale f.23 mapp.1421

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione: [redacted] con sede [redacted] foglio 23, particella 2233, subalterno 3, indirizzo calle Ceggia Forno Filippini n.895, piano T - 1 - 2, comune Chioggia, categoria C2, classe 10, consistenza 170 mq, superficie 137 mq, rendita € 228.27

Ulteriori informazioni: Il mappale risulta graffiato alle seguenti particelle: mappale L sub.5, mappale 1241 sub 5 e mappale 1245 sub. 5

Note: allegato 3 estratto di mappa allegato 4.2 visura catastale

**Irregolarità e Spese:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Alcune partizioni interne indicate al piano secondo della planimetria catastale del sub.2 mapp.2233 del foglio 23 non risultano presenti.

Regularizzabili mediante: variazione catastale

variazione catastale: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Note: allegato 5.1 planimetrie catastali mapp. 2233 sub 2

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: La scheda catastale presentano difformità rispetto allo stato dei luoghi per la cui regolarizzazione è necessario dare corso a variazioni catastali.

**Risposta al quarto punto del quesito**

Regolarità urbanistica

**4.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 356/04

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: Sanatoria opere abusive ai sensi della L. 47/85 e s.m.i.

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 28/03/1986 al n. di prot. 13845

Rilascio in data 29/12/2004 al n. di prot. 32033

NOTE: allegato 7.1 permesso di costruire in sanatoria

**4.1.1 Conformità edilizia:****Collegi, ospizi, conventi, caserme [B1]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state riscontrate alcune modifiche relative alle partizioni interne quali: servizio locale teatro, partizione locale dispensa, partizione sottoscala al piano terra, partizione servizi e aule a piano primo, demolizione partizioni camere al piano secondo.

Regolarizzabili mediante: sanatoria

accertamento di conformità art.36 DPR 380/01: € 6.000,00

Oneri Totali: € 6.000,00

Note: allegato 7.3 planimetrie con evidenziati abusi

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**4.1.2 Conformità urbanistica:****Collegi, ospizi, conventi, caserme [B1]**

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	Piano regolatore generale
<b>In forza della delibera:</b>	c.c. 151 del 22/10/2009
<b>Zona omogenea:</b>	A "centro Storico"
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	Art. 59 – Zone A - Centri storici 1. Sono le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti. 2. I centri storici di Chioggia e di Sottomarina sono delimitati dalla Legge 16 aprile 1973 n°171 e successive modifiche e integrazioni. 3. Sono stati inoltre individuati i centri storici individuati ai sensi della LR.80/80 rivedendone l'esatta delimitazione in considerazione delle trasformazioni urbane intervenute. 4. Sono

	<p>inoltre state comprese tra le zone A parti urbane limitrofe al Centro Storico di Chioggia e in quanto morfologicamente e funzionalmente ad esso connesse. 5. In tali ambiti gli interventi edilizi sono subordinati alla previa approvazione di un Piano Particolareggiato o di Piani di Recupero di Iniziativa Pubblica negli ambiti definiti quali zone di degrado ai sensi della L. n° 457/1978. 6. L'attività edilizia nel Centro Storico di Chioggia è disciplinata dal Piano Particolareggiato entrato in vigore il 31 agosto 1984 e quella nel Centro Storico di Sottomarina è disciplinata dal Piano di Recupero adottato con deliberazione CP. N.137 del 12/11/1991 entrato in vigore per decorrenza dei termini. 7. In tali ambiti vanno altresì individuate le modalità per ampliare gli spazi pedonali e per ridurre il traffico motorizzato. 8. A tal fine il Piano individua nelle aree limitrofe dei Centri Storici idonei spazi destinati a parcheggio e a garage anche ai sensi dell'articolo 13 della L.R. 9 agosto 1999, n.37. 9. Nei Centri Storici sono consentite le destinazioni residenziali, turistico alberghiere, artigianato di servizio, commerciali ad esclusione delle grandi e medie strutture di vendita con superficie di vendita superiore a 1.000 mq, direzionali e di servizio purchè non vengano alterate e compromesse le tipologie edilizie e le caratteristiche degli immobili. 10. L'isola dei Canali e l'edificio denominato Magazzini del Sale, compresi nell'ambito della perimetrazione del Centro Storico ai sensi della LR 16 aprile 1973 n.171, del PALAV e della L.R. n°80/80 sono stati inclusi nell'ambito di due Progetti Speciali con norma puntuale specifica volta alla loro tutela e valorizzazione in conformità pertanto con tali provvedimenti legislativi ai quali il Piano si adegua e conforma.</p>
<b>Strumento urbanistico Adottato:</b>	Piano particolareggiato dei Centri Storici (adottato)
<b>In forza della delibera:</b>	g.c. 196 del 25/09/2013
<b>Zona omogenea:</b>	A "centro Storico"
<b>Immobile soggetto a convenzione:</b>	SI
<b>Se sì, di che tipo?</b>	P.I.R.U.E.A. LR23/99- n°6 Chioggia

<b>Estremi delle convenzioni:</b>	schema di convenzione approvata co D.G.R. 123 del 23/01/2007 e 312 del 13/022007
<b>Obblighi derivanti:</b>	La convenzione non è stata sottoscritta in assenza della approvazione definitiva del progetto presentato dalla società proprietaria. Il progetto non è stato approvato in quanto non sussiste una coerenza tra gli strumenti urbanistici approvati ed adottati in merito al cambio di destinazione d'uso proposto. allegato 6.5 piruea 6 approvazione regionale
<b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b>	SI
<b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</b>	SI
<b>Se si, di che tipo?</b>	La presenza di vincolo di interesse storico artistico quale bene culturale D.Lgs 42/04. L'immobile è sottoposto a vincolo paesaggistico e ambientale posto su Venezia e Laguna DM 1/08/1985 allegato 6.1 CDU Allegato 6.3 certificato vincoli soprintendenza
<b>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?</b>	SI
<b>Se si, quali?</b>	Oltre ai vincolo storico artistico e paesaggistico ambientale di cui al D.Lgs.42/04 ai sensi dell'art.59 della medesima legge sull'esercizio della prelazione all'acquisto da parte del Ministero per i beni Culturali o altri enti territoriali entro 60gg. dal rogito dell'atto di compravendita.
<b>Residua potenzialità edificatoria:</b>	NO
<b>Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:</b>	SI
<b>Note:</b>	allegato 6.1 certificato di destinazione urbanistica allegato 6.3 certificato di vincolo Ministero dei Beni Culturali allegato 6.4 delibera adozione Piano particolareggiato Centri Storici allegato 6.5 piruea 6 approvazione regionale

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;  
note: allegato 6.2 documentazione urbanistica

**Note generali sulla conformità:** L'area è allo stato in regime urbanistico di salvaguardia essendo in vigore il Piano Particolareggiato per il centro storico di Chioggia approvato in data 31/08/1984 ai sensi del DPR 794 del 20/09/1973 ed adottato il nuovo Piano Particolareggiato per i centri storici adottato in data 25/09/2013 con delibera di giunta comunale 196. Nella fattispecie le destinazioni d'uso del vigente piano particolareggiato non consentono cambi di destinazione d'uso rispetto a quello esistente. Il Piano Particolareggiato adottato nel 2013 altresì recepisce la variante al PRG introdotta con la approvazione del PIRUEA e consentirebbe una volta approvato definitivamente la implementazione di eventuali progetti di ristrutturazione che prevedano il cambio di destinazione d'uso degli immobili esistenti.

**Descrizione: Collegi, ospizi, conventi, caserme [B1] di cui al punto Ex Monastero di Santa Caterina**

Il complesso è da anni in stato di inutilizzo ed abbandono. L'impianto di fabbrica si sviluppa su di un'area rettangolare di 39x120 metri che all'interno comprende 5 tra corti e chiostri attorno ai quali si sviluppa un complesso edificato frutto della sedimentazione edilizia di oltre 500 anni. Gli accessi sono realizzati da calle forno Filippini con due porte una di modeste dimensioni nei pressi dei refettori ed una di maggiori dimensioni in prossimità alla sala teatro. Nel convento oltre alle residenze delle religiose gli spazi erano strutturati per lo svolgimento dell'insegnamento scolastico della scuola materna e primaria il tutto si sviluppa su 3 piani più alcune porzioni di piano ammezzato. Gli spazi sono molto parcellizzati e articolati su lunghi corridoi di collegamento. Su calle forno Filippini ad angolo con la fondamenta San Domenico vi è un garage di oltre 43 mq. avente accesso indipendente non direttamente collegato con il resto degli spazi. Dal primo accesso in modesto atrio consente di avere accesso alle quinte del palco del teatro e al refettorio. Un lungo chiostro perimetrale alla corte principale dotata di un maestoso pozzo in pietra d'Istria consente di distribuire in successione ad un altro refettorio alla zona delle cucine ove trovano collocazione vari locali accessori quali dispensa, magazzino. Nella parte più a est vi è un cortile interno ove trovano collocazione lungo il muro di cinta prospiciente la fondamenta S. Domenico i vani tecnici della centrale termica dell'intero complesso. Seguendo il chiostro centrale posta in contiguità dalla chiesa di Santa Caterina si trova una cappella alla quale in origine era collegata. Sempre seguendo il chiostro si trova un ampio disimpegno dove trovano collocazione una delle scale per salire ai piani un paio di aperture murate di collegamento con i locali in proprietà ma aggregati alla chiesa di Santa Caterina e verso sud l'ingresso principale al convento direttamente prospiciente la sala del teatro con i relativi servizi. Una corte allungata lungo il muro di cinta a sud (lungo calle forno Filippini è affiancato da una serie di spaziosi locali comunicanti destinati a sala riunioni e uffici. Nella parte più a ovest del complesso articolati attorno ad altre due corti trovano distribuzione la lavanderia, una serra ed alcune aule. Nella zona delle cucine sono stati ricavati dei piani ammezzati per il ricavo di camere questi locali hanno altezze ridotte e sono scarsamente illuminati. Al piano primo la suddivisione degli spazi si articola attraverso una distribuzione delle aule e dei servizi che sono distribuiti lungo il corpo di fabbrica posto lungo calle forno Filippini con i relativi servizi destinati agli alunni. Le aule sono distribuite anche nella parte del corpo soprastante i refettori che collega con la parte del fabbricato che si dispone lungo la calle S. Caterina ove trovano collocazione lungo ed articolato corridoio numerose camere alle quali sono intercalate anche alcuni spazi di interesse collettivo. Nella parte più a ovest sono state ricavate altre aule dotate dei relativi servizi. Su tutto il piano sono presenti a seguito delle diverse epoche di costruzione cambi di quota, diverse altezze e caratteristiche costruttive dei vari locali. Si evidenzia in particolare modo in questo piano che sono stati recentemente murati i varchi di collegamento con il coro della chiesa di Santa Caterina. Al piano secondo le superfici edificate abitabili sono ridotte a tre aree aventi diverse destinazioni. Una parte avente forma a "L" attestandosi dall'angolo nord di Fondamenta San

Domenico lungo la calle Santa Caterina piega verso il corpo centrale ed ivi sono ricavate ulteriori 6 aule con i relativi servizi. Dal corridoio è possibile accedere anche a dei locali sottotetto non aventi altezze abitabili. Un' altra porzione di edificio è posta ad angolo con la chiesa di Santa Caterina ed in questa posizione sono ricavate ulteriori 13 camere con i relativi servizi in comune. Anche dal corridoio delle camere è possibile accedere ad una soffitta non abitabile adiacente ma non comunicante con quella che è di proprietà della società eseguita ma nel possesso della diocesi di Chioggia e ad un'altra soffitta non abitabile. Un' ultima porzione è posta più a ovest trasversalmente alle due calli e prospettante al sagrato della chiesa è costituito da un unico stanzone probabilmente in origine suddiviso in camere.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] piena proprietà

Cod. Fiscale [redacted] Residenza [redacted]

### Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **5.187,33**

E' posto al piano: terra, ammezzato, primo e secondo

L'edificio è stato costruito nel: in varie fasi a partire dal 1400

L'edificio è stato ristrutturato nel: seconda metà del 1900

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 895; ha un'altezza utile interna di circa m. varie altezze

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. --

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'intero complesso si presenta internamente privo di ogni arredo con la presenza in tutte le stanze di campature e demolizioni dell'intonaco dei pavimenti e del soffitto che sono state realizzate in fase di redazione del progetto di riutilizzo complessivo degli immobili. L'immobile non presenta i requisiti minimi di agibilità in quanto risultano mancanti alcuni serramenti, gli impianti risultano dismessi e non in grado di funzionare. Il complesso è delimitato perimetralmente da un alto muro di cinta in mattoni di laterizio lavorati in parte a faccia vista ed in parte intonacati che presentano segni evidenti di erosione cagionati dal tempo e fattori microclimatici. I vari corpi di fabbrica si caratterizzano nella evoluzione storica dell'insediamento per le loro caratteristiche e metodi costruttivi. Sussistono elementi costruttivi di particolare pregio come le colonne in pietra del chiostro che percorre la corte centrale interamente lastricata con elementi in pietra con al centro un notevole pozzo interamente scolpito da un blocco di pietra d'Istria. Nel complesso le murature sono realizzate in mattoni di laterizio lavorati per spessori decrescenti rispetto al piano. Internamente sono intonacati mentre all'esterno in alcune parti sono lasciate a faccia vista. Sono presenti in facciata alcuni elementi di rivestimento delle finestrate in materiale lapideo opportunamente sagomato in fregio di davanzali, stipiti ed architrave di porte e finestre. La struttura delle molteplici scale è diversificata a seconda dell'epoca di realizzazione: vi sono alcune scale in marmo, in legno e in cemento rivestito di marmo. Le partizioni interne sono realizzate con diverse tipologie costruttive a seconda del periodo di esecuzione sono riscontrabili murature in legno intonacato, in laterizio forato o laterizio pieno sempre intonacato su entrambi i lati. Le strutture di orizzontamento sono realizzate prevalentemente in legno con un rivestimento all'intradosso realizzato in canniccato ed intonaco di calce. Sono talvolta evidenti interventi strutturali di consolidamento strutturale con inserimento di putrelle in acciaio aggiunte negli anni. La copertura dei vari corpi è realizzata con strutture in travi di legno a semplice o doppia orditura con soprastante assito in listelli di legno e tavole di laterizio e manto impermeabilizzante in coppi. Sono presenti elementi di cornice aventi funzione di grondaia in pietra D'Istria. Le pavimentazioni sono diversificate per quanto riguarda il piano terra sono prevalenti le pavimentazioni in marmette di cemento con parte in vista costituita da graniglia di marmo levigata. Si riscontrano anche pavimentazioni in klinker e in cemento levigato soprattutto nelle zone di servizio lavanderia serre ecc. Le corti esterne sono realizzate con pavimentazione in conci di pietra ad eccezione della corte prospiciente le serre posta a nord ovest che era utilizzata probabilmente ad orto ed è rimasta sterrata. Ai piani superiori si

riscontrano pavimenti prevalentemente realizzati in marmette di cemento o in alcune porzioni anche nel più tradizionale terrazzo alla veneziana. I bagni e alcune aule e/o porzioni di corridoio rifatte più recentemente sono realizzate con rivestimento del pavimento e delle pareti in ceramica. Nelle soffitte e nel piano ammezzato sono presenti pavimentazioni è costituita da tavolato in legno. I serramenti sono realizzati con telaio in legno e vetro singolo dotato al piano terra anche di inferriata. Sono presenti ai piani superiori aule munite di controfinestra in alluminio anodizzato. Le camere e alcune parti di edificio presentano oscuri in legno. Le porte interne risultano in parte asportate mentre quelle esistenti hanno struttura in legno. L'impianto idrico risulta in gran parte dismesso e divelto i sanitari dei servizi risultano asportati o danneggiati ed in cattivo stato manutentivo. L'impianto di riscaldamento è asservito ad un a centrale termica situata negli edifici bassi situati a piano terra lungo la fondamenta San Domenico collegata ad un locale pompe situato nel prospiciente vano scala interposto ai refettori. L'impianto nel complesso si presenta in discreto stato pur denotando nelle parti dei terminali di scambio una varietà di sistemi e tipologie di radiatore o ventilconvettore in qualche caso già asportato e/o in cattivo stato manutentivo. L'impianto elettrico risulta in gran parte dismesso con asportazione di corpi illuminanti, cavi e interruttori di comando. I quadri generali ancora presenti risultano non più conformi alle normative vigenti.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> Riferito limitatamente a: vi sono anche terrazzi piani da ristrutturare
Solai	tipologia: <b>legno</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> Riferito limitatamente a: vi sono anche tipologie di orizzontamento con struttura mista
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>oscuri in compensato marino</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>da demolire</b> Riferito limitatamente a: vi sono anche serramenti in alluminio e ferro comunque da demolire
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>da demolire</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pieni</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>al rustico</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> Riferito limitatamente a: ci sono anche parti a faccia vista comunque da ristrutturare
Pavim. Esterna	materiale: <b>pietra naturale</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>marmette di cemento</b> condizioni: <b>da demolire</b> Riferito limitatamente a: vi sono anche altre tipologie di rivestimento gres, ceramica, cemento terrazzo alla veneziana.
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>pietra</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>

Riferito limitatamente a: ci sono anche alcune scale in legno da demolire

**Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V-380V** condizioni: **da demolire**  
conformità: **non a norma**

Termico

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** rete di distribuzione:  
**tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **da demolire**  
conformità: **non a norma**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per superficie commerciale vendibile deve intendersi una superficie calcolata dalla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. Costituisce un parametro di mercato consolidato ed oggettivo al quale attenersi per le valutazioni estimative di beni immobili. Per il calcolo della superficie lorda dei capannoni oggetto di stima si fa riferimento al documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edizioni Tecnoborsa - Agenzia delle Entrate).

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Ex Monastero piano terra	sup lorda di pavimento	-	2.406,48	1,00	2.406,48	
Ex Monastero piano ammezzato	sup lorda di pavimento	-	171,75	0,50	85,88	
Ex Monastero piano primo	sup lorda di pavimento	-	1.906,30	1,00	1.906,30	
Ex Monastero piano secondo	sup lorda di pavimento	-	702,80	1,00	702,80	
			<b>5.187,33</b>		<b>5.101,46</b>	

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Ai fini dell'utilizzo del criterio di valutazione del valore di trasformazione sono stati considerati i valori di mercato delle seguenti destinazioni d'uso: Residenziale – commerciale - terziario

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2017

Zona: Chioggia centro storico

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 2300 Valore di mercato max (€/mq): 3000

Tipo di destinazione: Commerciale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 2550 Valore di mercato max (€/mq): 3600

Tipo di destinazione: Terziario

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 2500 Valore di mercato max (€/mq): 3300

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento Impianto realizzato in varie fasi nella seconda metà del 1900.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: L'impianto è dismesso e non funzionante.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: Impianto centralizzato ad acqua con caldaia a metano.

Stato impianto: Impianto dismesso non funzionante.

Potenza nominale: --

Epoca di realizzazione/adeguamento: L'impianto è stato realizzato in varie fasi nella seconda metà del 1900.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:

Non è attivo impianto antincendio.

Non è in regime di validità certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:  
L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.  
Carri ponte non presenti.

Scarichi:  
Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: Non sono state riscontrate evidenze della presenza di materiali contenenti amianto. Si ritiene necessaria indagine approfondita in tale senso. - Eventuali ulteriori informazioni: In caso di ristrutturazione sarà necessario dare corso ad una indagine finalizzata alla ricerca di materiali contenenti amianto (canne fumarie, colonne di scarico, isolanti ecc.)

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario:** [redacted]  
proprietario per intero dal 21/01/1935 al 01/07/2009 . In forza di Trasferimento Regio Decreto - a rogito di Ministero dell'Interno, in data 21/01/1935, ai nn. 1169; trascritto a Chioggia, in data 25/03/2004, ai nn. 2085/1318.

Note: A seguito della rinuncia al contenzioso tra le parti [redacted] del [redacted] all'atto della compravendita in data 01/09/2009 fu raggiunto un accordo con il quale la proprietà veniva così ripartita: [redacted] nuda Proprietà per intero, [redacted] e usufrutto per intero. allegato 9.1 atto di compravendita

**Titolare/Proprietario:** [redacted] dal 01/07/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Doria Roberto, in data 01/07/2009, ai nn. 408088/37649; trascritto a , in data 16/07/2009, ai nn. 4002/2024.

Note: allegato 9.1 atto compravendita allegato 9.2 atto avveramento condizione sospensiva

**Identificativo corpo: Ex Monastero di Santa Caterina**

Collegi, ospizi, conventi, caserme [B1] sito in Chioggia (VE), calle forno Filippini Libero

Note: allegato 10 documentazione fotografica

### Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

#### 6.1 Vincoli ed oneri giuridici:

##### 6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa-- contro [redacted] [redacted] derivante da: atto giudiziario ; A rogito di ufficiale Giudiziario Trib. VE in data 18/04/2017 ai nn. 2818 iscritto/trascritto a Chioggia in data 24/05/2017 ai nn. 2988/2136; allegato 8.5 nota di trascrizione pignoramento.

**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:**

- Descrizione onere: Atto amministrativo- Dichiarazione di interesse storico artistico D.Lgs.42/04; A rogito di Direzione regionale per i beni Culturali VE in data 05/01/2005 ai nn. ; Iscritto/trascritto a Venezia in data 23/06/2005 ai nn. 4217/2315; allegato 8.3 nota di trascrizione bene culturale.

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

**6.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa-- contro XXXXXXXXXX Derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito; Importo ipoteca: € 3857280; Importo capitale: € 2450000 ; A rogito di Notaio Doria Roberto PD in data 09/07/2009 ai nn. 408187/37715; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 23/09/2009 ai nn. 5049/1123 ; Note: allegato 8.4 nota di trascrizione iscrizione ipotecaria a garanzia di credito

**6.2.2 Pignoramenti:**

Nessuna.

**6.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**6.2.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**6.3 Misure Penali**

Nessuna.

**Risposta al punto settimo del quesito**

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** --

**Millesimi di proprietà:** --

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** NO - L'immobile non è accessibile ai diversamente abili e non è dotato di impianto di ascensore.

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

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Il monastero in caso di vendita è soggetto alla procedura di esercizio del diritto di prelazione da parte del ministero dei Beni Culturali di cui all'art 59 del D.Lgs 42/04. Entro 60 giorni dalla denuncia dell'avvenuto rogito notarile di compravendita condizionato, il ministero e gli enti territoriali interessati hanno la facoltà di esercitare il diritto di prelazione per l'acquisto degli immobili. In caso contrario trascorsi i termini si darà corso ad un atto di avveramento della condizione sospensiva.

**Avvertenze ulteriori:** /

### **Risposta all'ottavo punto del quesito**

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

#### **8.1.1 Criterio di stima:**

Si procederà alla valutazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, utilizzando il metodo del calcolo attraverso il valore di trasformazione. Le informazioni assunte fanno riferimento ai caratteri specifici e generali dell'andamento di mercato immobiliare e dei costi di costruzione.

#### **8.2.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chioggia;

Uffici del registro di Chioggia;

Ufficio tecnico di Chioggia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari di Chioggia  
Osservatorio del Mercato Immobiliare

Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): immobili residenziali 2300-3000  
immobili commerciali 2550-3600  
immobili direzionali 2500-3300.

#### **8.3.3 Valutazione corpi:**

**Ex Monastero di Santa Caterina. Collegi, ospizi, conventi, caserme [B1]**

Altro Metodo di Valorizzazione.

La stima del valore di trasformazione si configura come una procedura atta a prevedere il prezzo di uno dei fattori della produzione (bene immobile da trasformare riguardato come bene strumentale) in relazione al valore di mercato del bene prodotto (edificio o complesso immobiliare frutto della trasformazione). Nel caso di specie si è preso a riferimento il valore di mercato di superfici residenziali/ricettivi/commerciali sottraendo i costi complessivi di

ristrutturazione degli immobili.

La trasformazione dell'immobile deve essere: tecnicamente realizzabile; legalmente consentita.

Nel caso di specie è stata considerato :

- 1) una valutazione ragionevole del periodo necessario per la trasformazione dalla data di valutazione usando il valore attuale netto, ove applicabile, l'effetto di addizionali necessità connesse ai costi e ai ricavi deve essere considerato nell'analisi;
- 2) valutare, per quanto possibile alla data della valutazione, il comportamento del mercato durante il periodo di costruzione ;
- 3) i rischi connessi con la costruzione.

I costi necessari per la trasformazione sono suddivisi in :

- 1) costi di ristrutturazione ( costi connessi alla trasformazione edilizia, oneri di urbanizzazione, oneri professionali) determinati in via sintetico-comparativa e in via analitica. Il procedimento sintetico si basa sul confronto con i costi di costruzione di fabbricati simili della medesima tipologia e della stessa zona.
- 2) costi accessori: oneri finanziari, marketing, avviamento commerciale, imprevisti; altro.

Il valore di trasformazione di un immobile è pari alla differenza attualizzata tra il valore di mercato dell'immobile trasformato e il costo di trasformazione (edificazione, ristrutturazione, ecc.) al netto dell'utile dell'iniziativa immobiliare alla data della valutazione.

Allegato 13 calcolo valore di trasformazione

Trattandosi di immobili aventi una destinazione d'uso particolare (ex monastero/ ex scuola) non è stato possibile riscontrare sul mercato un valore attendibile di beni aventi caratteristiche simili ne tantomeno è ipotizzabile una valorizzazione per capitalizzazione del reddito essendo il bene non agibile. Si è pertanto optato per la stima del bene attraverso il valore di trasformazione. La stima del valore di trasformazione si configura come una procedura atta a prevedere il prezzo di uno dei fattori della produzione (bene immobile da trasformare riguardato come bene strumentale) in relazione al valore di mercato del bene prodotto (edificio o complesso immobiliare frutto della trasformazione). Nel caso di specie si è preso a riferimento il valore di mercato di superfici residenziali sottraendo i costi complessivi di ristrutturazione degli immobili.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ex Monastero piano terra	2.406,48	€ 365,00	€ 878.365,20
Ex Monastero piano ammezzato	85,88	€ 365,00	€ 31.346,20
Ex Monastero piano primo	1.906,30	€ 365,00	€ 695.799,50
Ex Monastero piano secondo	702,80	€ 365,00	€ 256.522,00
Valore corpo			€ 2.012.721,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.012.721,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.012.721,00
Valore di stima			€ 2.012.500,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
-----------	-----------------	-------------------------	--	-----------------------------------

Ex Monastero di Santa Caterina	Collegi, ospizi, conventi, caserme [B1]	5.101,46	€ 2.012.721,00	€ 2.012.721,00
--------------------------------	---	----------	----------------	----------------

**8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:**

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

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile non è facilmente divisibile in presenza di una articolata composizione architettonica e in assenza di una chiara definizione delle destinazioni d'uso consentite.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

**Ex Monastero di Santa Caterina**

Tipologia	Costo
Altra limitazione	€ 0,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 19.380,40
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

**Totale costi di cancellazione: € 19.674,40**

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 1.984.825,60

**8bis Classamento energetico dell'immobile:**

**Identificativo corpo: Ex Monastero di Santa Caterina**

**Attestazione Prestazione Energetica: Non presente**

Indice di prestazione energetica: Non è stato riscontrato attestato di prestazione energetica.

Da una valutazione sommaria il fabbricato è qualificabile in classe G.

Note Indice di prestazione energetica: /

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile non è facilmente divisibile in presenza di una articolata

composizione architettonica e in assenza di una chiara definizione delle destinazioni d'uso consentite.

### Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

- 0) Giuramento del CTU
- 1) visura CCIAA [REDACTED]
- 2) vista aerea individuazione lotti
- 3) estratto di mappa
- 4.1) visura storica LOTTO 1
- 4.2) visura storica LOTTO 2
- 5.1) planimetria catastale LOTTO1
- 5.2) planimetria catastale LOTTO 2
- 6.1) certificato di destinazione urbanistica
- 6.2) documentazione urbanistica
- 6.3) certificato di vincolo Ministero dei Beni Culturali
- 6.4) delibera adozione Piano particolareggiato Centri Storici
- 6.5) piruea 6 approvazione regionale
- 7.1) permesso di costruire 356/04 in sanatoria L.47/85
- 7.2) elaborati grafici di sanatoria
- 7.3) elaborati grafici con evidenziati abusi edilizi
- 7.4) elaborati grafici prospetti e sezioni
- 7.5) autorizzazione soprintendenza restauro chiesa S. Caterina LOTTO 2
- 7.6) DIA ristrutturazione chiesa S. Caterina LOTTO2
- 8.1) Ispezione ipotecarie elenco formalità
- 8.2) nota trascrizione trasferimento R.D. 05-01-1935 istituto Canossiane
- 8.3) nota trascrizione bene culturale D.Lgs.42-04
- 8.4) nota trascrizione ipoteca a favore di BNL
- 8.5) nota di trascrizione pignoramento
- 9.1) atto compravendita
- 9.2) atto avvera mento condizione sospensiva
- 9.3) convenzione integrativa con diocesi di Chioggia
- 10) documentazione fotografica LOTTO 1
- 11) documentazione fotografica LOTTO 2
- 12) determinazione valore di trasformazione LOTTO 1
- 13) determinazione valore di riproduzione 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:** Ai fini della definizione del regime fiscale si evidenziano le seguenti fattispecie: Unità immobiliari vendute da impresa: - Iva: 22% - Imposta di registro: € 200 - Imposta ipotecaria: 3% - Imposta catastale: 1% - Imposta di bollo: € 230 - Tassa ipotecaria: € 35 - Voltura catastale: € 55

### Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Ex Monastero Santa Caterina
Diritto reale stagito e Quota proprietà	Corpo Ex Monastero di Santa Caterina: 1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

<p>Identificativo catastale</p>	<p><b>Corpo Ex Monastero di Santa Caterina:</b>  <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> [REDACTED]                  [REDACTED]oglio 23, particella 2233, subalterno 2,                  indirizzo calle forno Filippini n.895, piano T - 1 - 2, comune Chioggia,                  categoria B1, classe 1, consistenza 19180 mc, superficie 4859 mq, rendita                  € 11886.81  <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> [REDACTED]                  [REDACTED]oglio 23, particella 2233, subalterno 3,                  indirizzo calle Ceggia Forno Filippini n.895, piano T - 1 - 2, comune                  Chioggia, categoria C2, classe 10, consistenza 170 mq, superficie 137 mq,                  rendita € 228.27</p>
<p>Valore</p>	<p>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si                  trova: <b>1.984.825,60€</b>                  Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": <b>1.985.000,00€</b></p>

## Lotto: 002 - Coro della Chiesa di Santa Caterina

### 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? Sì

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

### Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato/i:

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di una porzione di immobile accorpato alla Chiesa di Santa Caterina compreso all'interno del centro storico di Chioggia destinato allo svolgimento di funzioni di culto. Nella fattispecie trattasi della parte della chiesa posta dietro l'altare destinata al coro con il relativo vano scala. La porzione di immobile è interposto tra la chiesa di Santa Caterina e il monastero quattrocentesco di Santa Caterina costituivano in origine un corpo unico. A seguito della alienazione del Monastero le porzioni di immobile furono cedute in quanto non frazionate dal resto del monastero. Successivamente è stato oggetto di ristrutturazione ed adattamento da parte della Diocesi per rendere accessibile il coro e la soffitta in modo autonomo rispetto al monastero dal quale sono stati scorporati. Sono state pertanto inserite una scala da piano terra al primo piano dove è situato il coro della chiesa e una piccola scala a chiocciola per raggiungere il sottotetto. I costi di tali lavori sono stati sostenuti dalla Diocesi di Chioggia. Le porzioni immobiliari sono solo in parte frazionate dal monastero da cielo a terra essendo in parte sovrapposte. La superficie coperta a piano terra è di 25 mq. con altezza di 4.1 m il coro a piano prima misura complessivamente 80 mq. mentre il sottotetto a piano secondo circa 84 mq. Gli arredi e le finiture sono di valore storico architettonico. L'immobile è accessibile dal sagrato della chiesa di Santa Caterina che si attesta sulla fondamenta omonima con due portoni cancellati. Il sito è posto a una distanza di circa 160 metri dal ponte di San Giacomo che collega con la zona turistica di Sottomarina e circa 200 da corso del Popolo che è la via principale del centro storico e dal municipio di Chioggia. L'immobile è tutelato quale bene culturale ai sensi del D.Lgs. 42/04.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** mista a traffico limitato con parcheggi riservati ai residenti.

**Servizi presenti nella zona:** /

**Servizi offerti dalla zona:** Centro storico di Chioggia, Mercato ittico di Chioggia

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** lido di Sottomarina.

**Attrazioni paesaggistiche:** Laguna di Chioggia.

**Attrazioni storiche:** centro storico di Chioggia.

**Principali collegamenti pubblici:** servizio bus 100 m

**Identificativo corpo:** Coro della Chiesa di Santa Caterina.

Cappella o oratorio [CP] sito in Chioggia (VE) CAP: 30015, calle Santa Caterina -  
Rione Duomo 1006

Il Lotto comprende una porzione in proprietà della società eseguita compresa nel complesso della chiesa di Santa Caterina destinato allo svolgimento di funzioni di culto.

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà  
Cod. Fiscale [redacted]

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Note: allegato 1 visura CCIAA

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione: [redacted] 5, foglio 23, particella 2233, subalterno 3, indirizzo calle Ceggia Forno Filippini n.895, piano T - 1 - 2, comune Chioggia, categoria C2, classe 10, consistenza 170 mq, superficie 137 mq, rendita € 228.27

Ulteriori informazioni: Il mappale risulta graffiato alle seguenti particelle: mappale L sub.5, mappale 1241 sub 5 e mappale 1245 sub. 5

Note: allegato 3 estratto di mappa allegato 4.2 visura catastale

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono indicate le scale interne di accesso al piano primo e secondo e le destinazioni d'uso sono errate per cui va cambiata la categoria catastale.

Regularizzabili mediante: variazione catastale

variazione catastale: € 2.500,00

Oneri Totali: € 2.500,00

Note: allegato 5.2 planimetria catastale mapp.2233 sub.3

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: La scheda catastale presenta difformità rispetto allo stato dei luoghi per la cui regolarizzazione è necessario dare corso a variazione catastale.

*Note generali: allegato 4.2 visura catastale fg.23 mapp.2233 sub.3 allegato 5.2 planimetria catastale*

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 356/04

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: Sanatoria opere abusive ai sensi della L. 47/85 e s.m.i.

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 28/03/1986 al n. di prot. 13845

Rilascio in data 29/12/2004 al n. di prot. 32033

NOTE: allegato 7.1 permesso di costruire in sanatoria

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Opere interne Chiesa di S.Caterina

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 27/04/2012 al n. di prot. 20901

NOTE: Le opere riguardano la ristrutturazione della porzione di proprietà della società eseguita aggregata alla chiesa di Santa Caterina ed in possesso della [REDACTED] riguardanti la installazione di scale interne al fine di rendere autonoma l'accessibilità al coro dal complesso della Chiesa. allegato 7.6 DIA ristrutturazione Chiesa Santa Caterina

#### 4.1.1 Conformità edilizia:

##### Cappella o oratorio [CP]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;  
note:

allegato 7.5 autorizzazione soprintendenza esecuzione lavori di restauro chiesa Santa Caterina  
allegato 7.6 DIA ristrutturazione chiesa Santa Caterina

#### 4.1.2 Conformità urbanistica:

##### Cappella o oratorio [CP]

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	Piano regolatore generale
<b>In forza della delibera:</b>	c.c. 151 del 22/10/2009
<b>Zona omogenea:</b>	A "centro Storico"
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	Art. 59 – Zone A - Centri storici 1. Sono le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti. 2. I centri storici di Chioggia e di Sottomarina sono delimitati dalla Legge 16 aprile 1973 n°171 e successive modifiche e integrazioni. 3. Sono stati inoltre individuati i centri storici individuati ai sensi della LR.80/80 rivedendone l'esatta delimitazione in considerazione delle trasformazioni urbane intervenute. 4. Sono inoltre state comprese tra le zone A parti urbane limitrofe al Centro Storico di Chioggia e in quanto morfologicamente e funzionalmente

	<p>ad esso connesse. 5. In tali ambiti gli interventi edilizi sono subordinati alla previa approvazione di un Piano Particolareggiato o di Piani di Recupero di Iniziativa Pubblica negli ambiti definiti quali zone di degrado ai sensi della L. n° 457/1978. 6. L'attività edilizia nel Centro Storico di Chioggia è disciplinata dal Piano Particolareggiato entrato in vigore il 31 agosto 1984 e quella nel Centro Storico di Sottomarina è disciplinata dal Piano di Recupero adottato con deliberazione CP. N.137 del 12/11/1991 entrato in vigore per decorrenza dei termini. 7. In tali ambiti vanno altresì individuate le modalità per ampliare gli spazi pedonali e per ridurre il traffico motorizzato. 8. A tal fine il Piano individua nelle aree limitrofe dei Centri Storici idonei spazi destinati a parcheggio e a garage anche ai sensi dell'articolo 13 della L.R. 9 agosto 1999, n.37. 9. Nei Centri Storici sono consentite le destinazioni residenziali, turistico alberghiere, artigianato di servizio, commerciali ad esclusione delle grandi e medie strutture di vendita con superficie di vendita superiore a 1.000 mq, direzionali e di servizio purchè non vengano alterate e compromesse le tipologie edilizie e le caratteristiche degli immobili. 10. L'isola dei Canali e l'edificio denominato Magazzini del Sale, compresi nell'ambito della perimetrazione del Centro Storico ai sensi della LR 16 aprile 1973 n.171, del PALAV e della L.R. n°80/80 sono stati inclusi nell'ambito di due Progetti Speciali con norma puntuale specifica volta alla loro tutela e valorizzazione in conformità pertanto con tali provvedimenti legislativi ai quali il Piano si adegua e conforma.</p>
<b>Strumento urbanistico Adottato:</b>	Piano particolareggiato dei Centri Storici
<b>In forza della delibera:</b>	g.c. 196 del 25/09/2013
<b>Zona omogenea:</b>	A "centro Storico"
<b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b>	SI
<b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</b>	SI
<b>Se sì, di che tipo?</b>	La presenza di vincolo di interesse storico artistico quale bene culturale D.Lgs 42/04.

	L'immobile è sottoposto a vincolo paesaggistico e ambientale posto su Venezia e Laguna DM 1/08/1985 allegato 6.1 CDU Allegato 6.3 certificato vincoli soprintendenza
<b>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?</b>	SI
<b>Se si, quali?</b>	Oltre ai vincolo storico artistico e paesaggistico ambientale di cui al D.Lgs.42/04 ai sensi dell'art.59 della medesima legge sull'esercizio della prelazione all'acquisto da parte del Ministero per i beni Culturali o altri enti territoriali entro 60gg. dal rogito dell'atto di compravendita.
<b>Residua potenzialità edificatoria:</b>	NO
<b>Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:</b>	SI
<b>Note:</b>	allegato 6.1 certificato di destinazione urbanistica allegato 6.3 certificato di vincolo Ministero dei Beni Culturali allegato 6.4 delibera adozione Piano particolareggiato Centri Storici allegato 6.5 piruea 6 approvazione regionale

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;  
note: allegato 6.2 documentazione urbanistica

**Descrizione: Cappella o oratorio [CP] di cui al punto Coro della Chiesa di Santa Caterina**

Il lotto comprende porzioni di immobile che sono accessibili solo dalla chiesa di Santa Caterina e dal suo sagrato accessibili da Calle Santa Caterina. Le porzioni di immobile a piano terra sono costituite da un vano posto a sud della navata della chiesa in cui è stata di recente realizzata una scala in metallo che consente la salita al piano primo dove la porzione in proprietà ha una forma articolata a "L". Il lato corto oltre alla scala presenta un'altra scala a chiocciola che consente l'accesso al secondo piano mentre il lato lungo e costituisce il coro posto dietro l'altare maggiore della chiesa i lati del quale si affaccia con due porzioni di balaustra. Il coro è costituito da una serie di sedute in legno con rivestimenti parietali, pale dipinte e balaustra in marmo. Al piano secondo la scala da accesso ad una terrazza esterna dalla quale attraverso una scala a pioli si accede ad un ampio sottotetto non abitabile soprastante il coro. Tutte le porzioni di immobile sopra descritte sono state isolate dal resto del monastero attraverso la muratura delle porte di collegamento. I locali sono stati oggetto di recente ristrutturazione.



Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>parquet inchiodato</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: paviemnto a piano terra in buone condizioni.
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>pietra</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti:</b>	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b>
Termico	Non presente

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per superficie commerciale vendibile deve intendersi una superficie calcolata dalla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. Costituisce un parametro di mercato consolidato ed oggettivo al quale attenersi per le valutazioni estimative di beni immobili. Per il calcolo della superficie lorda dei capannoni oggetto di stima si fa riferimento al documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edizioni Tecnoborsa - Agenzia delle Entrate).

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Porzioni ristrutturate accorpate alla Chiesa di Santa Caterina	sup lorda di pavimento	0	113,60	1,00	113,60	€ 0,00
Sottotetto non abitabile soffitta	sup lorda di pavimento	0	54,00	0,25	13,50	€ 0,00
Lastrico solare terrazzo	sup lorda di pavimento	0	22,50	0,10	2,25	€ 0,00
			<b>190,10</b>		<b>129,35</b>	

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento impianto adeguato nel corso dei lavori di restauro dal 2012

Impianto a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Potenza nominale: --

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: Non sono state riscontrate evidenze della presenza di materiali contenenti amianto. Si ritiene necessaria indagine approfondita in tale senso.

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario:** [redacted] nell' [redacted] proprietario per intero dal 21/01/1935 al 01/07/2009 . In forza di Trasferimento Regio Decreto - a rogito di Ministero dell'Interno, in data 21/01/1935, ai nn. 1169; trascritto a Chioggia, in data 25/03/2004, ai nn. 2085/1318.

Note: A seguito della rinuncia al contenzioso tra le parti [redacted] d [redacted] all'atto della compravendita in data 01/09/2009 fu raggiunto un accordo con il quale la proprietà veniva così ripartita [redacted] nuda Proprietà per intero, [redacted] me - usufrutto per intero. allegato 9.1 atto di compravendita

**Titolare/Proprietario:** [redacted] dal 01/07/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Doria Roberto, in data 01/07/2009, ai nn. 408088/37649; trascritto a , in data 16/07/2009, ai nn. 4002/2024.

Note: allegato 9.1 atto compravendita allegato 9.2 atto avveramento condizione sospensiva

**Identificativo corpo: Coro della Chiesa di Santa Caterina**

Cappella o oratorio [CP] sito in Chioggia (VE), calle Santa Caterina - Rione Duomo 1006 Occupato da [redacted] con un preliminare di compravendita stipulato in data 01/07/2009 non registrato

Note: La porzione di immobile individuata catastalmente al foglio 23 mappale 2233 sub 3 (allegato 5.2) è in proprietà della società eseguita ma nel possesso della [redacted] attendendosi di locali divisi dal resto del convento e di fatto aggregati alla chiesa di Santa Caterina costituendone il coro posto al piano primo e la relativa scala di accesso. Tra [redacted] fu sottoscritta una convenzione integrativa in data 01/09/2009 contestuale all'atto di compravendita dell'intero complesso nel quale si pattuiva la cessione a titolo gratuito di queste porzioni immobiliari alla [redacted] a volta che si fosse provveduto al frazionamento e alla conseguente esatta

individuazione catastale della porzione immobiliare (allegato 9.3 convenzione integrativa). Pur essendo stato prodotto il frazionamento ed essendo stati eseguiti nel corso degli anni anche i lavori di adeguamento e restauro del coro (allegato 7.5 autorizzazione soprintendenza e allegato 7.6 DIA lavori di restauro chiesa Santa Caterina) la cessione non è avvenuta essendo il bene gravato da ipoteca volontaria (allegato 8.4 iscrizione di ipoteca).

## Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

### 6.1 Vincoli ed oneri giuridici:

#### 6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa- [redacted]  
[redacted] derivante da: atto giudiziario ; A rogito di ufficiale Giudiziario Trib. VE in data 18/04/2017 ai nn. 2818 iscritto/trascritto a Chioggia in data 24/05/2017 ai nn. 2988/2136; allegato 8.5 nota di trascrizione pignoramento.

#### 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:

- Descrizione onere: Atto amministrativo- Dichiarazione di interesse storico artistico D.Lgs.42/04; A rogito di Direzione regionale per i beni Culturali VE in data 05/01/2005 ai nn. ; Iscritto/trascritto a Venezia in data 23/06/2005 ai nn. 4217/2315; allegato 8.3 nota di trascrizione bene culturale.

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

#### 6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa- [redacted]  
[redacted] Derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito; Importo ipoteca: € 3857280; Importo capitale: € 2450000 ; A rogito di Notaio Doria Roberto PD in data 09/07/2009 ai nn. 408187/37715; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 23/09/2009 ai nn. 5049/1123 ; Note: allegato 8.4 nota di trascrizione iscrizione ipotecaria a garanzia di credito

#### 6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa- [redacted]  
[redacted] Derivante da: atto giudiziario ; A rogito di ufficiale Giudiziario Trib. VE in data 18/04/2017 ai nn. 2818 iscritto/trascritto a Chioggia in data 24/05/2017 ai nn. 2988/2136; allegato 8.5 nota di trascrizione pignoramento.

#### 6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

#### 6.3 Misure Penali

Nessuna.

### Risposta al punto settimo del quesito

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

#### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** --

**Millesimi di proprietà:** --

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** NO - L'immobile non è accessibile ai diversamente abili e non è dotato di impianto di ascensore.

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

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Il Coro della Chiesa di Santa Caterina in caso di vendita è soggetto alla procedura di esercizio del diritto di prelazione da parte del ministero dei Beni Culturali di cui all'art 59 del D.Lgs 42/04. Entro 60 giorni dalla denuncia dell'avvenuto rogito notarile di compravendita condizionato, il ministero e gli enti territoriali interessati hanno la facoltà di esercitare il diritto di prelazione per l'acquisto degli immobili. In caso contrario trascorsi i termini si darà corso ad un atto di averamento della condizione sospensiva.

**Avvertenze ulteriori:** La porzione di immobile individuata catastalmente al Foglio 23 graffato ( mappale 2233 sub.3, L sub5,1241 sub. 5,1245 sub. 5) costituita da un vano scala, coro e sottotetto accorpato alla chiesa di Santa Caterina è nel possesso della ██████████ che ne ha anche curato la ristrutturazione giusta convenzione integrativa tra le parti. allegato 9.3 convenzione integrativa diocesi di Chioggia

### Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

#### 8.1.1 Criterio di stima:

Si procederà alla valutazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, utilizzando il metodo del calcolo attraverso il valore di riproduzione o surrogazione. Le informazioni assunte fanno riferimento ai caratteri specifici e generali dell'andamento dei costi di costruzione per l'edilizia di culto.

#### 8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chioggia;

Uffici del registro di Chioggia;

Ufficio tecnico di Chioggia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari di Chioggia  
Osservatorio del Mercato Immobiliare  
Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate  
Tabelle parametriche per l'edilizia di culto;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Costo parametrico per la costruzione di chiese ed edifici di culto per zona sismica 4 €/mq 2000.00.

### 8.3.3 Valutazione corpi:

#### Coro della Chiesa di Santa Caterina. Cappella o oratorio [CP]

Valore di riproduzione/ricostruzione.

Trattandosi di immobili aventi una destinazione d'uso particolare (parte di un edificio di culto) non è stato possibile riscontrare sul mercato un valore attendibile di beni aventi caratteristiche simili ne' tantomeno è ipotizzabile una valorizzazione per capitalizzazione del reddito non producendo il bene alcun utile. Si è pertanto optato per la stima del bene attraverso il valore di riproduzione o meglio di surrogazione. Nel valore di surrogazione, a essere derivato è, invece, il concetto di bene immobiliare oggetto della stima, il quale non essendo valutabile direttamente per l'assenza di transazioni assumibili come comparazione o essendo impossibile stabilirne il reddito o il valore di costo, obbliga a prendere in esame un altro immobile detto surrogante che abbia il maggior numero possibile di caratteristiche economiche uguali a quelle del bene in esame e tali da poterlo, appunto, sostituire nella sua funzione. Il concetto di surrogazione di un bene economico consiste, infatti, nella sostituzione di tale bene con un altro che ne dispieghi la stessa funzione e utilità economica, ancorché ne possa essere dissimile per altre caratteristiche. Dalla definizione del valore di surrogazione ne deriva che potrà essere applicato il valore di costo di produzione o di riproduzione.

Il valore di surrogazione del prezzo indeterminato di un immobile fuori mercato, configura come il valore, di costo di riproduzione di un altro immobile, sotto la condizione che l'immobile surrogante dispieghi analoga funzione e utilità economica del bene oggetto di stima, pur essendo dissimile.

Si definisce "costo di riproduzione" di un fabbricato il costo che sarebbe necessario sostenere per produrre un fabbricato di analoga utilità. Si deve intendere il costo che si dovrebbe sostenere attualmente per realizzare un fabbricato analogo come ubicazione e spazio interno utile, ma con le

tecniche costruttive e le soluzioni tecnologiche e compositive contemporanee e con riferimento ai prezzi attuali.

allegato 13 determinazione del valore di riproduzione lotto 2

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	
Porzioni ristrutturata accorpate alla Chiesa di Santa Caterina	113,60	
Sottotetto non abitabile soffitta	13,50	
Lastrico solare terrazzo	2,25	
Valore corpo		€ 227.313,60
Valore accessori		€ 0,00
Valore complessivo intero		€ 227.313,60
Valore complessivo diritto e quota		€ 227.313,60
Valore di stima		€ 227.313,60

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Coro della Chiesa di Santa Caterina	Cappella o oratorio [CP]	129,35	€ 227.313,60	€ 227.313,60

**8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ -2.500,00
Il bene risulta in possesso altro soggetto	€ -33.632,55

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile non è divisibile. Per l'immobile oggetto di stima non è ipotizzabile, nemmeno un utilizzo autonomo diverso, da quello complementare alle funzioni di culto.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

**Coro della Chiesa di Santa Caterina**

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Altra limitazione	€ 0,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 289,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

**Totale costi di cancellazione: € 583,00**

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 190.598,05
---	--------------

**8bis Classamento energetico dell'immobile:**

**Identificativo corpo:** Coro della Chiesa di Santa Caterina

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: Non è stato riscontrato attestato di prestazione energetica.

Note Indice di prestazione energetica: /

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile non è divisibile. Per l'immobile oggetto di stima non è ipotizzabile, nemmeno un utilizzo autonomo diverso, da quello complementare alle funzioni di culto. Il coro aggetta al piano primo sulla navata della chiesa (non oggetto di esecuzione) ed è da essa separato dalla sola balaustra in marmo costituendo un volume unitario. Il bene è vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/04 quale bene di interesse culturale, ogni modifica dello stato dei luoghi deve essere preventivamente autorizzata dal ministero dei beni culturali.

### Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

- 0) Giuramento del CTU
- 1) visura CCIAA [REDACTED]
- 2) vista aerea individuazione lotti
- 3) estratto di mappa
- 4.1) visura storica LOTTO 1
- 4.2) visura storica LOTTO 2
- 5.1) planimetria catastale LOTTO1
- 5.2) planimetria catastale LOTTO 2
- 6.1) certificato di destinazione urbanistica
- 6.2) documentazione urbanistica
- 6.3) certificato di vincolo Ministero dei Beni Culturali
- 6.4) delibera adozione Piano particolareggiato Centri Storici
- 6.5) Pi.r.u.e.a 6 approvazione regionale
- 7.1) permesso di costruire 356/04 in sanatoria L.47/85
- 7.2) elaborati grafici di sanatoria
- 7.3) elaborati grafici con evidenziati abusi edilizi
- 7.4) elaborati grafici prospetti e sezioni
- 7.5) autorizzazione soprintendenza restauro chiesa S. Caterina LOTTO 2
- 7.6) DIA ristrutturazione chiesa S. Caterina LOTTO2
- 8.1) Ispezione ipotecarie elenco formalità
- 8.2) nota trascrizione trasferimento R.D. 05-01-1935 istituto Canossiane
- 8.3) nota trascrizione bene culturale D.Lgs.42-04
- 8.4) nota trascrizione ipoteca a favore di BNL
- 8.5) nota di trascrizione pignoramento
- 9.1) atto compravendita
- 9.2) atto avvera mento condizione sospensiva
- 9.3) convenzione integrativa con diocesi di Chioggia
- 10) documentazione fotografica LOTTO 1
- 11) documentazione fotografica LOTTO 2
- 12) determinazione valore di trasformazione LOTTO 1
- 13) determinazione valore di riproduzione 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:** Ai fini della definizione del regime fiscale si evidenziano la seguente fattispecie: Unità immobiliare venduta da impresa: - Iva: 22% - Imposta di registro: € 200 - Imposta ipotecaria: 3%

- Imposta catastale: 1% - Imposta di bollo: € 230 - Tassa ipotecaria: € 35 - Voltura catastale: € 55

### Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	002 - Coro della Chiesa di Santa Caterina
Diritto reale stagito e Quota proprietà	<b>Corpo Coro della Chiesa di Santa Caterina: 1/1 di Immobiliare S.Caterina Srl - Piena proprietà</b>
Identificativo catastale	<b>Corpo Coro della Chiesa di Santa Caterina:</b> Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] gli 23, particella 2233, subalterno 3, indirizzo calle Ceggia Forno Filippini n.895, piano T - 1 - 2, comune Chioggia, categoria C2, classe 10, consistenza 170 mq, superficie 137 mq, rendita € 228.27
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>190.598,05€</b> Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": <b>190.600,00€</b> Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": --

Data generazione:  
03-09-2018 14:09

L'Esperto alla stima  
Arch. Luca Zamuner