

Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: MARTE SPV S.R.L.

contro:



N° Gen. Rep. **218/2021**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-01-2022

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa TANIA VETTORE**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Perizia di stima immobiliare

	Lotto 001 - ALBERGO+COMMERCIALE
	Lotto 002 - MINI APPARTAMENTO N. 1
	Lotto 003 - MINI APPARTAMENTO N. 2
	Lotto 004 - MAGAZZINO
	Lotto 005 - LABORATORIO ARTIGIANALE
	Lotto 006 - RISTORANTE
	Lotto 007 - APPARTAMENTO N. 3
	Lotto 008 - APPARTAMENTO N. 4

Esperto alla stima: Geom. Adolfo Crepaldi
Codice fiscale: CRPDLF64S15C383C
Partita IVA: 02603406276
Studio in: Via Pescheria 36/A - 30014 Cavarzere
Telefono: 0426310838
Fax: 0426310838
Email: crepaldiadolfo@libero.it
Pec:

Riassunto Perizia

Bene: Strada Statale Romea n° 120 - Sant'Anna - Chioggia (VE) - 30015

Identificativo Lotto: 001 - ALBERGO+COMMERCIALE

Corpo ALBERGHIERO-COMMERCIALE: frazione: Sant'Anna, Strada Statale Romea n° 120

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] .- Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PIOVE DI SACCO SOCIETA'' COOPERATIVA contro [REDACTED]; Derivante da: MUTUO CONDIZIONATO; Importo ipoteca: € 1800000; Importo capitale: € 900000; A rogito di Notaio Marco Gava in data 18/11/2005 ai nn. [REDACTED] Iscritto/trascritto a Chioggia in data 23/11/2005 ai nn. [REDACTED] Note: La presente Nota colpisce integralmente l'edificio sul Foglio 69 Particella 848 e quindi ricomprende anche tutte le relative Unità Immobiliari presenti. Si precisa che sulla nota sono presenti i seguenti Annotamenti: - n° [REDACTED] del 25/05/2006 per riduzione somma Capitale da € 900.000 a € 540.000 e somma Ipoteca da €1.800.000 a €1.080.000 - n° [REDACTED] del 25/05/2006 per erogazione a saldo. - n° [REDACTED] del 20/01/2009 per proroga termine di scadenza mutuo fino al 18/10/2025

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PIOVE DI SACCO SOCIETA'' COOPERATIVA contro [REDACTED] Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 850000; Importo capitale: € 425000; A rogito di Notaio Marco Gava in data 18/12/2008 ai nn. [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 29/12/2008 ai nn. [REDACTED]; Note: La presente Nota colpisce integralmente l'edificio sul Foglio 69 Particella 848 e quindi ricomprende anche tutte le relative Unità Immobiliari presenti.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PIOVE DI SACCO SOCIETA'' COOPERATIVA contro [REDACTED]; Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 400000; Importo capitale: € 200000; A rogito di Notaio Marco Gava in data 18/12/2008 ai nn. [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 29/12/2008 ai nn. [REDACTED]; Note: La presente Nota colpisce integralmente l'edificio sul Foglio 69 Particella 848 e quindi ricomprende anche tutte le relative Unità Immobiliari presenti.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di PERINI GIORGIO contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 6000; Importo capitale: € 2777,04; A rogito di GIUDICE DI PACE DI CHIOGGIA in data 15/07/2010 ai nn. [REDACTED] Iscritto/trascritto a Chioggia in data 25/08/2010 ai nn. [REDACTED] Note: La presente Nota colpisce integralmente l'edificio sul Foglio 69 Particella 848 e quindi ricomprende anche tutte le relative Unità Immobiliari presenti. Si precisa che nella formalità la ditta Contro è identificata come [REDACTED] invece dell'esatta [REDACTED] risulta invece corretto il codice fiscale.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BCC DEL POLESINE SOC. COOP. contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 90000; Importo capitale: € 58130,97; A rogito di TRIBUNALE DI ROVIGO in data 04/04/2013 ai nn. [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 26/04/2013 ai nn. [REDACTED]; Note: La presente Nota colpisce tutte le Unità Immobiliari ricomprese nel presente Lotto.

- Ipoteca IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ROMA contro [REDACTED]; Derivante da: ALTRO ATTO; Importo ipoteca: € 184239,78; Importo capitale: € 92119,89; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 27/09/2017 ai nn. [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 03/10/2017 ai nn. 5567/794; Note: La presente Nota colpisce tutte le Unità Immobiliari ricomprese nel presente Lotto.

- Pignoramento a favore di MARTE SPV S.R.L. contro [REDACTED]; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO; A rogito di UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI VENEZIA in data 15/06/2021 ai nn. [REDACTED] iscritto/trascritto a Chioggia in data 29/07/2021 ai nn. [REDACTED]; La presente Nota colpisce integralmente l'edificio sul Foglio 69 Particella 848 e quindi ricomprende anche tutte le relative Unità Immobiliari presenti..

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€437.000,00**

Bene: Località Brondolo civ. 16-18-20-22-24-26-28 - Chioggia (VE) - 30015

Identificativo Lotto: 002 - MINI APPARTAMENTO N. 1

Corpo MINI APPARTAMENTO N. 1: Chioggia (VE) CAP: 30015, Località Brondolo n. 18

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PIOVE DI SACCO SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED]; Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 850000; Importo capitale: € 425000; A rogito di Notaio Marco Gava in data 18/12/2008 ai nn. [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 29/12/2008 ai nn. [REDACTED]; Note: La presente Nota colpisce integralmente gli immobili del presente lotto più altri.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PIOVE DI SACCO SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED]; Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 400000; Importo capitale: € 200000; A rogito di Notaio Marco Gava in data 18/12/2008 ai nn. [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 29/12/2008 ai nn. [REDACTED]; Note: La presente Nota colpisce integralmente gli immobili del presente lotto più altri.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BCC DEL POLESINE SOC. COOP. contro [REDACTED] De-

rivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 90000; Importo capitale: € 58130,97; A rogito di TRIBUNALE DI ROVIGO in data 04/04/2013 ai nn. [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 26/04/2013 ai nn. [REDACTED]; Note: La presente Nota colpisce integralmente gli immobili del presente lotto più altri.

- Ipoteca IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ROMA contro [REDACTED]; Derivante da: ALTRO ATTO; Importo ipoteca: € 103519,86; Importo capitale: € 51759,93; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 03/10/2018 ai nn. [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 05/10/2018 ai nn. [REDACTED]; Note: La presente Nota colpisce integralmente gli immobili del presente lotto più altri.

- Ipoteca IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ROMA contro [REDACTED]; Derivante da: ALTRO ATTO; Importo ipoteca: € 57893,66; Importo capitale: € 28946,83; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 09/01/2020 ai nn. [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 14/01/2020 ai nn. [REDACTED]; Note: La presente Nota colpisce integralmente gli immobili del presente lotto più altri.

- Pignoramento a favore di MARTE SPV S.R.L. contro [REDACTED]; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO; A rogito di UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI VENEZIA in data 15/06/2021 ai nn. 2338 iscritto/trascritto a Chioggia in data 29/07/2021 ai nn. [REDACTED]; La presente Nota colpisce integralmente gli immobili del presente lotto più altri..

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€15.000,00**
cui si trova:

Identificativo Lotto: 003 - MINI APPARTAMENTO N. 2

Corpo MINI APPARTAMENTO N. 2: Chioggia (VE) CAP: 30015, Località Brondolo n. 16

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PIOVE DI SACCO SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED]; Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 850000; Importo capitale: € 425000; A rogito di Notaio Marco Gava in data 18/12/2008 ai nn. [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 29/12/2008 ai nn. [REDACTED]; Note: La presente Nota colpisce integralmente gli immobili del presente lotto più altri.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PIOVE DI SACCO SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED]; Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 400000; Importo capitale: € 200000; A rogito di Notaio Marco Gava in data 18/12/2008 ai nn. [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 29/12/2008 ai nn. [REDACTED]; Note: La presente Nota colpisce integralmente gli immobili del presente lotto più altri.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BCC DEL POLESINE SOC. COOP. contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 90000; Importo capitale: € 58130,97; A rogito di TRIBUNALE DI ROVIGO in data 04/04/2013 ai nn. [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 26/04/2013 ai nn. [REDACTED]; Note: La presente Nota colpisce integralmente gli immobili del presente lotto più altri.

- Ipoteca IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ROMA contro [REDACTED]; Derivante da: ALTRO ATTO; Importo ipoteca: € 103519,86; Importo capitale: € 51759,93; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 03/10/2018 ai nn. [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 05/10/2018 ai nn. [REDACTED]; Note: La presente Nota colpisce integralmente gli immobili del presente lotto più altri.

- Ipoteca IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ROMA contro [REDACTED]; Derivante da: ALTRO ATTO; Importo ipoteca: € 57893,66; Importo capitale: € 28946,83; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 09/01/2020 ai nn. [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 14/01/2020 ai nn. [REDACTED]; Note: La presente Nota colpisce integralmente gli immobili del presente lotto più altri.

- Pignoramento a favore di MARTE SPV S.R.L. contro [REDACTED]; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO; A rogito di UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI VENEZIA in data 15/06/2021 ai nn. [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 29/07/2021 ai nn. [REDACTED]; La presente Nota colpisce integralmente gli immobili del presente lotto più altri..

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€21.000,00**

cui si trova:

Identificativo Lotto: 004 - MAGAZZINO

Corpo MAGAZZINO: Chioggia (VE) CAP: 30015, Località Brondolo n. 20-22

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PIOVE DI SACCO SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED]; Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 850000; Importo capitale: € 425000; A rogito di Notaio Marco Gava in data 18/12/2008 ai nn. [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 29/12/2008 ai nn. [REDACTED]; Note: La presente Nota colpisce integralmente gli immobili del presente lotto più altri.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PIOVE DI SACCO SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED]; Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 400000; Importo capitale: € 200000; A rogito di Notaio Marco Gava in data 18/12/2008 ai nn. [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 29/12/2008 ai nn. [REDACTED]; Note: La presente Nota colpisce integralmente gli immobili del presente lotto più altri.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BCC DEL POLESINE SOC. COOP. contro [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 90000; Importo capitale: € 58130,97; A rogito di TRIBUNALE DI ROVIGO in data 04/04/2013 ai nn. [REDACTED] Iscritto/trascritto a Chioggia in data 26/04/2013 ai nn. [REDACTED]; Note: La presente Nota colpisce integralmente gli immobili del presente lotto più altri.

- Ipoteca IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ROMA contro [REDACTED] Derivante da: ALTRO ATTO; Importo ipoteca: € 103519,86; Importo capitale: € 51759,93; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 03/10/2018 ai nn. [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 05/10/2018 ai nn. [REDACTED]; Note: La presente Nota colpisce integralmente gli immobili del presente lotto più altri.

- Ipoteca IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ROMA contro [REDACTED] Derivante da: ALTRO ATTO; Importo ipoteca: € 57893,66; Importo capitale: € 28946,83; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 09/01/2020 ai nn. [REDACTED] Iscritto/trascritto a Chioggia in data 14/01/2020 ai nn. [REDACTED] Note: La presente Nota colpisce integralmente gli immobili del presente lotto più altri.

- Pignoramento a favore di MARTE SPV S.R.L. contro [REDACTED] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO; A rogito di UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI VENEZIA in data 15/06/2021 ai nn. [REDACTED] iscritto/trascritto a Chioggia in data 29/07/2021 ai nn. [REDACTED]; La presente Nota colpisce integralmente gli immobili del presente lotto più altri..

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€45.000,00**

Identificativo Lotto: 005 - LABORATORIO ARTIGIANALE

Corpo LABORATORIO ARTIGIANALE: Chioggia (VE) CAP: 30015, Località Brondolo n. 28

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PIOVE DI SACCO SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA contro [REDACTED] Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 700000; Importo capitale: € 350000; A rogito di Notaio Marco Gava in data 31/05/2004 ai nn. [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 10/06/2004 ai nn. [REDACTED]; Note: La presente Nota colpisce integralmente gli immobili del presente lotto più altri. Si precisa che sulla nota sono presenti i seguenti Annotamenti: - n° [REDACTED] del 20/01/2009 per proroga termine di scadenza mutuo fino al 18/10/2024

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PIOVE DI SACCO SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED]; Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: €

850000; Importo capitale: € 425000; A rogito di Notaio Marco Gava in data 18/12/2008 ai nn. [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 29/12/2008 ai nn. [REDACTED]; Note: La presente Nota colpisce integralmente gli immobili del presente lotto più altri.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PIOVE DI SACCO SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED]; Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 400000; Importo capitale: € 200000; A rogito di Notaio Marco Gava in data 18/12/2008 ai nn. [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 29/12/2008 ai nn. [REDACTED]; Note: La presente Nota colpisce integralmente gli immobili del presente lotto più altri.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BCC DEL POLESINE SOC. COOP. contro [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 90000; Importo capitale: € 58130,97; A rogito di TRIBUNALE DI ROVIGO in data 04/04/2013 ai nn. [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 26/04/2013 ai nn. [REDACTED]; Note: La presente Nota colpisce integralmente gli immobili del presente lotto più altri.

- Ipoteca IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ROMA contro [REDACTED]; Derivante da: ALTRO ATTO; Importo ipoteca: € 103519,86; Importo capitale: € 51759,93; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 03/10/2018 ai nn. [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 05/10/2018 ai nn. [REDACTED]; Note: La presente Nota colpisce integralmente gli immobili del presente lotto più altri.

- Ipoteca IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ROMA contro [REDACTED]; Derivante da: ALTRO ATTO; Importo ipoteca: € 57893,66; Importo capitale: € 28946,83; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 09/01/2020 ai nn. [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 14/01/2020 ai nn. [REDACTED]; Note: La presente Nota colpisce integralmente gli immobili del presente lotto più altri.

- Pignoramento a favore di MARTE SPV S.R.L. contro [REDACTED] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO; A rogito di UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI VENEZIA in data 15/06/2021 ai nn. [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 29/07/2021 ai nn. [REDACTED]; La presente Nota colpisce integralmente gli immobili del presente lotto più altri..

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€123.000,00**

Identificativo Lotto: 006 - RISTORANTE

Corpo RISTORANTE: Chioggia (VE) CAP: 30015, Località Brondolo n. 26

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PIOVE DI SACCO SOCIETA'

COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA contro [REDACTED] Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 700000; Importo capitale: € 350000; A rogito di Notaio Marco Gava in data 31/05/2004 ai nn. [REDACTED] Iscritto/trascritto a Chioggia in data 10/06/2004 ai nn. [REDACTED] Note: La presente Nota colpisce integralmente gli immobili del presente lotto più altri. Si precisa che sulla nota sono presenti i seguenti Annotamenti: - n° [REDACTED] del 20/01/2009 per proroga termine di scadenza mutuo fino al 18/10/2024

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PIOVE DI SACCO SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED]; Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 850000; Importo capitale: € 425000; A rogito di Notaio Marco Gava in data 18/12/2008 ai nn. [REDACTED] Iscritto/trascritto a Chioggia in data 29/12/2008 ai nn. [REDACTED]; Note: La presente Nota colpisce integralmente gli immobili del presente lotto più altri.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PIOVE DI SACCO SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED]; Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 400000; Importo capitale: € 200000; A rogito di Notaio Marco Gava in data 18/12/2008 ai nn. [REDACTED] Iscritto/trascritto a Chioggia in data 29/12/2008 ai nn. [REDACTED]; Note: La presente Nota colpisce integralmente gli immobili del presente lotto più altri.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BCC DEL POLESINE SOC. COOP. contro [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 90000; Importo capitale: € 58130,97; A rogito di TRIBUNALE DI ROVIGO in data 04/04/2013 ai nn. [REDACTED] Iscritto/trascritto a Chioggia in data 26/04/2013 ai nn. [REDACTED]; Note: La presente Nota colpisce integralmente gli immobili del presente lotto più altri.

- Ipoteca IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ROMA contro [REDACTED] Derivante da: ALTRO ATTO; Importo ipoteca: € 103519,86; Importo capitale: € 51759,93; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 03/10/2018 ai nn. [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 05/10/2018 ai nn. [REDACTED]; Note: La presente Nota colpisce integralmente gli immobili del presente lotto più altri.

- Ipoteca IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ROMA contro [REDACTED] Derivante da: ALTRO ATTO; Importo ipoteca: € 57893,66; Importo capitale: € 28946,83; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 09/01/2020 ai nn. [REDACTED] Iscritto/trascritto a Chioggia in data 14/01/2020 ai nn. [REDACTED]; Note: La presente Nota colpisce integralmente gli immobili del presente lotto più altri.

- Pignoramento a favore di MARTE SPV S.R.L. contro [REDACTED] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO; A rogito di UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI VENEZIA in data 15/06/2021 ai nn. [REDACTED] iscritto/trascritto a Chioggia in data 29/07/2021 ai nn. [REDACTED]; La presente Nota colpisce integralmente gli immobili del presente lotto più altri..

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€113.000,00** cui si trova:

Identificativo Lotto: 007 - APPARTAMENTO N. 3

Corpo APPARTAMENTO N. 3: Chioggia (VE) CAP: 30015, Località Brondolo n. 24

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PIOVE DI SACCO SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA contro [REDACTED] Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 700000; Importo capitale: € 350000; A rogito di Notaio Marco Gava in data 31/05/2004 ai nn. [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 10/06/2004 ai nn. [REDACTED] Note: La presente Nota colpisce integralmente gli immobili del presente lotto più altri. Si precisa che sulla nota sono presenti i seguenti Annotamenti: - n° [REDACTED] del 20/01/2009 per proroga termine di scadenza mutuo fino al 18/10/2024

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PIOVE DI SACCO SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED] Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 850000; Importo capitale: € 425000; A rogito di Notaio Marco Gava in data 18/12/2008 ai nn. [REDACTED] Iscritto/trascritto a Chioggia in data 29/12/2008 ai nn. [REDACTED] Note: La presente Nota colpisce integralmente gli immobili del presente lotto più altri.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PIOVE DI SACCO SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED] Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 400000; Importo capitale: € 200000; A rogito di Notaio Marco Gava in data 18/12/2008 ai nn. [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 29/12/2008 ai nn. [REDACTED] Note: La presente Nota colpisce integralmente gli immobili del presente lotto più altri.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BCC DEL POLESINE SOC. COOP. contro [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 90000; Importo capitale: € 58130,97; A rogito di TRIBUNALE DI ROVIGO in data 04/04/2013 ai nn. [REDACTED] Iscritto/trascritto a Chioggia in data 26/04/2013 ai nn. [REDACTED] Note: La presente Nota colpisce integralmente gli immobili del presente lotto più altri.

- Ipoteca IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ROMA contro [REDACTED] Derivante da: ALTRO ATTO; Importo ipoteca: € 103519,86; Importo capitale: € 51759,93; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 03/10/2018 ai nn. [REDACTED] Iscritto/trascritto a Chioggia in data 05/10/2018 ai nn. [REDACTED]; Note: La presente Nota colpisce integralmente gli immobili del presente lotto più altri.

- Ipoteca IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ROMA contro [REDACTED] Derivante da: ALTRO ATTO; Importo ipoteca: € 57893,66; Importo capitale: € 28946,83; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 09/01/2020 ai nn. [REDACTED] Iscritto/trascritto a Chioggia in data 14/01/2020 ai nn. [REDACTED]; Note: La presente Nota colpisce integralmente gli immobili del presente lotto più altri.

- Pignoramento a favore di MARTE SPV S.R.L. contro [REDACTED] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO; A rogito di UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI VENEZIA in data 15/06/2021 ai nn. [REDACTED] iscritto/trascritto a Chioggia in data 29/07/2021 ai nn. [REDACTED]; La presente Nota colpisce integralmente gli immobili del presente lotto più altri..

Valore lotto:Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€51.000,00**

cui si trova:

Identificativo Lotto: 008 - APPARTAMENTO N. 4**Corpo APPARTAMENTO N. 4:** Chioggia (VE) CAP: 30015, Località Brondolo n. 24**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PIOVE DI SACCO SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA contro [REDACTED] Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 700000; Importo capitale: € 350000; A rogito di Notaio Marco Gava in data 31/05/2004 ai nn. [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 10/06/2004 ai nn. [REDACTED] Note: La presente Nota colpisce integralmente gli immobili del presente lotto più altri. Si precisa che sulla nota sono presenti i seguenti Annotamenti: - n° [REDACTED] del 20/01/2009 per proroga termine di scadenza mutuo fino al 18/10/2024

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PIOVE DI SACCO SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED]; Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 850000; Importo capitale: € 425000; A rogito di Notaio Marco Gava in data 18/12/2008 ai nn. [REDACTED] Iscritto/trascritto a Chioggia in data 29/12/2008 ai nn. [REDACTED]; Note: La presente Nota colpisce integralmente gli immobili del presente lotto più altri.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PIOVE DI SACCO SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED] Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 400000; Importo capitale: € 200000; A rogito di Notaio Marco Gava in data 18/12/2008 ai nn. [REDACTED] Iscritto/trascritto a Chioggia in data 29/12/2008 ai nn. [REDACTED] Note: La presente Nota colpisce integralmente gli immobili del presente lotto più altri.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BCC DEL POLESINE SOC. COOP. contro [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 90000; Importo capitale: € 58130,97; A rogito di TRIBUNALE DI ROVIGO in data 04/04/2013 ai nn. [REDACTED] Iscritto/trascritto a Chioggia in data 26/04/2013 ai nn. [REDACTED] Note: La presente Nota colpisce integralmente gli immobili del presente lotto più altri.

- Ipoteca IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ROMA contro [REDACTED]; Derivante da: ALTRO ATTO; Importo ipoteca: € 103519,86; Importo capitale: € 51759,93; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 03/10/2018 ai nn. [REDACTED] Iscritto/trascritto a Chioggia in data 05/10/2018 ai nn. [REDACTED]; Note: La presente Nota colpisce integralmente gli immobili del presente lotto più altri.

- Ipoteca IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ROMA contro [REDACTED]; Derivante da: ALTRO ATTO; Importo ipoteca: €

57893,66; Importo capitale: € 28946,83; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 09/01/2020 ai nn. [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 14/01/2020 ai nn. [REDACTED] Note: La presente Nota colpisce integralmente gli immobili del presente lotto più altri.

- Pignoramento a favore di MARTE SPV S.R.L. contro [REDACTED] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO; A rogito di UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI VENEZIA in data 15/06/2021 ai nn. [REDACTED] iscritto/trascritto a Chioggia in data 29/07/2021 ai nn. [REDACTED]; La presente Nota colpisce integralmente gli immobili del presente lotto più altri..

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€138.000,00**
cui si trova:

SOMMARIO DELLA RELAZIONE

ARGOMETO			LOTTO							
			1	2	3	4	5	6	7	8
➤	Scheda Riassuntiva	pag.	2	2	2	2	2	2	2	2
➤	Premessa Generale	pag.	//	//	//	//	//	//	//	//
➤	Rif. risposta quesito n° 1	pag.	16	29	40	50	61	72	83	94
➤	Rif. risposta quesito n° 2	pag.	16	29	40	50	61	72	83	94
➤	Rif. risposta quesito n° 3	pag.	16	29	40	50	61	72	83	94
➤	Rif. risposta quesito n° 4	pag.	18	31	41	52	63	73	85	96
➤	Rif. risposta quesito n° 5	pag.	22	33	44	54	65	76	87	99
➤	Rif. risposta quesito n° 6	pag.	22	34	44	55	66	77	88	100
➤	Rif. risposta quesito n° 7	pag.	24	35	46	57	68	79	90	101
➤	Rif. risposta quesito n° 8	pag.	25	36	46	57	68	79	90	102
➤	Rif. risposta quesito n° 8/Bis	pag.	26	37	48	59	70	81	92	104
➤	Rif. risposta quesito n° 9	pag.	27	38	48	59	70	81	92	104
➤	Rif. risposta quesito n° 10	pag.	27	38	49	59	70	81	92	104
➤	Rif. risposta quesito n° 11	pag.	27	38	49	60	71	82	93	104
➤	Rif. risposta quesito n° 12	pag.	27	38	49	60	71	82	93	105

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 insolite, 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.

AVVISO AGLI STIMATORI

CONTENUTO DELLA SCHEDA RIASSUNTIVA DA ALLEGARE ALLA CONSULENZA

PREMESSA

Premesso che il notevole incremento delle procedure esecutive intervenuto negli ultimi due e mezzo (più del 100 %) ha determinato un corrispondente incremento delle procedure esecutive, che vengano trattate in ciascuna udienza ed un conseguente notevole allungamento della durata delle udienze;

considerato che all'udienza ex art. 569 c p c. il G.E., prima di disporre la vendita dei beni pignorati, deve e effettuare alcuni adempimenti preliminari essenziali, quali la verifica del buon esito degli avvisi ai creditori iscritti ed agli eventuali comproprietari, l'esame del prezzo di stima dell'immobile pignorato, l'individuazione del luogo in cui è sito il bene pignorato;

che, in particolare, tali ultimi due adempimenti sono essenziali al fine di decidere se delegare o meno la vendita e di individuare il nominativo del delegato nella zona geografica più vicina al bene pignorato;

che tutti gli adempimenti sopra evidenziati comportano complessivamente un notevole dispendio di tempo nella consultazione delle consulenze al fine di individuare i punti che interessano per i fini sopra esposti;

che al fine di effettuare celermente tali adempimenti,

Si invitano gli stimatori ad allegare ad ogni relazione di consulenza – come prima pagina (la seconda sarà il sommario) una scheda contenente le seguenti informazioni:

- 1) Indicazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene con indicazione analitica dei creditori che hanno iscritto ipoteca o trascritto pignoramento sui beni pignorati;**
- 2) Indicazione se il bene è pignorato per intero o solo pro quota, con specificazione, in tale ipotesi, delle generalità dei comproprietari;**
- 3) Indicazione del luogo in cui sono siti i beni pignorati;**
- 4) Indicazione del prezzo di stima**

Caratteristiche zona: periferica LUNGO STRADA STATALE 309 (ROMEA)

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Scuole/attività Commerciali/Ricreative e di Servizi (nelle immediate vicinanze)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Lido balneare di Chioggia e Isola Verde.

Attrazioni paesaggistiche: Centro storico di Chioggia (circa 10 Km).

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: servizio Tram cittadino nelle immediate vicinanze

Identificativo corpo: ALBERGHIERO-COMMERCIALE.

Alberghi e pensioni [D2] sito in frazione: Sant'Anna, Strada Statale Romea n° 120

Il Lotto comprende un intero edificio composto da tre unità immobiliari con annesso terreno pertinenziale il tutto a destinazione produttiva alberghiera-commerciale

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] foglio 69, particella 848, subalterno 2, indirizzo Strada Statale Romea n. 120, piano S1-T, comune Chioggia, sezione censuaria 4, categoria C/1, classe 7, consistenza 217, superficie 264, rendita € 2409,53

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] foglio 69, particella 848, subalterno 3, indirizzo Strada Statale Romea n. 120, piano T-1-2, comune Chioggia, sezione censuaria 4, categoria D/2, rendita € 5700,00

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED]

03639860273, foglio 69, particella 848, subalterno 4, indirizzo Strada Statale Romea n. 120, piano T, comune Chioggia, sezione censuaria 4, categoria C/2, classe 12, consistenza 22, superficie 38, rendita € 32,95

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella rappresentazione dell'unità immobiliare identificata con il sub. 2 si è notata l'inesattezza dell'altezza interna riportata, inferiore a quella rilevata in sede di sopralluogo. Nella rappresentazione dell'unità immobiliare identificata con il sub. 3 si è notata la parziale modifica della disposizione interna di alcuni locali del piano terra. Pertanto per la disciplina della perfetta conformità catastale bisognerà adeguare le planimetrie mediante la presentazione di una nuova pratica di aggiornamento catastale.

Regolarizzabili mediante: NUOVA PRATICA DI AGGIORNAMENTO CATASTALE
 Costi e spese professionali Tecnico Abilitato: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1970 L.E. 8166

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI UN FBBRICATO AD USO ALBERGO

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 17/02/1970 al n. di prot.

Rilascio in data 14/03/1970 al n. di prot. 8166

Numero pratica: 1985 C.E. 47034/85

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: REALIZZAZIONE DI DUE MAGAZZINI ESTERNI AL FABBRICATO PRINCIPALE DENOMINATO RISTORANTE AL BRAGOZZO

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/10/1985 al n. di prot. 47034

Rilascio in data 20/12/1993 al n. di prot. 902

NOTE: La presente pratica è stata definita positivamente e per la stessa il Comune di Chioggia ha rilasciato la Concessione Edilizia in Sanatoria n° 902 del 20/12/1993

Numero pratica: 2012 P.d.C. in Sanatoria

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: FRAZIONAMENTO IMMOBILIARE E SANATORIA PER OPERE IN DIFFORMITA' ALLA L.E. 8166/1970

Presentazione in data 24/01/2012 al n. di prot. 3525

Rilascio in data 19/10/2012 al n. di prot. 247

NOTE: La presente pratica è stata definita positivamente e per la stessa il Comune di Chioggia ha rilasciato Permesso di Costruire in Sanatoria n° 247 del 19/10/2012. Si precisa che il P.d.C. prevedeva anche l'autorizzazione a realizzare nuove modificazioni ed adeguamenti all'immobile, però tali variazioni non sono mai state eseguite come da comunicazioni rilevate all'interno della pratica sia da parte dell'intestatario che anche degli stessi uffici comunali. Tali restrizioni sono comunque riferite alle sole opere aggiuntive previste nel progetto e quindi non influiscono nell'ottenimento della sanatoria edilizia così come richiesta.

4.1.1 Conformità edilizia:**Alberghi e pensioni [D2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: A seguito del sopralluogo (ultimo fatto in data 07/02/2023) e rispetto a quanto autorizzato dalle Pratiche Edilizie precedentemente riportate, si sono riscontrate sommariamente le seguenti irregolarità: 1) Realizzazione di alcune nuove tramezzature interne con parziale modificazione alla disposizione interna dei locali del piano terra. Sentiti i Tecnici Comunali sembra che per questa tipologia di opere sia verosimilmente possibile ottenere la regolarizzazione edilizia, naturalmente dopo la verifica di tutte le parametrizzazioni tecniche e urbanistiche necessarie, mediante l'inoltro di una Pratica C.I.L.A. in Sanatoria (Art. 6-Bis c. 5 D.P.R. 380/2001)

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. in Sanatoria (Art. 6-Bis c. 5 D.P.R. 380/2001)

Presunto costo forfettario di spesa per Sanatoria: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Non necessario per la seguente perizia

Descrizione: Alberghi e pensioni [D2] di cui al punto ALBERGHIERO-COMMERCIALE

Quanto facente parte del presente lotto si può definire come un edificio di generose dimensioni sviluppato a tre piani fuori terra ed uno interrato a destinazione commerciale-alberghiera. Esso è ubicato proprio lungo la strada statale n. 309 -Romea- a breve distanza dal centro cittadino della frazione del comune di Chioggia denominata Sant'Anna. Proprio dall'arteria principale è possibile accedere liberamente accesso al piazzale di parcheggio posto frontalmente alla facciata principale dell'edificio sul lato Ovest, esistono anche altre aree parcheggio lateralmente lungo il lato Sud. Gli altri due lati Est e Nord risultano avere invece l'area pertinenziale racchiusa da recinzioni e quindi con un accesso riservato. Come già detto l'edificio si sviluppa in tre piani fuori terra e uno interrato, suddiviso con destinazioni urbanistiche al piano interrato per attività commerciali, mentre i restanti piani ad uso ricettivo-alberghiero. Attualmente in tutti i locali non viene svolta nessuna attività e gli stessi risultano in uno stato di prolungato abbandono privi di qualsiasi attrezzatura e mobilio interno e anche di allacciamento a qualsiasi fornitura (elettrica, gas ecc.), così come anche dichiarato dalla ditta esecutata. Il sottoscritto seppur l'edificio presenta varie e distinte unità immobiliari catastali con destinazioni diversificate tra loro ha scelto di costituire un singolo Lotto generale per l'intero edificio, in quanto l'eventuale suddivisione delle singole unità, che potrebbero essere in futuro assegnate a proprietà diverse,

porterebbe sicuramente alla costituzione di innumerevoli servitù e dipendenze le quali diminuirebbero così l'attrattiva di eventuali interessati, e tutto questo anche in relazione al fatto che l'immobile avrà bisogno di una generale riqualificazione con adeguamento agli attuali standard e normative vigenti. Nei sommari controlli, precisando che il C.T.U. non ha eseguito un rilievo dettagliato dell'immobile per le motivazioni di cui sopra, in tutti i piani si è trovata una ragionevole corrispondenza nella disposizione interna così come risulta rappresentata nelle ultime piante autorizzate ed allegate a corredo della presente nella sezione "documentazione edilizia" e riscontrando solamente delle piccole difformità al piano terra, con la modificazione parziale di alcune tramezzature interne le quali comunque non influiscono minimamente sul tutto. Costruttivamente la struttura portante verticale è realizzata probabilmente in laterizio portante con all'interno pilastri in c.a. e i solai di soffitto e copertura sono verosimilmente realizzati in laterocemento.

Le rifiniture interne sono abbastanza simili nella tipologia dei materiali presenti, ma sono differenziate per singolo piano per quanto riguarda le fattezze e colorazioni. Al piano interrato, terra e primo sono presenti pavimentazioni in ceramica alquanto datate e di scarsa qualità, le porte interne sono di legno tamburato anch'esse di vecchia realizzazione e scarsa qualità, anche i vari bagni presenti sono rifiniti con pavimentazioni e rivestimenti tutti in ceramica e con i necessari sanitari.

Le finestre sono prevalentemente in legno con vetro semplice e il sistema di oscuramento è realizzato con avvolgibili in metallo al piano terra, con avvolgibili in pvc al piano primo e secondo mentre non sono presenti al piano interrato dove i fori presentano solamente delle grate anti-intrusione. Al piano secondo i locali interni presentano pavimentazione in laminato di legno di qualità molto economica, incollati probabilmente sopra a precedenti pavimentazioni (e in parte staccati), con porte in legno tamburato e finestre simili a quelle del piano sottostante, mentre il terrazzo esterno presenta una pavimentazione sottostante probabilmente in cemento ricoperta da materasso di carta catramata stesa a caldo (anche questa molto rovinata e parzialmente scollata la quale provoca quasi sicuramente infiltrazioni sottostanti).

Le pareti interne ed i soffitti sono tutti intonacati e dipinti in varie colorazioni con presenza in vari punti di alcuni decori ornamentali rustici di abbellimento. Si è riscontrata, in tutti i piani, la presenza delle terminazioni degli impianti idrico, elettrico e di riscaldamento, quest'ultimo con termosifoni in ghisa dislocati nei vari locali e caldaie ubicate probabilmente nei locali di servizio esterni del piano terra, dei quali però non si è in grado di dire se essi siano differenziati per singole unità oppure no, inoltre non è possibile neanche assicurarne il loro funzionamento sia per la mancanza degli allacciamenti alle forniture e sia per lo stato di abbandono in cui versano gli immobili.

Nella visita effettuata non si è notata l'esistenza di particolari assestamenti statici, mentre si è rilevata la presenza sulla pavimentazione del piano interrato di umidità di risalita, lungo le pareti perimetrali dei vari piani sono presenti numerose segnalazioni di infiltrazioni di acqua dai piani superiori e dal tetto, anche sul soffitto del piano secondo sono presenti infiltrazioni dalla copertura, inoltre sono presenti numerosi distaccamenti di intonaco interno e sfarinature varie, quindi in conclusione l'edificio presenta un grado di rifinitura alquanto scarso.

Per quanto riguarda i locali accessori esterni all'edificio principale questi sono praticamente locali di servizio occorrenti probabilmente a contenere macchinari e/o attrezzature varie, essi sono di limitate dimensioni e realizzati con materiali poveri aventi scarse qualità e cioè pareti in laterizio intonacato e pavimentazione in piastrelle di ceramica con serramenti in metallo. Anche per queste dipendenze si può asserire che il grado di rifinitura generale è alquanto scarso.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.217,00****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

on trovando nei menu prestabiliti l'esatta terminologia, si precisa che il parametro utilizzato "Sup. Lorda di Pavimento" viene inteso, utilizzato e calcolato dal sottoscritto C.T.U. come la più comune Superficie Commerciale Lorda e cioè la superficie lorda dell'unità più il 100% della muratura perimetrale di proprietà e più il 50% della muratura perimetrale in comproprietà, il tutto arrotondando i risultati all'unità.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Piano Interrato - Commerciale-	sup lorda di pavimento	0	268,00	1,00	268,00	€ 500,00
Piano Terra-1° - Alberghiero-	sup lorda di pavimento	0	536,00	1,00	536,00	€ 500,00
Locali Accessori -Alberghiero-	sup lorda di pavimento	0	125,00	0,40	50,00	€ 500,00
Poggioli e Terrazzi - Alberghiero-	sup lorda di pavimento	0	306,00	0,25	76,50	€ 500,00
Piano Terra - Magazzini-	sup lorda di pavimento	0	25,00	0,40	10,00	€ 500,00
Area Cortiliva Pertinenziale	sup lorda di pavimento	0	957,00	0,10	95,70	€ 500,00
			2.217,00		1.036,20	

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 08/01/1969 al 18/11/2005 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giuseppe Gallimberti, in data 08/01/1969, ai nn. [REDACTED] trascritto a Chioggia , in data 29/01/1969, ai nn. [REDACTED]

Note: Trattasi dell'acquisto di parte dei terreni (ex particella 848) su cui poi sorgerà l'edificio oggetto del presente Lotto

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 26/11/1976 al 18/11/2005 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Angelo Guerrini, in data 26/11/1976, ai nn. [REDACTED] trascritto a Chioggia , in data 15/12/1976, ai nn. [REDACTED]

Note: Trattasi dell'acquisto di parte dei terreni (ex particella 941) su cui poi sorgerà l'edificio oggetto del presente Lotto

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 18/11/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Marco Gava, in data 18/11/2005, ai nn. [REDACTED] trascritto a Chioggia , in data 23/11/2005, ai nn. [REDACTED]

Identificativo corpo: ALBERGHIERO-COMMERCIALE

Alberghi e pensioni [D2] sito in Chioggia (VE), Strada Statale Romea n° 120 **Libero**

Note: Nelle visite eseguite i locali si sono sempre trovati liberi da persone e in piena disponibilità alla ditta esecutata. Si è anche proceduto a verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione intestate ad altre persone, ma anche tale ispezione ha dato esiti negati (vedi allegata -Dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate-)

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:**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PIOVE DI SACCO SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED]; Derivante da: MUTUO CONDIZIONATO; Importo ipoteca: € 1800000; Importo capitale: € 900000 ; A rogito di Notaio Marco Gava in data 18/11/2005 ai nn. [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 23/11/2005 ai nn. 7968/2253 ; Note: La presente Nota colpisce integralmente l'edificio sul Foglio 69 Particella 848 e quindi ricomprende anche tutte le relative Unità Immobiliari presenti. Si precisa che sulla nota sono presenti i seguenti Annotamenti: - n° [REDACTED] del 25/05/2006 per riduzione somma Capitale da € 900.000 a € 540.000 e somma Ipoteca da €1.800.000 a €1.080.000 - n° [REDACTED] del 25/05/2006 per erogazione a saldo. - n° [REDACTED] del 20/01/2009 per proroga termine di scadenza mutuo fino al 18/10/2025

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PIOVE DI SACCO SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED]; Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 850000; Importo capitale: € 425000 ; A rogito di Notaio Marco Gava in data 18/12/2008 ai nn. [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 29/12/2008 ai nn. [REDACTED]; Note: La presente Nota colpisce integralmente l'edificio sul Foglio 69 Particella 848 e quindi ricomprende anche tutte le relative Unità Immobiliari presenti.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PIOVE DI SACCO SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED]; Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 400000; Importo capitale: € 200000 ; A rogito di Notaio Marco Gava in data 18/12/2008 ai nn. [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 29/12/2008 ai nn. [REDACTED]; Note: La presente Nota colpisce integralmente l'edificio sul Foglio 69 Particella 848 e quindi ricomprende anche tutte le relative Unità Immobiliari presenti.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di PERINI GIORGIO contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 6000; Importo capitale: € 2777,04 ; A rogito di GIUDICE DI PACE DI CHIOGGIA in data 15/07/2010 ai nn. [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 25/08/2010 ai nn. [REDACTED]; Note: La presente Nota colpisce integralmente l'edificio sul Foglio 69 Particella 848 e quindi ricomprende anche tutte le relative Unità Immobiliari presenti. Si precisa che nella formalità la ditta Contro è identificata come [REDACTED]; [REDACTED] risulta invece corretto il codice fiscale.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BCC DEL POLESINE SOC. COOP. contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 90000; Importo capitale: € 58130,97 ; A rogito di TRIBUNALE DI ROVIGO in data 04/04/2013 ai nn. [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 26/04/2013 ai nn. [REDACTED]; Note: La presente Nota colpisce tutte le Unità Immobiliari ricomprese nel presente Lotto.

- Ipoteca IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ROMA contro [REDACTED]; Derivante da: ALTRO ATTO; Importo ipoteca: € 184239,78; Importo capitale: € 92119,89 ;

A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 27/09/2017 ai nn. [REDACTED]
 Iscritto/trascritto a Chioggia in data 03/10/2017 ai nn. [REDACTED]; Note: La presente Nota
 colpisce tutte le Unità Immobiliari ricomprese nel presente Lotto.

6.2.2 **Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di MARTE SPV S.R.L. contro [REDACTED]
 [REDACTED]; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO; A rogito di UFF. GIUD. CORTE
 D'APPELLO DI VENEZIA in data 15/06/2021 ai nn. [REDACTED] iscritto/trascritto a Chioggia in
 data 29/07/2021 ai nn. [REDACTED]; La presente Nota colpisce integralmente l'edificio sul
 Foglio 69 Particella 848 e quindi ricomprende anche tutte le relative Unità Immobiliari
 presenti..

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: Secondo le dichiarazioni della Ditta Esecutata NON
 E' MAI STATO COSTITUITO ALCUN CONDOMINIO.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Secondo le dichiarazioni della Ditta
 Esecutata NON E' MAI STATO COSTITUITO ALCUN CONDOMINIO

Millesimi di proprietà: Secondo le dichiarazioni della Ditta Esecutata NON E' MAI STATO COSTITUITO
 ALCUN CONDOMINIO

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Secondo le dichiarazioni della Ditta Esecutata NON E'
 MAI STATO COSTITUITO ALCUN CONDOMINIO

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

Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Valore di mercato a metro quadrato di superficie commerciale (lorda - comprensiva di murature). Per la determinazione del valore degli immobili si è stabilito di far riferimento agli accertamenti eseguiti sui valori unitari praticati nel mercato immobiliare a livello locale in recenti contrattazioni riguardanti immobili di analoga categoria o similari per ubicazione, disposizione e stato d'uso e applicando, se necessario, dei dovuti coefficienti correttivi.

Per ottenere i valori unitari di riferimento ponderati sono state recentemente interpellate sia alcune agenzie immobiliari, che alcuni professionisti del settore, entrambi scelti tra quelli di maggiore serietà, affidabilità ed esperienza, operanti da tempo in ambito comunale.

8.2.2 Fonti di informazione:

Altre fonti di informazione: Alcuni Professionisti del Settore, nonché per esperienza personale del C.T.U., il tutto tenendo conto dello stato in cui versano gli immobili..

8.3.3 Valutazione corpi:**ALBERGHIERO-COMMERCIALE. Alberghi e pensioni [D2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 466.290,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano Interrato - Commerciale-	268,00	€ 500,00	€ 134.000,00
Piano Terra-1° - Alberghiero-	536,00	€ 500,00	€ 268.000,00
Locali Accessori - Alberghiero-	50,00	€ 500,00	€ 25.000,00
Poggioli e Terrazzi - Alberghiero-	76,50	€ 500,00	€ 38.250,00
Piano Terra - Magazzini-	10,00	€ 500,00	€ 5.000,00
Area Cortiliva Pertinenziale	95,70	€ 500,00	€ 47.850,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 518.100,00
RIDUZIONE PER LO STATO DELL'IMMOBILE detrazione del 10.00%			€ -51.810,00
Valore corpo			€ 466.290,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 466.290,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 466.290,00
Valore di stima			€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
ALBERGHIERO-COMMERCIALE	Alberghi e pensioni [D2]	1.036,20	€ 466.290,00	€ 466.290,00

8.4.4 Adegamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 23.314,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.000,00
ARROTONDAMENTO	€ -16,50

Costi di cancellazione oneri e formalità:

ALBERGHIERO-COMMERCIALE

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 544,00
Iscrizione di ipoteca - Ipoteca conc.amministrativa/riscossione	€ 1.016,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 2.253,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 437.000,00
---	---------------------

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: ALBERGHIERO-COMMERCIALE

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Da verifiche e informazioni assunte sembra che non esista nulla in merito alla Certificazione Energetica sia dell'edificio generale che delle singole Unità Immobiliari in particolare. Si stima che per l'eventuale singola realizzazione il costo possa ammontare a circa Euro 1.500,00.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

- All. A - Certificazioni Anagrafiche e Camera Commercio
- All. B - Documentazione Catastale (Mappa, Visure, Elaborato Plan., Schede Planimetriche)
- All. C - Titoli di Proprietà
- All. D - Documentazione Locazioni
- All. E - Documentazione Pratiche Edilizie (Atti Amm. e stralcio grafici)
- All. F - Comparative Stato Visionato-Stato Autorizzato
- All. G - Documentazione fotografica

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: TRATTANDOSI DI PROPRIETA" IN CAPO AD UNA SOCIETA" LA VENDITA SARA" SOGGETTA AD IVA

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - ALBERGO+COMMERCIALE
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo ALBERGHIERO-COMMERCIALE: 1/1 di [REDACTED] [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo ALBERGHIERO-COMMERCIALE: <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> [REDACTED] [REDACTED] foglio 69, particella 848, subalterno 2, indirizzo Strada Statale Romea n. 120, piano S1-T, comune Chioggia, sezione censuaria 4, categoria C/1, classe 7, consistenza 217, superficie 264, rendita € 2409,53 <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> [REDACTED] [REDACTED] foglio 69, particella 848, subalterno 3, indirizzo Strada Statale Romea n. 120, piano T-1-2, comune Chioggia, sezione censuaria 4, categoria D/2, rendita € 5700,00 <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> [REDACTED] [REDACTED] foglio 69, particella 848, subalterno 4, indirizzo Strada Statale Romea n. 120, piano T, comune Chioggia, sezione censuaria 4, categoria C/2, classe 12, consistenza 22,

	superficie 38, rendita € 32,95
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 437.000,00€

detto, l'ubicazione del compendio immobiliare può reputarsi abbastanza sufficientemente nel confronto tra le destinazioni d'uso delle stesse Unità e le caratteristiche della zona in cui sono site, anche in considerazione del fatto che per accedere a servizi di carattere primario si necessita comunque di impiego di mezzi privati su gomma.

Caratteristiche zona: periferica degradata

Area urbanistica: mista a traffico limitato con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: attività Commerciali di Servizio (nelle immediate vicinanze)

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Lido balneare di Chioggia.

Attrazioni paesaggistiche: Centro storico di Chioggia (circa 10 Km).

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: servizio Tram cittadino nelle immediate vicinanze

Identificativo corpo: MINI APPARTAMENTO N. 1.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Chioggia (VE) CAP: 30015, Località Brondolo n. 18
Il Lotto comprende un mini appartamento posto al piano terra di un edificio di più ampie dimensioni

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED]

Proprietà 1000/1000, foglio 41, particella 106, subalterno 1, indirizzo Via Sottomarina n. 182 , piano T, comune Chioggia, sezione censuaria 3, categoria A/4, classe 2, consistenza 2, rendita € 84,08

Ulteriori informazioni: L'intestazione catastale degli immobili presenta delle imprecisioni sulla scrittura del nome del proprietario e sul suo codice fiscale.

Confini:

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella rappresentazione dell'unità immobiliare, in sede di sopralluogo, si sono riscontrate parziali modificazioni alla disposizione interna. Pertanto per la disciplina della perfetta conformità catastale bisognerà adeguare le planimetrie mediante la presentazione di una nuova pratica di aggiornamento catastale.

Regolarizzabili mediante: NUOVA PRATICA DI AGGIORNAMENTO CATASTALE

Costi e spese professionali Tecnico Abilitato: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1978 C.E. 29298/78

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: RESTAURO-RICOSTRUZIONE FABBRICATO DI ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/06/1978 al n. di prot. 16939

Rilascio in data 10/02/1979 al n. di prot. 29298/78

Numero pratica: 2005 P.d.C. in Sanatoria n. 124/05

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condo Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: VEDI NOTE

Presentazione in data 02/10/1986 al n. di prot. 43300

Rilascio in data 05/09/2005 al n. di prot. 43300/86

NOTE: OPERE SANATE MOD. B/3 -ristrutturazione del piano terra con trasformazione di un magazzino in due monolocali (mapp. 106 schede prot. 237 e 238 del 13/03/1981) uso residenziale realizzate nel periodo tra 1967-1977 superficie mq 63,31. MOD. C -opere non valutabili in termini di superficie e volume consistenti in modifiche ai fori esterni relative all'intero complesso edilizio oggetto del presente condono: uso residenziale, realizzate nel periodo tra il 1967-1977. La presente pratica è stata definita positivamente e per la stessa il Comune di Chioggia ha rilasciato la Concessione Edilizia in Sanatoria n° 124 del 05/09/2005.

4.1.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: A seguito del sopralluogo (ultimo fatto in data 07/02/2023) e rispetto a quanto autorizzato dalle Pratiche Edilizie precedentemente riportate, si sono riscontrate sommariamente le seguenti irregolarità: 1) Modificazione di alcune tramezzature interne con parziale trasformazione della disposizione interna dei locali. Sentiti i Tecnici Comunali sembra che per questa tipologia di opere sia verosimilmente possibile ottenere la regolarizzazione edilizia, naturalmente dopo la verifica di tutte le parametrizzazioni tecniche e urbanistiche necessarie, mediante l'inoltro di una Pratica C.I.L.A. in Sanatoria (Art. 6-Bis c. 5 D.P.R. 380/2001)

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. in Sanatoria (Art. 6-Bis c. 5 D.P.R. 380/2001)

Presunto costo forfettario di spesa per Sanatoria: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Non necessario per la seguente perizia

Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto MINI APPARTAMENTO N. 1

Il lotto comprende un singolo miniappartamento di piccole dimensioni, sviluppato al piano terra ed inserito all'interno di un edificio di più ampie dimensioni, con accesso indipendente direttamente dalla via pubblica.

All'interno si sviluppa solamente in due vani a destinazione Entrata-Soggiorno e Camera, più un locale ad uso bagno, l'altezza interna risulta essere di circa ml. 2,55 (non presente nelle planimetrie catastali). Nell'accesso effettuato si è riscontrato che rispetto agli ultimi grafici autorizzativi e cioè quelli del condono edilizio (schede catastali) risulta essere stata eseguita una parziale rimodulazione degli spazi interni con lo spostamento di tramezzature al fine di ridimensionare la disposizione interna. Costruttivamente la struttura portante verticale prevalente è in muratura di laterizio e il solaio di soffitto è probabilmente realizzato in laterocemento, i pavimenti sono diversificati in fattezza e colorazione per singolo ambiente ma tutti realizzati con piastrelle di ceramica alquanto datate e di scarsa qualità. Le pareti ed i soffitti sono tutte intonacate "al civile" e tinteggiate in colore tenue, tranne le pareti del bagno che risultano rivestite con mattonelle di materiale ceramico. Il portoncino di accesso all'unità risulta essere a due ante in legno pieno di scarsa qualità e molto vetusto mentre l'unica porta interna risulta in legno tamburato anch'essa di bassa qualità. La sola finestra esistente è realizzata in legno con vetro del tipo semplice, inferriata esterna e sistema di oscuramento con persiane ad ante di legno anch'esse di vecchia realizzazione e scarsa qualità. Non si è rilevata la presenza di alcun impianto per la climatizzazione invernale e/o estiva mentre esistono le terminazioni degli impianti elettrico ed idrico e l'acqua calda sanitaria sembra assicurata da un boiler elettrico posto nel locale Entrata-Soggiorno (si precisa che il C.T.U. non ha potuto testare il regolare funzionamento di nessun impianto). Nella visita effettuata si è potuto osservare, sia sulle pareti interne che sui soffitti, che non sono presenti segnalazioni di infiltrazioni e/o di assestamenti statici, pertanto in conclusione generale si può dire che complessivamente l'unità oggetto del procedimento esecutivo, presenta un grado di finitura alquanto scarso.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **37,00**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Non trovando nei menu prestabiliti l'esatta terminologia, si precisa che il parametro utilizzato "Sup. Lorda di Pavimento" viene inteso, utilizzato e calcolato dal sottoscritto C.T.U. come la più comune Superficie Commerciale Lorda e cioè la superficie lorda dell'unità più il 100% della muratura perimetrale di proprietà e più il 50% della muratura perimetrale in comproprietà, il tutto arrotondando i risultati all'unità.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Mini-Appartamento P.T.	sup lorda di pavimento	0	37,00	1,00	37,00	€ 650,00
			37,00		37,00	

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 01/12/1972 al 07/05/1985 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Antonio Maria Zappone, in data 01/12/1972, ai nn. 2809; trascritto a Chioggia , in data 09/12/1972, ai nn. [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 07/05/1985 al 22/10/2001 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Nicolò Noto, in data 07/05/1985, ai nn. [REDACTED] trascritto a Chioggia , in data 08/05/1985, ai nn. [REDACTED]

Note: Si precisa che detto atto riporta l'Annotamento n. 1901/240 del 26/04/1994 di REVOCA

Titolare/Proprietario: [REDACTED] c.f. [REDACTED] dal 22/10/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Marco gava, in data 22/10/2001, ai nn. [REDACTED] trascritto a Chioggia , in data 24/10/2001, ai nn. 6229/4137.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] c.f. [REDACTED] dal 14/11/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Marco Gava, in data 14/11/2007, ai nn. [REDACTED]; trascritto a Chioggia , in data 07/12/2007, ai nn. [REDACTED]

Identificativo corpo: MINI APPARTAMENTO N. 1

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Chioggia (VE), Località Brondolo n. 18 **Occupato** da FAMIGLIA DI EXTRACOMUNITARI senza alcun titolo.

Note: Nella visita eseguita si è osservata la stabile dimora di una famiglia extracomunitaria la quale non ha voluto fornire le proprie generalità. Dalle ispezioni fatte presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate non risulta in essere alcun regolare contratto di locazione, tale documento è stato anche richiesto più volte alla ditta esecutata la quale però non l'ha mai fisicamente fornito e non ha mai chiarito l'eventuale canone locativo che percepisce. Quindi per quanto di conoscenza l'occupazione seppur autorizzata dalla ditta esecutata risulta senza titolo. Osservato però l'effettiva stabile dimora non si può escludere che esista una documentazione mai registrata e che la stessa possa essere esibita nel futuro, quindi nell'incertezza il sottoscritto ritiene opportuno prudentemente che nel proseguo alla valutazione del bene venga applicata una adeguata percentuale di riduzione per tali incertezze.

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:**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PIOVE DI SACCO SOCIETA' COOPERATIVA contro ██████████ Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 850000; Importo capitale: € 425000 ; A rogito di Notaio Marco Gava in data 18/12/2008 ai nn. ██████████ Iscritto/trascritto a Chioggia in data 29/12/2008 ai nn. ██████████ Note: La presente Nota colpisce integralmente gli immobili del presente lotto più altri.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PIOVE DI SACCO SOCIETA' COOPERATIVA contro ██████████ Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 400000; Importo capitale: € 200000 ; A rogito di Notaio Marco Gava in data 18/12/2008 ai nn. ██████████; Iscritto/trascritto a Chioggia in data

29/12/2008 ai nn. [REDACTED]; Note: La presente Nota colpisce integralmente gli immobili del presente lotto più altri.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BCC DEL POLESINE SOC. COOP. contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 90000;
Importo capitale: € 58130,97 ; A rogito di TRIBUNALE DI ROVIGO in data 04/04/2013 ai
nn. [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 26/04/2013 ai nn. [REDACTED]; Note:
La presente Nota colpisce integralmente gli immobili del presente lotto più altri.

- Ipoteca IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE attiva a favore di AGENZIA
DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ROMA contro [REDACTED] Derivante da:
ALTRO ATTO; Importo ipoteca: € 103519,86; Importo capitale: € 51759,93 ; A rogito di
AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 03/10/2018 ai nn. [REDACTED]
Iscritto/trascritto a Chioggia in data 05/10/2018 ai nn. [REDACTED]; Note: La presente Nota
colpisce integralmente gli immobili del presente lotto più altri.

- Ipoteca IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE attiva a favore di AGENZIA
DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ROMA contro [REDACTED] Derivante da:
ALTRO ATTO; Importo ipoteca: € 57893,66; Importo capitale: € 28946,83 ; A rogito di
AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 09/01/2020 ai nn. [REDACTED]
Iscritto/trascritto a Chioggia in data 14/01/2020 ai nn. [REDACTED]; Note: La presente Nota
colpisce integralmente gli immobili del presente lotto più altri.

6.2.2 **Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di MARTE SPV S.R.L. contro [REDACTED] Derivante
da: VERBALE DI PIGNORAMENTO ; A rogito di UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI VENEZIA
in data 15/06/2021 ai nn. [REDACTED] iscritto/trascritto a Chioggia in data 29/07/2021 ai nn.
[REDACTED]; La presente Nota colpisce integralmente gli immobili del presente lotto più
altri..

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: Secondo le dichiarazioni della Ditta Esecutata NON E' MAI STATO COSTITUITO ALCUN CONDOMINIO.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Secondo le dichiarazioni della Ditta Esecutata NON E' MAI STATO COSTITUITO ALCUN CONDOMINIO

Millesimi di proprietà: Secondo le dichiarazioni della Ditta Esecutata NON E' MAI STATO COSTITUITO ALCUN CONDOMINIO

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Secondo le dichiarazioni della Ditta Esecutata NON E' MAI STATO COSTITUITO ALCUN CONDOMINIO

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

Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Valore di mercato a metro quadrato di superficie commerciale (lorda - comprensiva di murature). Per la determinazione del valore degli immobili si è stabilito di far riferimento agli accertamenti eseguiti sui valori unitari praticati nel mercato immobiliare a livello locale in recenti contrattazioni riguardanti immobili di analoga categoria o similari per ubicazione, disposizione e stato d'uso e applicando, se necessario, dei dovuti coefficienti correttivi.

Per ottenere i valori unitari di riferimento ponderati sono state recentemente interpellate sia alcune agenzie immobiliari, che alcuni professionisti del settore, entrambi scelti tra quelli di maggiore serietà, affidabilità ed esperienza, operanti da tempo in ambito comunale.

8.2.2 Fonti di informazione:

Altre fonti di informazione: Alcuni Professionisti del Settore, nonché per esperienza personale del C.T.U., il tutto tenendo conto dello stato in cui versano gli immobili..

8.3.3 Valutazione corpi:

MINI APPARTAMENTO N. 1. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 21.645,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Mini-Appartamento P.T.	37,00	€ 650,00	€ 24.050,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 24.050,00
INCERTEZZA PER IMMOBILE OCCUPATO SENZA TITOLO detrazione del Valore corpo			€ -2.405,00
Valore corpo			€ 21.645,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 21.645,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 21.645,00
Valore di stima			€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
MINI APPARTAMENTO N. 1	Abitazione di tipo popolare [A4]	37,00	€ 21.645,00	€ 21.645,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 1.082,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.500,00
ARROTONDAMENTO	€ -449,75

Giudizio di comoda divisibilità: NO

Costi di cancellazione oneri e formalità:

MINI APPARTAMENTO N. 1

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 544,00
Iscrizione di ipoteca - Ipoteca conc.amministrativa/riscossione	€ 612,00
Iscrizione di ipoteca - Ipoteca conc.amministrativa/riscossione	€ 387,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 1.907,00**8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 15.000,00
---	--------------------

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: MINI APPARTAMENTO N. 1**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Da verifiche e informazioni assunte sembra che non esista nulla in merito alla Certificazione Energetica sia dell'edificio generale che della singola Unità Immobiliare in particolare. Si stima che per l'eventuale singola realizzazione il costo possa ammontare a circa Euro 300,00.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: NO

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

- All. A - Certificazioni Anagrafiche e Camera Commercio
- All. B - Documentazione Catastale (Mappa, Visure, Elaborato Plan., Schede Planimetriche)
- All. C - Titoli di Proprietà
- All. D - Documentazione Locazioni
- All. E - Documentazione Pratiche Edilizie (Atti Amm. e stralcio grafici)
- All. F - Comparative Stato Visionato-Stato Autorizzato
- All. G - Documentazione fotografica

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: TRATTANDOSI DI PROPRIETA' IN CAPO A PERSONA FISICA LA VENDITA SARA' SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	002 - MINI APPARTAMENTO N. 1
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo MINI APPARTAMENTO N. 1: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo MINI APPARTAMENTO N. 1: <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> [REDACTED] [REDACTED] Proprietà 1000/1000, foglio 41, particella 106, subalterno 1, indirizzo Via Sottomarina n. 182 , piano T, comune Chioggia, sezione censuaria 3, categoria A/4, classe 2, consistenza 2, rendita € 84,08

Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 15.000,00€
Precisazioni C.T.U.	Risulterà compresa nella cessione la proporzionale quota di comproprietà su tutte le parti del fabbricato e dell'area, comuni per legge, per destinazione e per contratto.

Lotto: 003 - MINI APPARTAMENTO N. 2**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:

Chioggia (Ve)

Esecutato/i:

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'edificio generale, contenente le unità oggetto di esecuzione si trova ubicato nella periferia esterna al centro urbano della città di Chioggia separata anche dalla via di grande comunicazione Strada Statale 309 -Romea-, nella zona denominata Brondolo proprio a ridosso del mercato generale ortofrutticolo. Tale sito dista circa 2/3 km dal centro di Chioggia e si sviluppa come un aggregato di modeste edificazioni con destinazione prevalentemente residenziale attorno alla piccola chiesetta denominata "Monastero della Santissima Trinità di Brondolo. Nella zona circostante si possono ritrovare attualmente numerose edificazioni produttive di grande estensione come il mercato ortofrutticolo di Chioggia, il parco commerciale Clodi, il complesso Brico e MacDonalds, una modesta darsena sul fiume Brenta per l'attracco di natanti ecc. Tale particolare area risultava avviata verso un generale declino però come già esposto, recentemente nelle immediate vicinanze si sono sviluppate numerose nuove attività commerciali ed artigianali le quali di fatto stanno portando ad una lenta ma costante riqualificazione dell'area, rendendola quindi maggiormente attrattiva per il prossimo futuro. In conclusione, valutando quanto sopra detto, l'ubicazione del compendio immobiliare può reputarsi abbastanza sufficientemente nel confronto tra le destinazioni d'uso delle stesse Unità e le caratteristiche della zona in cui sono site, anche in considerazione del fatto che per accedere a servizi di carattere primario si necessita comunque di impiego di mezzi privati su gomma.

Caratteristiche zona: periferica degradata

Area urbanistica: mista a traffico limitato con parcheggi buoni.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.
Servizi offerti dalla zona: attività Commerciali di Servizio (nelle immediate vicinanze)
Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali
Importanti centri limitrofi: Lido balneare di Chioggia.
Attrazioni paesaggistiche: Centro storico di Chioggia (circa 10 Km).
Attrazioni storiche: /
Principali collegamenti pubblici: servizio Tram cittadino nelle immediate vicinanze

Identificativo corpo: MINI APPARTAMENTO N. 2.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Chioggia (VE) CAP: 30015, Località Brondolo n. 16
 Il Lotto comprende un mini appartamento posto al piano terra di un edificio di più ampie dimensioni

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED]

Proprietà 1000/1000, foglio 41, particella 106, subalterno 2, indirizzo Via Sottomarina n. 182 ,
 piano T, comune Chioggia, sezione censuaria 3, categoria A/4, classe 2, consistenza 2, superficie
 39, rendita € 84,08

Ulteriori informazioni: L'intestazione catastale degli immobili presenta delle imprecisioni sulla
 scrittura del nome del proprietario e sul suo codice fiscale.

Confini:

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Nella visita effettuata non si sono
 riscontrate particolari diversità, rispetto a quanto raffigurato nell'attuale planimetria
 depositata, per le quali sia necessario un nuovo aggiornamento catastale.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1978 C.E. 29298/78

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: RESTAURO-RICOSTRUZIONE FABBRICATO DI ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/06/1978 al n. di prot. 16939

Rilascio in data 10/02/1979 al n. di prot. 29298/78

Numero pratica: 2005 P.d.C. in Sanatoria n. 124/05

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: VEDI NOTE

Presentazione in data 02/10/1986 al n. di prot. 43300

Rilascio in data 05/09/2005 al n. di prot. 43300/86

NOTE: OPERE SANATE MOD. B/3 -ristrutturazione del piano terra con trasformazione di un magazzino in due monolocali (mapp. 106 schede prot. 237 e 238 del 13/03/1981) uso residenziale realizzate nel periodo tra 1967-1977 superficie mq 63,31. MOD. C -opere non valutabili in termini di superficie e volume consistenti in modifiche ai fori esterni relative all'intero complesso edilizio oggetto del presente condono: uso residenziale, realizzate nel periodo tra il 1967-1977. La presente pratica è stata definita positivamente e per la stessa il Comune di Chioggia ha rilasciato la Concessione Edilizia in Sanatoria n° 124 del 05/09/2005.

4.1.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: A seguito del sopralluogo (ultimo fatto in data 07/02/2023) e rispetto a quanto autorizzato dalle Pratiche Edilizie precedentemente riportate, non si sono riscontrate palesi irregolarità.

4.1.2 Conformità urbanistica:

Non necessario per la seguente perizia

Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto MINI APPARTAMENTO N. 2

Il lotto comprende un singolo miniappartamento di piccole dimensioni, sviluppato al piano terra ed inserito all'interno di un edificio di più ampie dimensioni, con accesso indipendente direttamente dalla via pubblica.

All'interno si sviluppa solamente in due vani a destinazione Entrata-Soggiorno e Camera, più un locale ad uso bagno, l'altezza interna risulta essere di circa ml. 2,55 (non presente nelle planimetrie catastali). Costruttivamente la struttura portante verticale prevalente è in muratura di laterizio e il solaio di soffitto è

probabilmente realizzato in laterocemento, i pavimenti sono diversificati in fattezza e colorazione per singolo ambiente ma tutti realizzati con piastrelle di ceramica alquanto datate e di scarsa qualità. Le pareti ed i soffitti sono tutte intonacate "al civile" e tinteggiate in colore tenue, tranne le pareti del bagno che risultano rivestite con mattonelle di materiale ceramico. Il portoncino di accesso all'unità risulta essere a due ante in legno pieno di scarsa qualità e molto vetusto mentre l'unica porta interna risulta in legno tamburato anch'essa di bassa qualità. La sola finestra esistente è realizzata in legno con vetro del tipo semplice, inferriata esterna e sistema di oscuramento con persiane ad ante di legno anch'esse di vecchia realizzazione e scarsa qualità. Non si è rilevata la presenza di alcun impianto per la climatizzazione invernale e/o estiva mentre esistono le terminazioni degli impianti elettrico ed idrico e l'acqua calda sanitaria sembra assicurata da un boiler elettrico posto nel locale Entrata-Soggiorno (si precisa che il C.T.U. non ha potuto testare il regolare funzionamento di nessun impianto). Nella visita effettuata si è potuto osservare, sia sulle pareti interne che sui soffitti, che non sono presenti segnalazioni di infiltrazioni e/o di assestamenti statici, pertanto in conclusione generale si può dire che complessivamente l'unità oggetto del procedimento esecutivo, presenta un grado di finitura alquanto scarso.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **37,00**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Non trovando nei menu prestabiliti l'esatta terminologia, si precisa che il parametro utilizzato "Sup. Lorda di Pavimento" viene inteso, utilizzato e calcolato dal sottoscritto C.T.U. come la più comune Superficie Commerciale Lorda e cioè la superficie lorda dell'unità più il 100% della muratura perimetrale di proprietà e più il 50% della muratura perimetrale in comproprietà, il tutto arrotondando i risultati all'unità.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Mini-Appartamento P.T.	sup lorda di pavimento	0	37,00	1,00	37,00	€ 650,00
			37,00		37,00	

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 01/12/1972 al 07/05/1985 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Antonio Maria Zappone, in data 01/12/1972, ai nn. [REDACTED]; trascritto a Chioggia , in data 09/12/1972, ai nn. [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 07/05/1985 al 22/10/2001 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Nicolò Noto, in data 07/05/1985, ai nn. [REDACTED]; trascritto a Chioggia , in data 08/05/1985, ai nn. [REDACTED].

Note: Si precisa che detto atto riporta l'Annotamento n. 1901/240 del 26/04/1994 di REVOCA

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 22/10/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Marco gava, in data 22/10/2001, ai nn. [REDACTED]; trascritto a Chioggia , in data 24/10/2001, ai nn. [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 14/11/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Marco Gava, in data 14/11/2007, ai nn. [REDACTED] trascritto a Chioggia , in data 07/12/2007, ai nn. [REDACTED]

Identificativo corpo: MINI APPARTAMENTO N. 2

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Chioggia (VE), Località Brondolo n. 16 **Occupato** da FAMIGLIA DI EXTRACOMUNITARI, con contratto di locazione stipulato in data 01/12/2018 per l'importo di euro 3.600,00 con cadenza mensile

Registrato a Chioggia il 29/11/2018 ai nn.1081/3T

Tipologia contratto: 3+2, scadenza 30/11/2023

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 29/08/2023

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Nella visita eseguita si è osservata la stabile dimora di persone riconducibili al soggetto intestatario del contratto di locazione le quali però non hanno voluto fornire le proprie distinte generalità. Dalle ispezioni fatte presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate risulta in essere un regolare contratto di locazione 3+2 con scadenza definitiva il 30/11/2023 bisognerà però dare comunicazione di recesso entro il 29/08/2023.

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:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PIOVE DI SACCO SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED] Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 850000; Importo capitale: € 425000 ; A rogito di Notaio Marco Gava in data 18/12/2008 ai nn. [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 29/12/2008 ai nn. [REDACTED]; Note: La presente Nota colpisce integralmente gli immobili del presente lotto più altri.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PIOVE DI SACCO SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED] Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 400000; Importo capitale: € 200000 ; A rogito di Notaio Marco Gava in data 18/12/2008 ai nn. [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 29/12/2008 ai nn. [REDACTED]; Note: La presente Nota colpisce integralmente gli immobili del presente lotto più altri.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BCC DEL POLESINE SOC. COOP. contro [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 90000; Importo capitale: € 58130,97 ; A rogito di TRIBUNALE DI ROVIGO in data 04/04/2013 ai nn. [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 26/04/2013 ai nn. [REDACTED]; Note: La presente Nota colpisce integralmente gli immobili del presente lotto più altri.

- Ipoteca IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ROMA contro [REDACTED] Derivante da: ALTRO ATTO; Importo ipoteca: € 103519,86; Importo capitale: € 51759,93 ; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 03/10/2018 ai nn. [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 05/10/2018 ai nn. [REDACTED]; Note: La presente Nota colpisce integralmente gli immobili del presente lotto più altri.

- Ipoteca IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ROMA contro [REDACTED] Derivante da: ALTRO ATTO; Importo ipoteca: € 57893,66; Importo capitale: € 28946,83 ; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 09/01/2020 ai nn. [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 14/01/2020 ai nn. [REDACTED]; Note: La presente Nota

colpisce integralmente gli immobili del presente lotto più altri.

6.2.2 **Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di MARTE SPV S.R.L. contro [REDACTED]; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO ; A rogito di UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI VENEZIA in data 15/06/2021 ai nn. [REDACTED] iscritto/trascritto a Chioggia in data 29/07/2021 ai nn. [REDACTED]; La presente Nota colpisce integralmente gli immobili del presente lotto più altri..

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: Secondo le dichiarazioni della Ditta Esecutata NON E' MAI STATO COSTITUITO ALCUN CONDOMINIO.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Secondo le dichiarazioni della Ditta Esecutata NON E' MAI STATO COSTITUITO ALCUN CONDOMINIO

Millesimi di proprietà: Secondo le dichiarazioni della Ditta Esecutata NON E' MAI STATO COSTITUITO ALCUN CONDOMINIO

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Secondo le dichiarazioni della Ditta Esecutata NON E' MAI STATO COSTITUITO ALCUN CONDOMINIO

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

Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Valore di mercato a metro quadrato di superficie commerciale (lorda - comprensiva di murature).
 Per la determinazione del valore degli immobili si è stabilito di far riferimento agli accertamenti eseguiti sui valori unitari praticati nel mercato immobiliare a livello locale in recenti contrattazioni riguardanti immobili di analoga categoria o simili per ubicazione, disposizione e stato d'uso e applicando, se necessario, dei dovuti coefficienti correttivi.
 Per ottenere i valori unitari di riferimento ponderati sono state recentemente interpellate sia alcune agenzie immobiliari, che alcuni professionisti del settore, entrambi scelti tra quelli di maggiore serietà, affidabilità ed esperienza, operanti da tempo in ambito comunale.

8.2.2 Fonti di informazione:

Altre fonti di informazione: Alcuni Professionisti del Settore, nonché per esperienza personale del C.T.U., il tutto tenendo conto dello stato in cui versano gli immobili..

8.3.3 Valutazione corpi:**MINI APPARTAMENTO N. 2. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 24.050,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Mini-Appartamento P.T.	37,00	€ 650,00	€ 24.050,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 24.050,00
Valore corpo			€ 24.050,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 24.050,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 24.050,00
Valore di stima			€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
MINI APPARTAMENTO N. 2	Abitazione di tipo popolare [A4]	37,00	€ 24.050,00	€ 24.050,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 1.202,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
ARROTONDAMENTO	€ -234,50

Giudizio di comoda divisibilità: NO

Costi di cancellazione oneri e formalità:

MINI APPARTAMENTO N. 2

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 544,00
Iscrizione di ipoteca - Ipoteca conc.amministrativa/riscossione	€ 612,00
Iscrizione di ipoteca - Ipoteca conc.amministrativa/riscossione	€ 387,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 1.907,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 21.000,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: MINI APPARTAMENTO N. 2

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Da verifiche e informazioni assunte sembra che non esista nulla in merito alla Certificazione Energetica sia dell'edificio generale che della singola Unità Immobiliare in particolare. Si stima che per l'eventuale singola realizzazione il costo possa ammontare a circa Euro 300,00.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: NO

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

- All. A - Certificazioni Anagrafiche e Camera Commercio
- All. B - Documentazione Catastale (Mappa, Visure, Elaborato Plan., Schede Planimetriche)
- All. C - Titoli di Proprietà
- All. D - Documentazione Locazioni
- All. E - Documentazione Pratiche Edilizie (Atti Amm. e stralcio grafici)
- All. F - Comparative Stato Visionato-Stato Autorizzato
- All. G - Documentazione fotografica

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: TRATTANDOSI DI PROPRIETA" IN CAPO A PERSONA FISICA LA VENDITA SARA" SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	003 - MINI APPARTAMENTO N. 2
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo MINI APPARTAMENTO N. 2: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo MINI APPARTAMENTO N. 2: <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> [REDACTED] [REDACTED] Proprietà 1000/1000, foglio 41, particella 106, subalterno 2, indirizzo Via Sottomarina n. 182 , piano T, comune Chioggia, sezione censuaria 3, categoria A/4, classe 2, consistenza 2, superficie 39, rendita € 84,08
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 21.000,00€
Precisazioni C.T.U.	Risulterà compresa nella cessione la proporzionale quota di comproprietà su tutte le parti del fabbricato e dell'area, comuni per legge, per destinazione e per contratto.

Lotto: 004 – MAGAZZINO**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:

[REDACTED]

Esecutato/i:

[REDACTED]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'edificio generale, contenente le unità oggetto di esecuzione si trova ubicato nella periferia esterna al centro urbano della città di Chioggia separata anche dalla via di grande comunicazione Strada Statale 309 -Romea-, nella zona denominata Brondolo proprio a ridosso del mercato generale ortofrutticolo. Tale sito dista circa 2/3 km dal centro di Chioggia e si sviluppa come un aggregato di modeste edificazioni con destinazione prevalentemente residenziale attorno alla piccola chiesetta denominata "Monastero della Santissima Trinità di Brondolo. Nella zona circostante si possono ritrovare attualmente numerose edificazioni produttive di grande estensione come il mercato ortofrutticolo di Chioggia, il parco commerciale Clodi, il complesso Brico e MacDonalds, una modesta darsena sul fiume Brenta per l'attracco di natanti ecc. Tale particolare area risultava avviata verso un generale declino però come già esposto, recentemente nelle immediate vicinanze si sono sviluppate numerose nuove attività commerciali ed artigianali le quali di fatto stanno portando ad una lenta ma costante riqualificazione dell'area, rendendola quindi maggiormente attrattiva per il prossimo futuro. In conclusione, valutando quanto sopra detto, l'ubicazione del compendio immobiliare può reputarsi abbastanza sufficientemente nel confronto tra le destinazioni d'uso delle stesse Unità e le caratteristiche della zona in cui sono site, anche in considerazione del fatto che per accedere a servizi di carattere primario si necessita comunque di impiego di mezzi privati su gomma.

Caratteristiche zona: periferica degradata

Area urbanistica: mista a traffico limitato con parcheggi buoni.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.
Servizi offerti dalla zona: attività Commerciali di Servizio (nelle immediate vicinanze)
Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali
Importanti centri limitrofi: Lido balneare di Chioggia.
Attrazioni paesaggistiche: Centro storico di Chioggia (circa 10 Km).
Attrazioni storiche: /
Principali collegamenti pubblici: servizio Tram cittadino nelle immediate vicinanze

Identificativo corpo: MAGAZZINO.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Chioggia (VE) CAP: 30015, Località Brondolo n. 20-22
Il Lotto comprende un locale Magazzino posto al piano terra di un edificio di più ampie dimensioni

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED]

Proprietà 1000/1000, foglio 41, particella 202, subalterno 12, indirizzo Località Brondolo n. 20-22, piano T, comune Chioggia, sezione censuaria 3, categoria C/2, classe 12, consistenza 105, superficie 131, rendita € 168,11

Confini:

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella rappresentazione dell'unità immobiliare, in sede di sopralluogo, si sono riscontrate parziali modificazioni nella disposizione interna in quanto sono state realizzate alcune tramezzature interne sia per la costituzione di nuovi locali e sia per la suddivisione in due dello stesso locale generale. Pertanto per la disciplina della perfetta conformità catastale bisognerà adeguare le planimetrie mediante la presentazione di una nuova pratica di aggiornamento catastale.

Regolarizzabili mediante: NUOVA PRATICA DI AGGIORNAMENTO CATASTALE

Costi e spese professionali Tecnico Abilitato: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1978 C.E. 29298/78

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: RESTAURO-RICOSTRUZIONE FABBRICATO DI ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/06/1978 al n. di prot. 16939

Rilascio in data 10/02/1979 al n. di prot. 29298/78

Numero pratica: 2005 P.d.C. in Sanatoria n. 124/05

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: VEDI NOTE

Presentazione in data 02/10/1986 al n. di prot. 43300

Rilascio in data 05/09/2005 al n. di prot. 43300/86

NOTE: OPERE SANATE MOD. B/2 -ristrutturazione del magazzino al piano terra lato nord-ovest (mapp. 102, scheda prot. 236 del 13/03/1981) uso residenziale, realizzate nel periodo tra 1967-1977 superficie mq 114,95 ridotta la 60% pari a mq. 68,97. MOD. C -opere non valutabili in termini di superficie e volume consistenti in modifiche ai fori esterni relative all'intero complesso edilizio oggetto del presente condono: uso residenziale, realizzate nel periodo tra il 1967-1977. La presente pratica è stata definita positivamente e per la stessa il Comune di Chioggia ha rilasciato la Concessione Edilizia in Sanatoria n° 124 del 05/09/2005.

4.1.1 Conformità edilizia:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: A seguito del sopralluogo (ultimo fatto in data 07/02/2023) e rispetto a quanto autorizzato dalle Pratiche Edilizie precedentemente riportate, si sono riscontrate sommariamente le seguenti irregolarità: 1) Suddivisione in due distinti locali di circa 1/2 della superficie ciascuno mediante la realizzazione di una parete in legno interna lungo la direttrice est-ovest. 2) Costruzione sulla porzione nord di alcune tramezze interne per costituire dei piccoli locali ad uso servizio igienico e disimpegno. Sentiti i Tecnici Comunali sembra che per questa tipologia di opere sia verosimilmente possibile ottenere la regolarizzazione edilizia, naturalmente dopo l'acquisizione delle debite autorizzazioni per lo scarico delle acque reflue e la verifica di tutte le parametrizzazioni tecniche e urbanistiche necessarie, mediante l'inoltro di una Pratica C.I.L.A. in Sanatoria (Art. 6-Bis c. 5 D.P.R. 380/2001)

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. in Sanatoria (Art. 6-Bis c. 5 D.P.R. 380/2001)

Presunto costo forfettario di spesa per Sanatoria: € 3.500,00

Oneri Totali: **€ 3.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Non necessario per la seguente perizia

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

Quanto ricompreso nel presente lotto risulta essere un locale ad uso magazzino sviluppato al piano terra e ubicato nell'angolo nord-ovest di un edificio di più ampie dimensioni, il quale confina con la via pubblica dalla quale presenta accessi diretti. Tale unità risulta attualmente definita presso il catasto come un unico locale in realtà in sede di sopralluogo si è riscontrata la suddivisione dello stesso in due porzioni, entrambe con accesso indipendente direttamente dalla via pubblica. La suddivisione è stata realizzata con una parete alquanto provvisoria in legno, la quale potrebbe essere in futuro rapidamente eliminata, mentre si è invece rilevata la presenza sulla porzione più a nord di nuove tramezzature in muratura realizzate al fine di ricavare due nuovi piccoli locali ad uso servizi igienici, inoltre si è notata la presenza di una vecchia cella frigo. Attualmente la porzione di locale più a nord (quella che probabilmente risulta indicata nel contratto di locazione) è utilizzata temporaneamente (come asserito dalla ditta esecutata) a dimora abitativa di alcune persone, le quali alla richiesta di informazioni non hanno risposto non fornendo neanche le proprie generalità, mentre la porzione di immobile più a sud nella visita effettuata è risulta libera e in piena disponibilità della ditta esecutata (sempre secondo quanto asserito dalla stessa). Entrambe le porzioni presentano le medesime caratteristiche costruttive e cioè, struttura portante verticale prevalente in muratura di laterizio e il solaio di soffitto è probabilmente realizzato in laterocemento, i pavimenti sono tutti uguali e realizzati con piastrelle di ceramica di sufficiente qualità per la destinazione a cui è preposto, le pareti ed i soffitti sono tutti intonacati al civile e tinteggiati o rifiniti con carta da parati, tranne le pareti dei due nuovi locali ricavati le quali presentano rivestimento con mattonelle ceramiche. I due portoncini di accesso sono entrambi in alluminio anodizzato a giorno con vetro-camera e le altre forometrie alcune sono in alluminio anodizzato e altre in legno tutte con vetri semplici e quasi tutte prive di sistema di oscuramento. In ambedue le porzioni non si è rilevata l'assenza dell'impianto per la climatizzazione invernale, mentre si è notata la presenza delle terminazioni dell'impianto elettrico, probabilmente unico per entrambi i locali e realizzato quasi integralmente con canalizzazioni esterne. Nella porzione a nord esiste uno split per la climatizzazione estiva e anche le varie terminazioni dell'impianto idrico mentre per il riscaldamento dell'acqua sanitaria nei servizi igienici viene probabilmente utilizzato il boiler elettrico rinvenuto all'interno di detti locali. Si precisa comunque che il C.T.U. non ha potuto testare il regolare funzionamento di nessun impianto. Nella visita effettuata si è potuto osservare, sia sulle pareti interne che sui soffitti, che non sono presenti evidenti segnalazioni di assestamenti statici, si sono notati però numerosi annerimenti e scrostamenti di pareti e soffitti dovuti probabilmente sia a piccole infiltrazioni di umidità che alla vetustà delle stesse tinteggiature, pertanto in conclusione generale si può dire che complessivamente l'unità oggetto del procedimento esecutivo, presenta un grado di finitura sufficiente per l'utilizzazione a cui è preposta.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **178,00****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Non trovando nei menu prestabiliti l'esatta terminologia, si precisa che il parametro utilizzato "Sup. Lorda di Pavimento" viene inteso, utilizzato e calcolato dal sottoscritto C.T.U. come la più comune Superficie Commerciale Lorda e cioè la superficie lorda dell'unità più il 100% della muratura perimetrale di proprietà e più il 50% della muratura perimetrale in comproprietà, il tutto arrotondando i risultati all'unità.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Magazzino P.T.	sup lorda di pavimento	0	130,00	1,00	130,00	€ 400,00
Area cortiliva esclusiva	sup lorda di pavimento	0	48,00	0,10	4,80	€ 400,00
			178,00		134,80	

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 01/12/1972 al 07/05/1985 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Antonio Maria Zappone, in data 01/12/1972, ai nn. [REDACTED]; trascritto a Chioggia , in data 09/12/1972, ai nn. [REDACTED].

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 07/05/1985 al 22/10/2001 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Nicolò Noto, in

data 07/05/1985, ai nn. [REDACTED] trascritto a Chioggia , in data 08/05/1985, ai nn. [REDACTED]

Note: Si precisa che detto atto riporta l'Annotamento n. [REDACTED] del 26/04/1994 di REVOCA

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] dal 22/10/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Marco gava, in data 22/10/2001, ai nn. [REDACTED]; trascritto a Chioggia , in data 24/10/2001, ai nn. [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] dal 14/11/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Marco Gava, in data 14/11/2007, ai nn. [REDACTED]; trascritto a Chioggia , in data 07/12/2007, ai nn. [REDACTED]

Identificativo corpo: MAGAZZINO

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Chioggia (VE), Località Brondolo n. 20-22 **Occupato da PERSONE NON CONOSCIUTE**, con contratto di locazione stipulato in data 01/10/2020 per l'importo di euro 2.400,00 con cadenza mensile

Registrato a Chioggia il 28/10/2020 ai nn.887/3T

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 30/09/2026

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 29/03/2026

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Dalle ispezioni fatte presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate risulta in essere il contratto di locazione citata il quale al suo interno riporta la trascrizione risulterebbe locata solamente la porzione Nord. In effetti nella visita eseguita, solo sulla porzione verso Nord del locale (corrispondete ala civ. 22) si è osservata la presenza di alcune persone (2 o 3) che risiedevano all'interno dello stesso, però non è stato possibile accertare se queste persone fossero riconducibili alla società a cui è locato il locale in quanto trattasi di persone non italiane le quali non hanno voluto fornire le proprie generalità e da quello che si è potuto capire sia da loro che dalla ditta eseguita le stesse vi risiedevano solo da poco tempo. Nella porzione di unità verso sud invece si è potuto osservare la piena disponibilità dell'unità in capo alla ditta eseguita così come anche dichiarato dalla stessa.

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:**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PIOVE DI SACCO SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED] Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 850000; Importo capitale: € 425000 ; A rogito di Notaio Marco Gava in data 18/12/2008 ai nn. [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 29/12/2008 ai nn. [REDACTED]; Note: La presente Nota colpisce integralmente gli immobili del presente lotto più altri.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PIOVE DI SACCO SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED] Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 400000; Importo capitale: € 200000 ; A rogito di Notaio Marco Gava in data 18/12/2008 ai nn. [REDACTED] Iscritto/trascritto a Chioggia in data 29/12/2008 ai nn. [REDACTED]; Note: La presente Nota colpisce integralmente gli immobili del presente lotto più altri.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BCC DEL POLESINE SOC. COOP. contro [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 90000; Importo capitale: € 58130,97 ; A rogito di TRIBUNALE DI ROVIGO in data 04/04/2013 ai nn. [REDACTED] Iscritto/trascritto a Chioggia in data 26/04/2013 ai nn. [REDACTED] Note: La presente Nota colpisce integralmente gli immobili del presente lotto più altri.

- Ipoteca IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ROMA contro [REDACTED] Derivante da: ALTRO ATTO; Importo ipoteca: € 103519,86; Importo capitale: € 51759,93 ; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 03/10/2018 ai nn. [REDACTED] Iscritto/trascritto a Chioggia in data 05/10/2018 ai nn. [REDACTED]; Note: La presente Nota colpisce integralmente gli immobili del presente lotto più altri.

- Ipoteca IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ROMA contro [REDACTED] Derivante da: ALTRO ATTO; Importo ipoteca: € 57893,66; Importo capitale: € 28946,83 ; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 09/01/2020 ai nn. [REDACTED] Iscritto/trascritto a Chioggia in data 14/01/2020 ai nn. [REDACTED] Note: La presente Nota colpisce integralmente gli immobili del presente lotto più altri.

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di MARTE SPV S.R.L. contro [REDACTED] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO ; A rogito di UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI VENEZIA in data 15/06/2021 ai nn. [REDACTED] iscritto/trascritto a Chioggia in data 29/07/2021 ai nn. [REDACTED] La presente Nota colpisce integralmente gli immobili del presente lotto più altri..

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: Secondo le dichiarazioni della Ditta Esecutata NON E' MAI STATO COSTITUITO ALCUN CONDOMINIO.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Secondo le dichiarazioni della Ditta Esecutata NON E' MAI STATO COSTITUITO ALCUN CONDOMINIO

Millesimi di proprietà: Secondo le dichiarazioni della Ditta Esecutata NON E' MAI STATO COSTITUITO ALCUN CONDOMINIO

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Secondo le dichiarazioni della Ditta Esecutata NON E' MAI STATO COSTITUITO ALCUN CONDOMINIO

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

Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Valore di mercato a metro quadrato di superficie commerciale (lorda - comprensiva di murature). Per la determinazione del valore degli immobili si è stabilito di far riferimento agli accertamenti eseguiti sui valori unitari praticati nel mercato immobiliare a livello locale in recenti contrattazioni riguardanti immobili di analoga categoria o similari per ubicazione, disposizione e stato d'uso e applicando, se necessario, dei dovuti coefficienti correttivi.

Per ottenere i valori unitari di riferimento ponderati sono state recentemente interpellate sia alcune agenzie immobiliari, che alcuni professionisti del settore, entrambi scelti tra quelli di maggiore serietà, affidabilità ed esperienza, operanti da tempo in ambito comunale.

8.2.2 Fonti di informazione:

Altre fonti di informazione: Alcuni Professionisti del Settore, nonché per esperienza personale del

C.T.U.,il tutto tenendo conto delle stato in cui versano gli immobili..

8.3.3Valutazione corpi:

MAGAZZINO. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 53.920,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino P.T.	130,00	€ 400,00	€ 52.000,00
Area cortiliva esclusiva	4,80	€ 400,00	€ 1.920,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 53.920,00
Valore corpo			€ 53.920,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 53.920,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 53.920,00
Valore di stima			€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
MAGAZZINO	Magazzini e locali di deposito [C2]	134,80	€ 53.920,00	€ 53.920,00

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 2.696,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.500,00
ARROTONDAMENTO	€ -111,00

Giudizio di comoda divisibilità: NO

Costi di cancellazione oneri e formalità:

MAGAZZINO

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 544,00

Iscrizione di ipoteca - Ipoteca conc.amministrativa/riscossione	€ 612,00
Iscrizione di ipoteca - Ipoteca conc.amministrativa/riscossione	€ 387,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 1.907,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 45.000,00**

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: MAGAZZINO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Da verifiche e informazioni assunte sembra che non esista nulla in merito alla Certificazione Energetica sia dell'edificio generale che della singola Unità Immobiliare in particolare. Si stima che per l'eventuale realizzazione dei due nuovi attestati il costo possa ammontare a circa Euro 600,00.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: NO

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

- All. A - Certificazioni Anagrafiche e Camera Commercio
- All. B - Documentazione Catastale (Mappa, Visure, Elaborato Plan., Schede Planimetriche)
- All. C - Titoli di Proprietà
- All. D - Documentazione Locazioni
- All. E - Documentazione Pratiche Edilizie (Atti Amm. e stralcio grafici)
- All. F - Comparative Stato Visionato-Stato Autorizzato
- All. G - Documentazione fotografica

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: TRATTANDOSI DI PROPRIETA' IN CAPO A PERSONA FISICA LA VENDITA SARA' SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	004 - MAGAZZINO
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo MAGAZZINO: 1/1 di [REDACTED] Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo MAGAZZINO: <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> [REDACTED] [REDACTED] Proprietà 1000/1000, foglio 41, particella 202, subalterno 12, indirizzo Località Brondolo n. 20-22, piano T, comune Chioggia, sezione censuaria 3, categoria C/2, classe 12, consistenza 105, superficie 131, rendita € 168,11
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 45.000,00€
Precisazioni C.T.U.	Risulterà compresa nella cessione la proporzionale quota di comproprietà su tutte le parti del fabbricato e dell'area, comuni per legge, per destinazione e per contratto.

Lotto: 005 - LABORATORIO ARTIGIANALE**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:

[REDACTED]

Esecutato/i:

[REDACTED]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'edificio generale, contenente le unità oggetto di esecuzione si trova ubicato nella periferia esterna al centro urbano della città di Chioggia separata anche dalla via di grande comunicazione Strada Statale 309 -Romea-, nella zona denominata Brondolo proprio a ridosso del mercato generale ortofrutticolo. Tale sito dista circa 2/3 km dal centro di Chioggia e si sviluppa come un aggregato di modeste edificazioni con destinazione prevalentemente residenziale attorno alla piccola chiesetta denominata "Monastero della Santissima Trinità di Brondolo. Nella zona circostante si possono ritrovare attualmente numerose edificazioni produttive di grande estensione come il mercato ortofrutticolo di Chioggia, il parco commerciale Clodi, il complesso Brico e MacDonalds, una modesta darsena sul fiume Brenta per l'attracco di natanti ecc. Tale particolare area risultava avviata verso un generale declino però come già esposto, recentemente nelle immediate vicinanze si sono sviluppate numerose nuove attività commerciali ed artigianali le quali di fatto stanno portando ad una lenta ma costante riqualificazione dell'area, rendendola quindi maggiormente attrattiva per il prossimo futuro. In conclusione, valutando quanto sopra detto, l'ubicazione del compendio immobiliare può reputarsi abbastanza sufficientemente nel confronto tra le destinazioni d'uso delle stesse Unità e le caratteristiche della zona in cui sono site, anche in considerazione del fatto che per accedere a servizi di carattere primario si necessita comunque di impiego di mezzi privati su gomma.

Caratteristiche zona: periferica degradata

Area urbanistica: mista a traffico limitato con parcheggi buoni.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.
Servizi offerti dalla zona: attività Commerciali di Servizio (nelle immediate vicinanze)
Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali
Importanti centri limitrofi: Lido balneare di Chioggia.
Attrazioni paesaggistiche: Centro storico di Chioggia (circa 10 Km).
Attrazioni storiche: /
Principali collegamenti pubblici: servizio Tram cittadino nelle immediate vicinanze

Identificativo corpo: LABORATORIO ARTIGIANALE.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Chioggia (VE) CAP: 30015, Località Brondolo n. 28
Il Lotto comprende unità immobiliare composta da due laboratori, un wc, un disimpegno, un ufficio, un magazzino e ed aree scoperte esclusive il tutto posto al piano terra di un edificio di più ampie dimensioni.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED]

Proprietà 1000/1000, foglio 41, particella 1371, subalterno 2, indirizzo Località Brondolo n. 28, piano T, comune Chioggia, sezione censuaria 3, categoria C/3, classe U, consistenza 268, superficie 298, rendita € 539,80

Confini:

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella rappresentazione dell'unità immobiliare, in sede di sopralluogo, si sono riscontrate parziali modificazioni alla forometria interna ed esterna. Pertanto per la disciplina della perfetta conformità catastale bisognerà adeguare le planimetrie mediante la presentazione di una nuova pratica di aggiornamento catastale.

Regolarizzabili mediante: NUOVA PRATICA DI AGGIORNAMENTO CATASTALE

Costi e spese professionali Tecnico Abilitato: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1967 L.E. 44853

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: TRASFORMAZIONE DEL FABBRICATO DA ADIBIRE A TRATTORIA-BAR

Presentazione in data 21/10/1967 al n. di prot. 44853

Rilascio in data 06/11/1967 al n. di prot. 44853

Numero pratica: 2005 P.d.C. in Sanatoria n. 122/05

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: VEDI NOTE

Presentazione in data 02/10/1986 al n. di prot. 43298

Rilascio in data 05/09/2005 al n. di prot. 43298/86

NOTE: OPERE SANATE MOD. D/1 -cambio di destinazione d'uso con opere, da magazzino a laboratorio artigianale ubicato ad ovest della unità immobiliare; uso artigianale, realizzate nel 1966, superficie mq. 176,96; MOD. D/2 -costruzione di un locale adibito a centrale termica e ufficio, posto a sud-est dell'unità immobiliare; uso artigianale, realizzate nel 1966, superficie mq. 23,04; MOD. D/3 -costruzione di un magazzino accessorio lungo il lato est del laboratorio sopracitato, costituito da una tettoia in materiale precario supportata da profilati metallici uso artigianale, realizzate nel 1983, superficie mq. 71,91 ridotta al 60% pari a mq. 43,14; La presente pratica è stata definita positivamente e per la stessa il Comune di Chioggia ha rilasciato la Concessione Edilizia in Sanatoria n° 122 del 05/09/2005

4.1.1 Conformità edilizia:

Laboratori per arti e mestieri [C3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: A seguito del sopralluogo (ultimo fatto in data 07/02/2023) e rispetto a quanto autorizzato dalle Pratiche Edilizie precedentemente riportate, si sono riscontrate sommariamente le seguenti irregolarità: 1) Modificazione di alcune tramezzature interne con parziale trasformazione della disposizione interna dei locali. Sentiti i Tecnici Comunali sembra che per questa tipologia di opere sia verosimilmente possibile ottenere la regolarizzazione edilizia, naturalmente dopo la verifica di tutte le parametrizzazioni tecniche e urbanistiche necessarie, mediante l'inoltro di una Pratica C.I.L.A. in Sanatoria (Art. 6-Bis c. 5 D.P.R. 380/2001)

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. in Sanatoria (Art. 6-Bis c. 5 D.P.R. 380/2001)

Presunto costo forfettario di spesa per Sanatoria: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:**Non necessario per la seguente perizia****Descrizione: Laboratori per arti e mestieri [C3] di cui al punto LABORATORIO ARTIGIANALE**

Il presente Lotto è composto dall'unità immobiliare urbanisticamente adibita ad uso di Laboratorio Artigianale il quale si sviluppa interamente al piano terra di un edificio di più ampie dimensioni e confina direttamente lungo il lato nord con area di proprietà pubblica dalla quale quindi ha libero accesso. L'unità comprende due ampi locali proprio ad uso Laboratorio con all'interno un piccolo w.c., da un locale disimpegno che funge da collegamento con il vano Ufficio e da un ampio Magazzino esterno. Attualmente negli stessi locali non è presente alcuna attività produttiva ed essi sono utilizzati a servizio della ditta eseguita e dei suoi familiari come deposito-garage di auto e materiale vario. Costruttivamente il corpo a destinazione principale presenta struttura portante verticale prevalente in muratura di laterizio con il solaio di soffitto realizzato probabilmente in laterocemento, i pavimenti sono diversificati in fattezze e colorazione per singolo ambiente ma tutti realizzati con piastrelle di ceramica alquanto datate e di scarsa qualità, le pareti ed i soffitti sono tutte intonacate "al civile" e tinteggiate in colore tenue.

I portoni di accesso sono in metallo di scarsa qualità e la porta interna del bagno è in legno tamburato, anch'essa molto vetusta e di scarsa qualità, le finestre sono prevalentemente in legno a vetro semplice con inferriate esterne e sistema di oscuramento con avvolgibili in pvc. Non sembra esserci alcun impianto di riscaldamento solamente nel locale ufficio si è ritrovato un vettill-convettore del quale però non si è in grado di riferire sul suo collegamento, è presente invece un generale impianto elettrico realizzato con canalizzazioni esterne e nel bagno sono presenti anche le terminazioni dell'impianto idrico.

Si precisa comunque che il C.T.U. non ha potuto testare il regolare funzionamento di nessun impianto. Diversamente il locale Magazzino esterno e praticamente una tettoia con la copertura, realizzata con struttura portante verticale e del tetto in metallo con soprastante manto di copertura in pannelli tipo sandwich.

Nella visita effettuata si è potuto osservare la presenza sia nei soffitti che sulle pareti di numerose segnalazioni di infiltrazioni di acqua con anche distacchi di materiale, probabilmente derivanti dalla terrazza esistente nel piano primo, le quali stanno provocando un lento ma costante deterioramento generale.

Quindi in conclusione si può dire che complessivamente l'unità oggetto del procedimento esecutivo, presenta un grado di finitura un grado di finitura alquanto scarso.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di [REDACTED] Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **395,00**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Non trovando nei menu prestabiliti l'esatta terminologia, si precisa che il parametro utilizzato "Sup. Lorda di Pavimento" viene inteso, utilizzato e calcolato dal sottoscritto C.T.U. come la più comune Superficie Commerciale Lorda e cioè la superficie lorda dell'unità più il 100% della muratura perimetrale di proprietà e più il 50% della muratura perimetrale in comproprietà, il tutto arrotondando i risultati all'unità.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Laboratorio P.T.	sup lorda di pavimento	0	217,00	1,00	217,00	€ 500,00
Magazzino P.T.	sup lorda di pavimento	0	72,00	0,60	43,20	€ 500,00
Area Cortiliva Esclusiva	sup lorda di pavimento	0	106,00	0,10	10,60	€ 500,00
			395,00		270,80	

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 01/12/1972 al 07/05/1985 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Antonio Maria Zappone, in data 01/12/1972, ai nn. [REDACTED] trascritto a Chioggia , in data 09/12/1972, ai nn. [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 07/05/1985 al 22/10/2001 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Nicolò Noto, in data 07/05/1985, ai nn. [REDACTED] trascritto a Chioggia , in data 08/05/1985, ai nn. [REDACTED]

Note: Si precisa che detto atto riporta l'Annotamento n. [REDACTED] del 26/04/1994 di REVOCA

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
 [REDACTED] dal 22/10/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita
 - a rogito di Notaio Marco Gava, in data 22/10/2001, ai nn. [REDACTED]; trascritto a Chioggia , in data
 24/10/2001, ai nn. [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
 [REDACTED] dal 14/11/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita
 - a rogito di Notaio Marco Gava, in data 14/11/2007, ai nn. [REDACTED] trascritto a Chioggia , in data
 07/12/2007, ai nn. [REDACTED]

Identificativo corpo: LABORATORIO ARTIGIANALE

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Chioggia (VE), Località Brondolo n. 28 **Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Nella visita eseguita si è potuto osservare la piena disponibilità dell'unità in capo alla ditta eseguita, così come anche dichiarato dalla stessa, con l'utilizzazione degli spazi estesa probabilmente pure ai familiari anche se non residenti con lui.

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:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PIOVE DI SACCO SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA contro [REDACTED]
 [REDACTED] Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 700000; Importo capitale: € 350000 ; A rogito di Notaio Marco Gava in data 31/05/2004 ai nn. [REDACTED]
 Iscritto/trascritto a Chioggia in data 10/06/2004 ai nn. [REDACTED]; Note: La presente Nota colpisce integralmente gli immobili del presente lotto più altri. Si precisa che sulla nota

sono presenti i seguenti Annotamenti: - n° [REDACTED] del 20/01/2009 per proroga termine di scadenza mutuo fino al 18/10/2024

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PIOVE DI SACCO SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED] Derivante da: MUTUO FONDARIO; Importo ipoteca: € 850000; Importo capitale: € 425000 ; A rogito di Notaio Marco Gava in data 18/12/2008 ai nn. [REDACTED] Iscritto/trascritto a Chioggia in data 29/12/2008 ai nn. [REDACTED] Note: La presente Nota colpisce integralmente gli immobili del presente lotto più altri.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PIOVE DI SACCO SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED] Derivante da: MUTUO FONDARIO; Importo ipoteca: € 400000; Importo capitale: € 200000 ; A rogito di Notaio Marco Gava in data 18/12/2008 ai nn. [REDACTED] Iscritto/trascritto a Chioggia in data 29/12/2008 ai nn. [REDACTED] Note: La presente Nota colpisce integralmente gli immobili del presente lotto più altri.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BCC DEL POLESINE SOC. COOP. contro [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 90000; Importo capitale: € 58130,97 ; A rogito di TRIBUNALE DI ROVIGO in data 04/04/2013 ai nn. [REDACTED] Iscritto/trascritto a Chioggia in data 26/04/2013 ai nn. [REDACTED]; Note: La presente Nota colpisce integralmente gli immobili del presente lotto più altri.

- Ipoteca IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ROMA contro [REDACTED] Derivante da: ALTRO ATTO; Importo ipoteca: € 103519,86; Importo capitale: € 51759,93 ; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 03/10/2018 ai nn. [REDACTED] Iscritto/trascritto a Chioggia in data 05/10/2018 ai nn. [REDACTED] Note: La presente Nota colpisce integralmente gli immobili del presente lotto più altri.

- Ipoteca IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ROMA contro [REDACTED] Derivante da: ALTRO ATTO; Importo ipoteca: € 57893,66; Importo capitale: € 28946,83 ; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 09/01/2020 ai nn. [REDACTED] Iscritto/trascritto a Chioggia in data 14/01/2020 ai nn. [REDACTED] Note: La presente Nota colpisce integralmente gli immobili del presente lotto più altri.

6.2.2 **Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di MARTE SPV S.R.L. contro [REDACTED] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO ; A rogito di UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI VENEZIA in data 15/06/2021 ai nn. [REDACTED] iscritto/trascritto a Chioggia in data 29/07/2021 ai nn. [REDACTED]; La presente Nota colpisce integralmente gli immobili del presente lotto più altri..

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: Secondo le dichiarazioni della Ditta Esecutata NON E' MAI STATO COSTITUITO ALCUN CONDOMINIO.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Secondo le dichiarazioni della Ditta Esecutata NON E' MAI STATO COSTITUITO ALCUN CONDOMINIO

Millesimi di proprietà: Secondo le dichiarazioni della Ditta Esecutata NON E' MAI STATO COSTITUITO ALCUN CONDOMINIO

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Secondo le dichiarazioni della Ditta Esecutata NON E' MAI STATO COSTITUITO ALCUN CONDOMINIO

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

Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Valore di mercato a metro quadrato di superficie commerciale (lorda - comprensiva di murature). Per la determinazione del valore degli immobili si è stabilito di far riferimento agli accertamenti eseguiti sui valori unitari praticati nel mercato immobiliare a livello locale in recenti contrattazioni riguardanti immobili di analoga categoria o similari per ubicazione, disposizione e stato d'uso e applicando, se necessario, dei dovuti coefficienti correttivi.

Per ottenere i valori unitari di riferimento ponderati sono state recentemente interpellate sia alcune agenzie immobiliari, che alcuni professionisti del settore, entrambi scelti tra quelli di maggiore serietà, affidabilità ed esperienza, operanti da tempo in ambito comunale.

8.2.2 Fonti di informazione:

Altre fonti di informazione: Alcuni Professionisti del Settore, nonché per esperienza personale del C.T.U., il tutto tenendo conto dello stato in cui versano gli immobili..

8.3.3 Valutazione corpi:

LABORATORIO ARTIGIANALE. Laboratori per arti e mestieri [C3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 135.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Laboratorio P.T.	217,00	€ 500,00	€ 108.500,00
Magazzino P.T.	43,20	€ 500,00	€ 21.600,00
Area Cortiliva Esclusiva	10,60	€ 500,00	€ 5.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 135.400,00
Valore corpo			€ 135.400,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 135.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 135.400,00
Valore di stima			€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
LABORATORIO ARTIGIANALE	Laboratori per arti e mestieri [C3]	270,80	€ 135.400,00	€ 135.400,00

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 6.770,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.500,00
ARROTONDAMENTO	€ -482,00

Giudizio di comoda divisibilità: NO

Costi di cancellazione oneri e formalità:

LABORATORIO ARTIGIANALE

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 544,00

Iscrizione di ipoteca - ipoteca conc.amministrativa/riscossione	€ 612,00
Iscrizione di ipoteca - ipoteca conc.amministrativa/riscossione	€ 387,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 1.942,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 123.000,00**

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: LABORATORIO ARTIGIANALE

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Da verifiche e informazioni assunte sembra che non esista nulla in merito alla Certificazione Energetica sia dell'edificio generale che della singola Unità Immobiliare in particolare. Si stima che per l'eventuale singola realizzazione il costo possa ammontare a circa Euro 300,00.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: NO

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

- All. A - Certificazioni Anagrafiche e Camera Commercio
- All. B - Documentazione Catastale (Mappa, Visure, Elaborato Plan., Schede Planimetriche)
- All. C - Titoli di Proprietà
- All. D - Documentazione Locazioni
- All. E - Documentazione Pratiche Edilizie (Atti Amm. e stralcio grafici)
- All. F - Comparative Stato Visionato-Stato Autorizzato
- All. G - Documentazione fotografica

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: TRATTANDOSI DI PROPRIETA' IN CAPO A PERSONA FISICA LA VENDITA SARA' SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	005 - LABORATORIO ARTIGIANALE
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo LABORATORIO ARTIGIANALE: 1/1 di [REDACTED] Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo LABORATORIO ARTIGIANALE: <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> [REDACTED] [REDACTED] Proprietà 1000/1000, foglio 41, particella 1371, subalterno 2, indirizzo Località Brondolo n. 28, piano T, comune Chioggia, sezione censuaria 3, categoria C/3, classe U, consistenza 268, superficie 298, rendita € 539,80
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 123.000,00€
Precisazioni C.T.U.	Risulterà compresa nella cessione la proporzionale quota di comproprietà su tutte le parti del fabbricato e dell'area, comuni per legge, per destinazione e per contratto.

Lotto: 006 – RISTORANTE**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:

[REDACTED]

Esecutato/i:

[REDACTED]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'edificio generale, contenente le unità oggetto di esecuzione si trova ubicato nella periferia esterna al centro urbano della città di Chioggia separata anche dalla via di grande comunicazione Strada Statale 309 -Romea-, nella zona denominata Brondolo proprio a ridosso del mercato generale ortofrutticolo. Tale sito dista circa 2/3 km dal centro di Chioggia e si sviluppa come un aggregato di modeste edificazioni con destinazione prevalentemente residenziale attorno alla piccola chiesetta denominata "Monastero della Santissima Trinità di Brondolo. Nella zona circostante si possono ritrovare attualmente numerose edificazioni produttive di grande estensione come il mercato ortofrutticolo di Chioggia, il parco commerciale Clodi, il complesso Brico e MacDonalds, una modesta darsena sul fiume Brenta per l'attracco di natanti ecc. Tale particolare area risultava avviata verso un generale declino però come già esposto, recentemente nelle immediate vicinanze si sono sviluppate numerose nuove attività commerciali ed artigianali le quali di fatto stanno portando ad una lenta ma costante riqualificazione dell'area, rendendola quindi maggiormente attrattiva per il prossimo futuro. In conclusione, valutando quanto sopra detto, l'ubicazione del compendio immobiliare può reputarsi abbastanza sufficientemente nel confronto tra le destinazioni d'uso delle stesse Unità e le caratteristiche della zona in cui sono site, anche in considerazione del fatto che per accedere a servizi di carattere primario si necessita comunque di impiego di mezzi privati su gomma.

Caratteristiche zona: periferica degradata

Area urbanistica: mista a traffico limitato con parcheggi buoni.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.
Servizi offerti dalla zona: attività Commerciali di Servizio (nelle immediate vicinanze)
Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali
Importanti centri limitrofi: Lido balneare di Chioggia.
Attrazioni paesaggistiche: Centro storico di Chioggia (circa 10 Km).
Attrazioni storiche: /
Principali collegamenti pubblici: servizio Tram cittadino nelle immediate vicinanze

Identificativo corpo: RISTORANTE.

Negozi, botteghe [C1] sito in Chioggia (VE) CAP: 30015, Località Brondolo n. 26
 Il Lotto comprende unità immobiliare adibita a Ristorante e composta da due sale clienti, una cucina, due disimpegno, locali wc e una piccola area scoperta esclusiva, il tutto posto al piano terra di un edificio di più ampie dimensioni.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]
 [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED]

Proprietà 1000/1000, foglio 41, particella 202, subalterno 13, indirizzo Località Brondolo n. 26, piano T, comune Chioggia, sezione censuaria 3, categoria C/1, classe 13, consistenza 179, superficie 185, rendita € 5278,65

Ulteriori informazioni: Si precisa che l'esatta identificazione dell'unità è la seguente: Foglio 41 Particella 202 sub. 13 graffata al Foglio 41 Particella 1371 sub 5

Confini:

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Nella visita effettuata non si sono riscontrate particolari diversità, rispetto a quanto raffigurato nell'attuale planimetria depositata, per le quali sia necessario un nuovo aggiornamento catastale.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1967 L.E. 44853

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia
 Per lavori: TRASFORMAZIONE DEL FABBRICATO DA ADIBIRE A TRATTORIA-BAR
 Presentazione in data 21/10/1967 al n. di prot. 44853
 Rilascio in data 06/11/1967 al n. di prot. 44853

Numero pratica: 2005 P.d.C. in Sanatoria n. 123/05
 Intestazione: XXXXXXXXXX
 Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85
 Per lavori: VEDI NOTE
 Presentazione in data 02/10/1986 al n. di prot. 43299
 Rilascio in data 05/09/2005 al n. di prot. 43299/86

NOTE: OPERE SANATE MOD. D -ampliamento di un ristorante sul lato nord mediante installazione di una veranda adibita a saletta; uso attività commerciale, realizzate nel 1983, superficie mq. 46,75
 La presente pratica è stata definita positivamente e per la stessa il Comune di Chioggia ha rilasciato la Concessione Edilizia in Sanatoria n° 123 del 05/09/2005

4.1.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: A seguito del sopralluogo (ultimo fatto in data 07/02/2023) e rispetto a quanto autorizzato dalle Pratiche Edilizie precedentemente riportate, si sono riscontrate sommariamente le seguenti irregolarità: 1) Parziale modificazione di alcune tramezzature interne 2) Modificazione di alcune forometrie. Sentiti i Tecnici Comunali sembra che per questa tipologia di opere sia verosimilmente possibile ottenere la regolarizzazione edilizia, naturalmente dopo l'acquisizione delle debite autorizzazioni degli enti preposti alla tutela di eventuali vincoli e la verifica di tutte le parametrizzazioni tecniche e urbanistiche necessarie, mediante l'inoltro di una Pratica S.C.I.A. in Sanatoria (D.P.R. 380/2001)
 Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in Sanatoria a Edilizia D.P.R. 380/2001
 Presunto costo forfettario di spesa per Sanatoria: € 3.500,00
 Oneri Totali: **€ 3.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Si precisa, in riferimento al calcolo del presunto costo della sanatoria edilizia, che non avendo tariffari di riferimento, rimane escluso da detto importo l'entità della eventuale sanzione ambientale che gli uffici potrebbero comminare in aggiunta.

4.1.2 Conformità urbanistica:

Non necessario per la seguente perizia

Descrizione: Negozi, botteghe [C1] di cui al punto RISTORANTE

Quanto ricompreso nel presente lotto risulta essere un locale ad uso Ristorante sviluppato interamente al piano terra e ubicato all'interno di un edificio di più ampie dimensioni, il quale confina direttamente con area di proprietà pubblica dalla quale quindi ha libero accesso indipendente. Complessivamente l'unità comprende un piccolo scoperto esclusivo, un ingresso due ampie sale, due disimpegni, una cucina e un blocco di locali servizi igienici. Attualmente il ristorante è chiuso e quindi non viene svolta nessuna attività commerciale, i locali versano in uno stato di prolungato abbandono inoltre si è rilevata la presenza di alcune lavorazioni edili iniziate e non ancora terminate quali la rimozione completa della pavimentazione del locale cucina, disimpegno e parte della zona bar, il tutto effettuato (secondo quanto dichiarato dalla ditta esecutata) per realizzare dei rinforzi statici alle fondazioni. Costruttivamente il corpo principale è realizzato con struttura portante verticale in muratura di laterizio e il solaio di soffitto realizzato probabilmente in laterocemento, i pavimenti (quelli rimasti) sono tutti uguali del tipo palladiana da interni escluso il blocco bagni che presenta mattonelle in ceramica, tutti comunque alquanto vetusti e abbisognavoli di manutenzione. Le pareti interne, tranne quelle dei bagni che sono rivestite in materiale ceramico, sono quasi tutte ricoperte in listelli di legno, mentre i soffitti sono intonacati "al civile" e tinteggiati in vari colori con anche alcuni abbassamenti decorativi e/o funzionali in cartongesso. Le finestre sono realizzate in alluminio anodizzato con vetrocamera. Il corpo "Saletta" (realizzato a seguito di condono edilizio) ha caratteristiche costruttive diverse rispetto al corpo principale e cioè presenta pareti perimetrali con un iniziale basamento in muratura dell'altezza di circa 60/70 cm, con soprastante struttura autoportante in alluminio anodizzato con vetrocamera, soffitto realizzato sempre con struttura in alluminio e copertura finale in telo plastificato (vista l'utilizzazione si presume però che internamente possa essere stato interposto uno strato di materiale isolante), con pavimentazione realizzata in piastrelle ceramiche 40x40 posate in diagonale di discreta qualità. Si è riscontrata la presenza delle terminazioni degli impianti idrico, elettrico e di riscaldamento, quest'ultimo probabilmente misto e cioè sia con termosifoni che con vettil-convettori a soffitto dislocati in vari punti del locale, si vuole però precisare che il C.T.U. non ha potuto testare il funzionamento di alcun impianto per mancanza degli allacciamenti alle forniture. Nella visita effettuata la ditta esecutata ha fatto notare la presenza di alcune fessure lungo la muratura del sottoscala che indicherebbero l'esistenza di problematiche statiche, oltre a ciò non si è rilevata la presenza di altre particolari segnali di infiltrazioni o altro, ribadendo comunque che bisognerà nel futuro ripristinare i sottofondi e le pavimentazioni mancanti. Quindi in conclusione l'unità in oggetto secondo quanto sopra riportato si può classificare con un grado di rifinitura sufficiente ma da completare.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **212,00****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Non trovando nei menu prestabiliti l'esatta terminologia, si precisa che il parametro utilizzato "Sup. Lorda di Pavimento" viene inteso, utilizzato e calcolato dal sottoscritto C.T.U. come la più comune Superficie Commerciale Lorda e cioè la superficie lorda dell'unità più il 100% della muratura perimetrale di proprietà e più il 50% della muratura perimetrale in comproprietà, il tutto arrotondando i risultati all'unità.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Ristorante P.T.	sup lorda di pavimento	0	150,00	1,00	150,00	€ 750,00
Saletta Ristorante P.T.	sup lorda di pavimento	0	47,00	0,70	32,90	€ 750,00
Area Cortiliva Esclusiva	sup lorda di pavimento	0	15,00	0,10	1,50	€ 750,00
			212,00		184,40	

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 01/12/1972 al 07/05/1985 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Antonio Maria Zappone, in data 01/12/1972, ai nn. [REDACTED] trascritto a Chioggia , in data 09/12/1972, ai nn. [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 07/05/1985 al 22/10/2001 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Nicolò Noto, in data 07/05/1985, ai nn. [REDACTED] trascritto a Chioggia , in data 08/05/1985, ai nn. [REDACTED]

Note: Si precisa che detto atto riporta l'Annotamento n. [REDACTED] del 26/04/1994 di REVOCA

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 22/10/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Marco Gava, in data 22/10/2001, ai nn. [REDACTED] trascritto a Chioggia , in data

24/10/2001, ai nn. [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] dal 14/11/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Marco Gava, in data 14/11/2007, ai nn. [REDACTED] trascritto a Chioggia , in data 07/12/2007, ai nn. [REDACTED]

Identificativo corpo: RISTORANTE

Negozi, botteghe [C1] sito in Chioggia (VE), Località Brondolo n. 26 **Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Nella visita eseguita si è potuto osservare la piena disponibilità dell'unità in capo alla ditta esecutata così come anche dichiarato dalla stessa. Tale affermazione risulterebbe anche maggiormente suffragata dalle ispezioni fatte presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate (vedi dichiarazione allegata) dalle quali risulta l'esistenza di un vecchissimo contratto di locazione del 05/12/1984, il quale sempre secondo le risultanze della stessa Agenzia, non risulta essere più rinnovato da molto tempo e quindi vi sarebbe la presunzione che lo stesso sia stato risolto senza effettuare la dovuta comunicazione.

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:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PIOVE DI SACCO SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 700000; Importo capitale: € 350000 ; A rogito di Notaio Marco Gava in data 31/05/2004 ai nn. [REDACTED]
Iscritto/trascritto a Chioggia in data 10/06/2004 ai nn. [REDACTED]; Note: La presente Nota colpisce integralmente gli immobili del presente lotto più altri. Si precisa che sulla nota

sono presenti i seguenti Annotamenti: - n° [REDACTED] del 20/01/2009 per proroga termine di scadenza mutuo fino al 18/10/2024

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PIOVE DI SACCO SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED] Derivante da: MUTUO FONDARIO; Importo ipoteca: € 850000; Importo capitale: € 425000 ; A rogito di Notaio Marco Gava in data 18/12/2008 ai nn. [REDACTED] ; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 29/12/2008 ai nn. [REDACTED] ; Note: La presente Nota colpisce integralmente gli immobili del presente lotto più altri.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PIOVE DI SACCO SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED] Derivante da: MUTUO FONDARIO; Importo ipoteca: € 400000; Importo capitale: € 200000 ; A rogito di Notaio Marco Gava in data 18/12/2008 ai nn. [REDACTED] ; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 29/12/2008 ai nn. [REDACTED] ; Note: La presente Nota colpisce integralmente gli immobili del presente lotto più altri.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BCC DEL POLESINE SOC. COOP. contro [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 90000; Importo capitale: € 58130,97 ; A rogito di TRIBUNALE DI ROVIGO in data 04/04/2013 ai nn. [REDACTED] ; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 26/04/2013 ai nn. [REDACTED] ; Note: La presente Nota colpisce integralmente gli immobili del presente lotto più altri.

- Ipoteca IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ROMA contro [REDACTED] Derivante da: ALTRO ATTO; Importo ipoteca: € 103519,86; Importo capitale: € 51759,93 ; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 03/10/2018 ai nn. [REDACTED] ; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 05/10/2018 ai nn. [REDACTED] ; Note: La presente Nota colpisce integralmente gli immobili del presente lotto più altri.

- Ipoteca IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ROMA contro [REDACTED] Derivante da: ALTRO ATTO; Importo ipoteca: € 57893,66; Importo capitale: € 28946,83 ; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 09/01/2020 ai nn. [REDACTED] ; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 14/01/2020 ai nn. [REDACTED] ; Note: La presente Nota colpisce integralmente gli immobili del presente lotto più altri.

6.2.2 **Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di MARTE SPV S.R.L. contro [REDACTED] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO ; A rogito di UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI VENEZIA in data 15/06/2021 ai nn. [REDACTED] ; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 29/07/2021 ai nn. 4834/3560; La presente Nota colpisce integralmente gli immobili del presente lotto più altri..

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: Secondo le dichiarazioni della Ditta Esecutata NON E' MAI STATO COSTITUITO ALCUN CONDOMINIO.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Secondo le dichiarazioni della Ditta Esecutata NON E' MAI STATO COSTITUITO ALCUN CONDOMINIO

Millesimi di proprietà: Secondo le dichiarazioni della Ditta Esecutata NON E' MAI STATO COSTITUITO ALCUN CONDOMINIO

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Secondo le dichiarazioni della Ditta Esecutata NON E' MAI STATO COSTITUITO ALCUN CONDOMINIO

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

Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Valore di mercato a metro quadrato di superficie commerciale (lorda - comprensiva di murature). Per la determinazione del valore degli immobili si è stabilito di far riferimento agli accertamenti eseguiti sui valori unitari praticati nel mercato immobiliare a livello locale in recenti contrattazioni riguardanti immobili di analoga categoria o simili per ubicazione, disposizione e stato d'uso e applicando, se necessario, dei dovuti coefficienti correttivi.

Per ottenere i valori unitari di riferimento ponderati sono state recentemente interpellate sia alcune agenzie immobiliari, che alcuni professionisti del settore, entrambi scelti tra quelli di maggiore serietà, affidabilità ed esperienza, operanti da tempo in ambito comunale.

8.2.2 Fonti di informazione:

Altre fonti di informazione: Alcuni Professionisti del Settore, nonché per esperienza personale del C.T.U., il tutto tenendo conto dello stato in cui versano gli immobili..

8.3.3 Valutazione corpi:

RISTORANTE. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 124.470,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ristorante P.T.	150,00	€ 750,00	€ 112.500,00
Saletta Ristorante P.T.	32,90	€ 750,00	€ 24.675,00
Area Cortiliva Esclusiva	1,50	€ 750,00	€ 1.125,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 138.300,00
RIDUZIONE PER LO STATO DELL'IMMOBILE detrazione del 10.00%			€ -13.830,00
Valore corpo			€ 124.470,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 124.470,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 124.470,00
Valore di stima			€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
RISTORANTE	Negozi, botteghe [C1]	184,40	€ 124.470,00	€ 124.470,00

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 6.223,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.500,00
ARROTONDAMENTO	€ -98,50

Giudizio di comoda divisibilità: NO

Costi di cancellazione oneri e formalità:

RISTORANTE

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 544,00

Iscrizione di ipoteca - ipoteca conc.amministrativa/riscossione	€ 612,00
Iscrizione di ipoteca - ipoteca conc.amministrativa/riscossione	€ 387,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 1.942,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 113.000,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: RISTORANTE

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Da verifiche e informazioni assunte sembra che non esista nulla in merito alla Certificazione Energetica sia dell'edificio generale che della singola Unità Immobiliare in particolare. Si stima che per l'eventuale singola realizzazione il costo possa ammontare a circa Euro 500,00.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: NO

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

- All. A - Certificazioni Anagrafiche e Camera Commercio
- All. B - Documentazione Catastale (Mappa, Visure, Elaborato Plan., Schede Planimetriche)
- All. C - Titoli di Proprietà
- All. D - Documentazione Locazioni
- All. E - Documentazione Pratiche Edilizie (Atti Amm. e stralcio grafici)
- All. F - Comparative Stato Visionato-Stato Autorizzato
- All. G - Documentazione fotografica

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: TRATTANDOSI DI PROPRIETA' IN CAPO A PERSONA FISICA LA VENDITA SARA' SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	006 - RISTORANTE
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo RISTORANTE: 1/1 di [REDACTED] Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo RISTORANTE: <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> [REDACTED] [REDACTED] Proprietà 1000/1000, foglio 41, particella 202, subalterno 13, indirizzo Località Brondolo n. 26, piano T, comune Chioggia, sezione censuaria 3, categoria C/1, classe 13, consistenza 179, superficie 185, rendita € 5278,65
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 113.000,00€
Precisazioni C.T.U.	Risulterà compresa nella cessione la proporzionale quota di comproprietà su tutte le parti del fabbricato e dell'area, comuni per legge, per destinazione e per contratto.

Lotto: 007 - APPARTAMENTO N. 3**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:

[REDACTED]

Esecutato/i:

[REDACTED]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'edificio generale, contenente le unità oggetto di esecuzione si trova ubicato nella periferia esterna al centro urbano della città di Chioggia separata anche dalla via di grande comunicazione Strada Statale 309 -Romea-, nella zona denominata Brondolo proprio a ridosso del mercato generale ortofrutticolo. Tale sito dista circa 2/3 km dal centro di Chioggia e si sviluppa come un aggregato di modeste edificazioni con destinazione prevalentemente residenziale attorno alla piccola chiesetta denominata "Monastero della Santissima Trinità di Brondolo. Nella zona circostante si possono ritrovare attualmente numerose edificazioni produttive di grande estensione come il mercato ortofrutticolo di Chioggia, il parco commerciale Clodi, il complesso Brico e MacDonalds, una modesta darsena sul fiume Brenta per l'attracco di natanti ecc. Tale particolare area risultava avviata verso un generale declino però come già esposto, recentemente nelle immediate vicinanze si sono sviluppate numerose nuove attività commerciali ed artigianali le quali di fatto stanno portando ad una lenta ma costante riqualificazione dell'area, rendendola quindi maggiormente attrattiva per il prossimo futuro. In conclusione, valutando quanto sopra detto, l'ubicazione del compendio immobiliare può reputarsi abbastanza sufficientemente nel confronto tra le destinazioni d'uso delle stesse Unità e le caratteristiche della zona in cui sono site, anche in considerazione del fatto che per accedere a servizi di carattere primario si necessita comunque di impiego di mezzi privati su gomma.

Caratteristiche zona: periferica degradata

Area urbanistica: mista a traffico limitato con parcheggi buoni.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.
Servizi offerti dalla zona: attività Commerciali di Servizio (nelle immediate vicinanze)
Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali
Importanti centri limitrofi: Lido balneare di Chioggia.
Attrazioni paesaggistiche: Centro storico di Chioggia (circa 10 Km).
Attrazioni storiche: /
Principali collegamenti pubblici: servizio Tram cittadino nelle immediate vicinanze

Identificativo corpo: APPARTAMENTO N. 3.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Chioggia (VE) CAP: 30015, Località Brondolo n. 24
Il Lotto comprende l'appartamento n. 1 posto al piano primo di un edificio di più ampie dimensioni

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED]

Proprietà 1000/1000, foglio 41, particella 202, subalterno 15, indirizzo Località Brondolo n. 24, piano 1, comune Chioggia, sezione censuaria 3, categoria A/3, classe 4, consistenza 2,5, superficie 63, rendita € 180,76

Ulteriori informazioni: Si precisa che l'esatta identificazione dell'unità è la seguente: Foglio 41 Particella 202 sub. 15 graffata al Foglio 41 Particella 1371 sub 6

Confini:

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella rappresentazione dell'unità immobiliare, in sede di sopralluogo, si sono riscontrate parziali modificazioni alla forometria esterna. Pertanto per la disciplina della perfetta conformità catastale bisognerà adeguare le planimetrie mediante la presentazione di una nuova pratica di aggiornamento catastale.

Regolarizzabili mediante: NUOVA PRATICA DI AGGIORNAMENTO CATASTALE

Costi e spese professionali Tecnico Abilitato: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1967 L.E. 44853

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: TRASFORMAZIONE DEL FABBRICATO DA ADIBIRE A TRATTORIA-BAR

Presentazione in data 21/10/1967 al n. di prot. 44853

Rilascio in data 06/11/1967 al n. di prot. 44853

Numero pratica: 2005 P.d.C. in Sanatoria n. 124/05

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: VEDI NOTE

Presentazione in data 02/10/1986 al n. di prot. 43300

Rilascio in data 05/09/2005 al n. di prot. 43300/86

NOTE: OPERE SANATE MOD. B/1 -ristrutturazione edilizia del piano primo con frazionamento da uno a due appartamenti; appartamento nord mapp. 202 sub. 8 e mapp. 1371 sub 3; appartamento sud mapp. 202 sub. 9 e mapp. 1371 sub. 4; uso residenziale, realizzate nel 1966 superficie mq. 133,72. MOD. C -opere non valutabili in termini di superficie e volume consistenti in modifiche ai fori esterni relative all'intero complesso edilizio oggetto del presente condono: uso residenziale, realizzate nel periodo tra il 1967-1977. La presente pratica è stata definita positivamente e per la stessa il Comune di Chioggia ha rilasciato la Concessione Edilizia in Sanatoria n° 124 del 05/09/2005

4.1.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: A seguito del sopralluogo (ultimo fatto in data 07/02/2023) e rispetto a quanto autorizzato dalle Pratiche Edilizie precedentemente riportate, si sono riscontrate sommariamente le seguenti irregolarità: 1) Modificazione di alcune forometrie. 2) Modifica altezza interna Sentiti i Tecnici Comunali sembra che per questa tipologia di opere sia verosimilmente possibile ottenere la regolarizzazione edilizia, naturalmente dopo l'acquisizione delle debite autorizzazioni degli enti preposti alla tutela di eventuali vincoli e la verifica di tutte le parametrizzazioni tecniche e urbanistiche necessarie, mediante l'inoltro di una Pratica S.C.I.A. in Sanatoria (D.P.R. 380/2001)

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in Sanatori a Edilizia D.P.R. 380/2001

Presunto costo forfettario di spesa per Sanatoria: € 3.500,00

Oneri Totali: **€ 3.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Si precisa, in riferimento al calcolo del presunto costo della sanatoria edilizia, che non avendo tariffari di riferimento, rimane escluso da detto importo l'entità della eventuale sanzione ambientale che gli uffici potrebbero comminare in aggiunta.

4.1.2 Conformità urbanistica:**Non necessario per la seguente perizia****Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto APPARTAMENTO N. 3**

Trattasi di Unità residenziale posta al piano primo di un edificio di più ampie dimensioni, raggiungibile partendo dall'area pubblica esterna e percorrendo un vano scala comune il quale funge da collegamento anche con altre unità. L'appartamento si sviluppa interamente al piano Primo e risulta così disposto, si entra direttamente nel modesto ingresso il quale collega la zona cucina-pranzo, una camera da letto e un bagno. Dal locale cucina e camera tramite delle porte finestra è possibile raggiungere in lungo pogggiolo esterno che si sviluppa su tutto il lato nord dell'appartamento e che risulta coperto da una pensilina metallica realizzata probabilmente per collocare l'insegna pubblicitaria del ristorante sottostante. Nella visita effettuata si è riscontrato che rispetto agli ultimi grafici autorizzativi e cioè quelli del condono edilizio (schede catastali) risulta essere stata eseguita l'inversione della forometria nel locale cucina e cioè quella che prima era una porta-finestra è stata trasformata in finestra mentre il foro finestra precedente è stato trasformato in una porta-finestra, si segnala anche una differenza in diminuzione rilevata nell'altezza interna (sempre comunque nel rispetto della normativa da ex 3,12 a ml. 2,75 circa) dovuta forse alla realizzazione di un controsoffitto interno oppure all'innalzamento del piano di calpestio. Costruttivamente la struttura portante verticale è realizzata probabilmente in muratura di laterizio, mentre i solai di calpestio e di soffitto sono presumibilmente realizzati in laterocemento. La pavimentazione interna risulta uguale per tutte le stanze ed è realizzata in piastrelle ceramiche 40x40 posate in diagonale di buona qualità, le pareti ed i soffitti sono tutte intonacate al civile e tinteggiate in vari colori tenui, tranne per le pareti dei bagni e parte della zona cottura che risultano rivestite con mattonelle di materiale ceramico, le porte interne sono in legno tamburato di buona qualità, le finestre sono realizzate con struttura in alluminio anodizzato e vetrocamera e l'oscuramento viene ottenuto solamente con tendaggi interni. La porta di accesso all'unità risulta essere in acciaio del tipo blindato con rivestimento in legno. Sono presenti ed attualmente funzionanti, secondo quanto riferito verbalmente dalla ditta esecutata (il C.T.U. non ha avuto modo di testare nessun impianto), sia l'impianto elettrico che quello idraulico (tutti autonomi), esiste anche l'impianto di riscaldamento autonomo realizzato con caldaia murale esterna posta nel pogggiolo e alimentata a gas metano con termosifoni ad elementi di alluminio dislocati nei vari locali interni all'appartamento, è presente infine anche un modesto impianto di climatizzazione estiva con n. 1 split ubicato nel locale cucina (tutto funzionante sempre secondo le indicazioni verbali dell'esecutato) Nella visita effettuata non si è notata la presenza di infiltrazioni o di particolari assestamenti statici pertanto in conclusione generale si può dire che complessivamente l'unità presenta un grado di finitura buono.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di [REDACTED] Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **73,00****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Non trovando nei menu prestabiliti l'esatta terminologia, si precisa che il parametro utilizzato "Sup. Lorda di Pavimento" viene inteso, utilizzato e calcolato dal sottoscritto C.T.U. come la più comune Superficie Commerciale Lorda e cioè la superficie lorda dell'unità più il 100% della muratura perimetrale di proprietà e più il 50% della muratura perimetrale in comproprietà, il tutto arrotondando i risultati all'unità.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento P.1.	sup lorda di pavimento	0	60,00	1,00	60,00	€ 950,00
Poggioli e Terrazze P.1.	sup lorda di pavimento	0	13,00	0,25	3,25	€ 950,00
			73,00		63,25	

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 01/12/1972 al 07/05/1985 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Antonio Maria Zappone, in data 01/12/1972, ai nn. [REDACTED] trascritto a Chioggia , in data 09/12/1972, ai nn. [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 07/05/1985 al 22/10/2001 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Nicolò Noto, in

data 07/05/1985, ai nn. [REDACTED] trascritto a Chioggia , in data 08/05/1985, ai nn. [REDACTED]

Note: Si precisa che detto atto riporta l'Annotamento n. [REDACTED] del 26/04/1994 di REVOCA

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] dal 22/10/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Marco gava, in data 22/10/2001, ai nn. [REDACTED] trascritto a Chioggia , in data 24/10/2001, ai nn. [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] dal 14/11/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Marco Gava, in data 14/11/2007, ai nn. [REDACTED]; trascritto a Chioggia , in data 07/12/2007, ai nn. [REDACTED]

Identificativo corpo: APPARTAMENTO N. 3

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Chioggia (VE), Località Brondolo n. 24 **Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Nella visita eseguita si è potuto osservare la piena disponibilità dell'unità in capo alla ditta eseguita in quanto risulta essere la propria dimora.

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:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PIOVE DI SACCO SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 700000; Importo capitale: € 350000 ; A rogito di Notaio Marco Gava in data 31/05/2004 ai nn. [REDACTED]
Iscritto/trascritto a Chioggia in data 10/06/2004 ai nn. [REDACTED]; Note: La presente Nota

colpisce integralmente gli immobili del presente lotto più altri. Si precisa che sulla nota sono presenti i seguenti Annotamenti: - n° [REDACTED] del 20/01/2009 per proroga termine di scadenza mutuo fino al 18/10/2024

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PIOVE DI SACCO SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED] Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 850000; Importo capitale: € 425000 ; A rogito di Notaio Marco Gava in data 18/12/2008 ai nn. [REDACTED] Iscritto/trascritto a Chioggia in data 29/12/2008 ai nn. [REDACTED] ; Note: La presente Nota colpisce integralmente gli immobili del presente lotto più altri.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PIOVE DI SACCO SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED] ; Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 400000; Importo capitale: € 200000 ; A rogito di Notaio Marco Gava in data 18/12/2008 ai nn. [REDACTED] ; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 29/12/2008 ai nn. [REDACTED] ; Note: La presente Nota colpisce integralmente gli immobili del presente lotto più altri.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BCC DEL POLESINE SOC. COOP. contro [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 90000; Importo capitale: € 58130,97 ; A rogito di TRIBUNALE DI ROVIGO in data 04/04/2013 ai nn. [REDACTED] Iscritto/trascritto a Chioggia in data 26/04/2013 ai nn. [REDACTED] Note: La presente Nota colpisce integralmente gli immobili del presente lotto più altri.

- Ipoteca IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ROMA contro [REDACTED] Derivante da: ALTRO ATTO; Importo ipoteca: € 103519,86; Importo capitale: € 51759,93 ; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 03/10/2018 ai nn. [REDACTED] Iscritto/trascritto a Chioggia in data 05/10/2018 ai nn. [REDACTED] ; Note: La presente Nota colpisce integralmente gli immobili del presente lotto più altri.

- Ipoteca IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ROMA contro [REDACTED] Derivante da: ALTRO ATTO; Importo ipoteca: € 57893,66; Importo capitale: € 28946,83 ; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 09/01/2020 ai nn. [REDACTED] Iscritto/trascritto a Chioggia in data 14/01/2020 ai nn. [REDACTED] Note: La presente Nota colpisce integralmente gli immobili del presente lotto più altri.

6.2.2 **Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di MARTE SPV S.R.L. contro [REDACTED] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO ; A rogito di UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI VENEZIA in data 15/06/2021 ai nn. [REDACTED] scritto/trascritto a Chioggia in data 29/07/2021 ai nn. [REDACTED] La presente Nota colpisce integralmente gli immobili del presente lotto più altri..

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: Secondo le dichiarazioni della Ditta Esecutata NON E' MAI STATO COSTITUITO ALCUN CONDOMINIO.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Secondo le dichiarazioni della Ditta Esecutata NON E' MAI STATO COSTITUITO ALCUN CONDOMINIO

Millesimi di proprietà: Secondo le dichiarazioni della Ditta Esecutata NON E' MAI STATO COSTITUITO ALCUN CONDOMINIO

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Secondo le dichiarazioni della Ditta Esecutata NON E' MAI STATO COSTITUITO ALCUN CONDOMINIO

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

Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Valore di mercato a metro quadrato di superficie commerciale (lorda - comprensiva di murature). Per la determinazione del valore degli immobili si è stabilito di far riferimento agli accertamenti eseguiti sui valori unitari praticati nel mercato immobiliare a livello locale in recenti contrattazioni riguardanti immobili di analoga categoria o simili per ubicazione, disposizione e stato d'uso e applicando, se necessario, dei dovuti coefficienti correttivi.

Per ottenere i valori unitari di riferimento ponderati sono state recentemente interpellate sia alcune agenzie immobiliari, che alcuni professionisti del settore, entrambi scelti tra quelli di maggiore serietà, affidabilità ed esperienza, operanti da tempo in ambito comunale.

8.2.2 Fonti di informazione:

Altre fonti di informazione: Alcuni Professionisti del Settore, nonché per esperienza personale del C.T.U., il tutto tenendo conto dello stato in cui versano gli immobili..

8.3.3 Valutazione corpi:

APPARTAMENTO N. 3. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 60.087,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento P.1.	60,00	€ 950,00	€ 57.000,00
Poggioli e Terrazze P.1.	3,25	€ 950,00	€ 3.087,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 60.087,50
Valore corpo			€ 60.087,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 60.087,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 60.087,50
Valore di stima			€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
APPARTAMENTO N. 3	Abitazione di tipo economico [A3]	63,25	€ 60.087,50	€ 60.087,50

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 3.004,38
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.000,00
ARROTONDAMENTO	€ -435,13

Giudizio di comoda divisibilità: NO

Costi di cancellazione oneri e formalità:

APPARTAMENTO N. 3

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 544,00

Iscrizione di ipoteca - Ipoteca conc.amministrativa/riscossione	€ 612,00
Iscrizione di ipoteca - Ipoteca conc.amministrativa/riscossione	€ 387,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 1.942,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 51.000,00**

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO N. 3

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Da verifiche e informazioni assunte sembra che non esista nulla in merito alla Certificazione Energetica sia dell'edificio generale che della singola Unità Immobiliare in particolare. Si stima che per l'eventuale singola realizzazione il costo possa ammontare a circa Euro 300,00.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: NO

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

- All. A - Certificazioni Anagrafiche e Camera Commercio
- All. B - Documentazione Catastale (Mappa, Visure, Elaborato Plan., Schede Planimetriche)
- All. C - Titoli di Proprietà
- All. D - Documentazione Locazioni
- All. E - Documentazione Pratiche Edilizie (Atti Amm. e stralcio grafici)
- All. F - Comparative Stato Visionato-Stato Autorizzato
- All. G - Documentazione fotografica

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: TRATTANDOSI DI PROPRIETA' IN CAPO A PERSONA FISICA LA VENDITA SARA' SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	007 - APPARTAMENTO N. 3
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo APPARTAMENTO N. 3: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo APPARTAMENTO N. 3: <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> [REDACTED] [REDACTED] Proprietà 1000/1000, foglio 41, particella 202, subalterno 15, indirizzo Località Brondolo n. 24, piano 1, comune Chioggia, sezione censuaria 3, categoria A/3, classe 4, consistenza 2,5, superficie 63, rendita € 180,76
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 51.000,00€
Precisazioni C.T.U.	Risulterà compresa nella cessione la proporzionale quota di comproprietà su tutte le parti del fabbricato e dell'area, comuni per legge, per destinazione e per contratto.

Lotto: 008 - APPARTAMENTO N. 4**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:

[REDACTED]

Esecutato/i:

[REDACTED]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'edificio generale, contenente le unità oggetto di esecuzione si trova ubicato nella periferia esterna al centro urbano della città di Chioggia separata anche dalla via di grande comunicazione Strada Statale 309 -Romea-, nella zona denominata Brondolo proprio a ridosso del mercato generale ortofrutticolo. Tale sito dista circa 2/3 km dal centro di Chioggia e si sviluppa come un aggregato di modeste edificazioni con destinazione prevalentemente residenziale attorno alla piccola chiesetta denominata "Monastero della Santissima Trinità di Brondolo. Nella zona circostante si possono ritrovare attualmente numerose edificazioni produttive di grande estensione come il mercato ortofrutticolo di Chioggia, il parco commerciale Clodi, il complesso Brico e MacDonalds, una modesta darsena sul fiume Brenta per l'attracco di natanti ecc. Tale particolare area risultava avviata verso un generale declino però come già esposto, recentemente nelle immediate vicinanze si sono sviluppate numerose nuove attività commerciali ed artigianali le quali di fatto stanno portando ad una lenta ma costante riqualificazione dell'area, rendendola quindi maggiormente attrattiva per il prossimo futuro. In conclusione, valutando quanto sopra detto, l'ubicazione del compendio immobiliare può reputarsi abbastanza sufficientemente nel confronto tra le destinazioni d'uso delle stesse Unità e le caratteristiche della zona in cui sono site, anche in considerazione del fatto che per accedere a servizi di carattere primario si necessita comunque di impiego di mezzi privati su gomma.

Caratteristiche zona: periferica degradata

Area urbanistica: mista a traffico limitato con parcheggi buoni.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.
Servizi offerti dalla zona: attività Commerciali di Servizio (nelle immediate vicinanze)
Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali
Importanti centri limitrofi: Lido balneare di Chioggia.
Attrazioni paesaggistiche: Centro storico di Chioggia (circa 10 Km).
Attrazioni storiche: /
Principali collegamenti pubblici: servizio Tram cittadino nelle immediate vicinanze

Identificativo corpo: APPARTAMENTO N. 4.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Chioggia (VE) CAP: 30015, Località Brondolo n. 24
Il Lotto comprende l'appartamento n. 2 posto al piano primo di un edificio di più ampie dimensioni

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione [REDACTED]

Proprietà 1000/1000, foglio 41, particella 202, subalterno 16, indirizzo Località Brondolo n. 24, piano 1, comune Chioggia, sezione censuaria 3, categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5, superficie 124, rendita € 469,98

Ulteriori informazioni: Si precisa che l'esatta identificazione dell'unità è la seguente: Foglio 41 Particella 202 sub. 16 graffata al Foglio 41 Particella 1371 sub 7

Confini:

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella rappresentazione dell'unità immobiliare, in sede di sopralluogo, si è riscontrata la non rappresentazione di un piccolo muro che divide l'ingresso dalla cucina. Pertanto per la disciplina della perfetta conformità catastale bisognerà adeguare le planimetrie mediante la presentazione di una nuova pratica di aggiornamento catastale.

Regolarizzabili mediante: NUOVA PRATICA DI AGGIORNAMENTO CATASTALE

Costi e spese professionali Tecnico Abilitato: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1967 L.E. 44853

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: TRASFORMAZIONE DEL FABBRICATO DA ADIBIRE A TRATTORIA-BAR

Presentazione in data 21/10/1967 al n. di prot. 44853

Rilascio in data 06/11/1967 al n. di prot. 44853

Numero pratica: 2005 P.d.C. in Sanatoria n. 124/05

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: VEDI NOTE

Presentazione in data 02/10/1986 al n. di prot. 43300

Rilascio in data 05/09/2005 al n. di prot. 43300/86

NOTE: OPERE SANATE MOD. B/1 -ristrutturazione edilizia del piano primo con frazionamento da uno a due appartamenti; appartamento nord mapp. 202 sub. 8 e mapp. 1371 sub 3; appartamento sud mapp. 202 sub. 9 e mapp. 1371 sub. 4; uso residenziale, realizzate nel 1966 superficie mq. 133,72. MOD. C -opere non valutabili in termini di superficie e volume consistenti in modifiche ai fori esterni relative all'intero complesso edilizio oggetto del presente condono: uso residenziale, realizzate nel periodo tra il 1967-1977. La presente pratica è stata definita positivamente e per la stessa il Comune di Chioggia ha rilasciato la Concessione Edilizia in Sanatoria n° 124 del 05/09/2005

4.1.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: A seguito del sopralluogo (ultimo fatto in data 07/02/2023) e rispetto a quanto autorizzato dalle Pratiche Edilizie precedentemente riportate, si sono riscontrate sommariamente le seguenti irregolarità: 1) Costruzione di un piccolo muro divisorio interno tra i locali ingresso e cucina. Sentiti i Tecnici Comunali sembra che per questa tipologia di opere sia verosimilmente possibile ottenere la regolarizzazione edilizia, naturalmente dopo l'acquisizione delle debite autorizzazioni per lo scarico delle acque reflue e la verifica di tutte le parametrizzazioni tecniche e urbanistiche necessarie, mediante l'inoltro di una Pratica C.I.L.A. in Sanatoria (Art. 6-Bis c. 5 D.P.R. 380/2001)

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. in Sanatori (Art. 6-Bis c. 5 D.P.R. 380/2001)

Presunto costo forfettario di spesa per Sanatoria: € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:**Non necessario per la seguente perizia****Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto APPARTAMENTO N. 4**

Trattasi di Unità residenziale posta al piano primo di un edificio di più ampie dimensioni, raggiungibile partendo dall'area pubblica esterna e percorrendo un vano scala comune il quale funge da collegamento anche con altre unità. L'appartamento si sviluppa interamente al piano Primo e risulta così disposto, si entra direttamente nel locale ingresso per poi proseguire nella cucina, da questa è possibile accedere al soggiorno e ad un corridoio il quale che funge da collegamento con le due camere e il bagno. All'interno di una camera esiste anche un locale w.c. riservato, mentre sempre dal corridoio tramite una porta-finestra si può raggiungere un'ampia terrazza esterna che presenta al suo interno un locale ripostiglio e la partenza della rampa di scale occorrente per raggiungere la soffitta ricavata nel sottotetto dell'edificio e di pertinenza esclusiva dell'appartamento in oggetto. Nella visita effettuata si è riscontrato che rispetto agli ultimi grafici autorizzativi e cioè quelli del condono edilizio (schede catastali) risulta essere stata eseguita unicamente la costruzione di un modestissimo ulteriore muro divisorio tra ingresso e cucina. Costruttivamente la struttura portante verticale è realizzata probabilmente in muratura di laterizio, mentre i solai di calpestio e di soffitto sono presumibilmente realizzati in laterocemento. La pavimentazione interna risulta diversificata per singola zona ma sempre realizzata in piastrelle ceramiche di sufficiente qualità, le pareti ed i soffitti sono tutte intonacate al civile e tinteggiate in vari colorazioni, tranne per le pareti dei bagni e parte della zona cottura che risultano rivestite con mattonelle di materiale ceramico, le finestre sono in legno con vetro semplice e controfinestra in alluminio e il sistema di oscuramento è assicurato da avvolgibili in PVC. Il portoncino di accesso all'unità risulta essere a in legno pieno di qualità economica mentre le porte interne sono in legno tamburato anch'esse di qualità economica. Sono presenti ed attualmente funzionanti, secondo quanto riferito verbalmente dalla ditta esecutata (il C.T.U. non ha avuto modo di testare nessun impianto), sia l'impianto elettrico che quello idraulico (tutti autonomi), esiste anche l'impianto di riscaldamento autonomo originariamente realizzato con una caldaia murale esterna posta nel locale esterno ripostiglio e alimentata a gas metano con termosifoni ad elementi di acciaio dislocati nei vari locali interni, però tale impianto (secondo le indicazioni fornite dalla ditta occupante) non viene più utilizzato per il riscaldamento ma solo per la produzione dell'Acqua Calda Sanitaria, per il riscaldamento invernale viene impiegata una stufa centralizzata a pellet posta nel corridoio dell'appartamento.

Infine è presente anche un modesto impianto di climatizzazione estiva con n. 2 split ubicati nel locale soggiorno e corridoio (tutto funzionante sempre secondo le indicazioni verbali dell'esecutato). Nella visita effettuata non si è notata la presenza di infiltrazioni però si è potuto osservare nel locale bagno principale, precisamente nella parete verticale dell'angolo sud-est, una preoccupante crepa con rigonfiamento e distacco parziale del rivestimento ceramico, la quale potrebbe essere causata da un eventuale assestamento statico dell'edificio oppure da altre cause di cui non si conosce la natura. Il locale ripostiglio esterno presenta le seguenti caratteristiche pareti laterali portanti in muratura intonacate all'esterno e rivestite con perline in legno internamente, soffitto realizzato con lastre di onduline inclinate (probabilmente in eternit) rivestite internamente sempre con perline in legno. Esso presenta al suo interno la caldaia murale precedentemente citata, vi sono anche le terminazioni degli

impianti di acqua, luce e gas e probabilmente viene utilizzato come un locale complementare alla cucina. La terrazza risulta costituire il tetto del piano terra sottostante e si presenta come un'ampia superficie confinante sia con l'esterno che con pareti di edifici di altra proprietà nei quali sono presenti anche finestrate.

Nei lati in cui confina con l'esterno vi sono muretti in laterizio alti circa 90 cm. e tutta la pavimentazione e i muretti sono rivestiti da una guaina di catrame sigillata a caldo, la quale però viste le infiltrazioni rinvenute al piano inferiore probabilmente dovrà essere completamente rivista. Come già detto dalla terrazza parte la scala esterna a sbalzo in metallo per raggiungere l'accesso alla soffitta di proprietà esclusiva dell'unità. Tale ambiente purtroppo non è stato possibile visitarlo in quanto completamente occupato da materiale della ditta residente e anche perché troppo limitato nelle altezze, per queste motivazioni lo stesso non potrà essere descritto in maniera particolare nelle rifiniture (le quali però da una rapida vista dalla porta di accesso sono sembrate del tutto normali per la sua destinazione), ma sarà comunque considerato nel computo del successivo conteggio estimativo applicando caratteristiche di livello ordinario. Quindi in conclusione generale l'unità in oggetto secondo quanto sopra riportato si può classificare con un grado di rifinitura normale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **361,00**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Non trovando nei menu prestabiliti l'esatta terminologia, si precisa che il parametro utilizzato "Sup. Lorda di Pavimento" viene inteso, utilizzato e calcolato dal sottoscritto C.T.U. come la più comune Superficie Commerciale Lorda e cioè la superficie lorda dell'unità più il 100% della muratura perimetrale di proprietà e più il 50% della muratura perimetrale in comproprietà, il tutto arrotondando i risultati all'unità.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento P.1	sup lorda di pavimento	0	90,00	1,00	90,00	€ 900,00
Locali Accessori Esterni P.1	sup lorda di pavimento	0	9,00	0,50	4,50	€ 900,00
Locali Soffitta P.2	sup lorda di pavimento	0	142,00	0,30	42,60	€ 900,00

Poggioli e Terrazze P.1	sup lorda di pavimento	0	120,00	0,25	30,00	€ 900,00
			361,00		167,10	

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 01/12/1972 al 07/05/1985 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Antonio Maria Zappone, in data 01/12/1972, ai nn. [REDACTED], trascritto a Chioggia , in data 09/12/1972, ai nn. [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 07/05/1985 al 22/10/2001 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Nicolò Noto, in data 07/05/1985, ai nn. [REDACTED]; trascritto a Chioggia , in data 08/05/1985, ai nn. [REDACTED]
Note: Si precisa che detto atto riporta l'Annotamento n. [REDACTED] del 26/04/1994 di REVOCA

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 22/10/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Marco Gava, in data 22/10/2001, ai nn. [REDACTED] trascritto a Chioggia , in data 24/10/2001, ai nn. [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 14/11/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Marco Gava, in data 14/11/2007, ai nn. [REDACTED]; trascritto a Chioggia , in data 07/12/2007, ai nn. [REDACTED]

Identificativo corpo: APPARTAMENTO N. 4

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Chioggia (VE), Località Brondolo n. 24 **Occupato** da FAMIGLIA DELLA FIGLIA DELL'ESECUTATO senza alcun titolo.

Note: Nella visita eseguita si è potuto osservare che sull'appartamento in oggetto vi risiede stabilmente la famiglia della figlia dell'esecutato così come anche riportato nelle certificazioni comunali. Secondo quanto dichiarato sia dalla stessa ditta esecutata che dagli occupanti non risulta essere stato stipulato alcun contratto di locazione e tali affermazioni troverebbero riscontro anche nella documentazione rilasciata dagli uffici dell'Agenzia delle Entrate che a seguito di propri controlli non ha rilevato la

presenza di alcun contratto registrato.

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:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PIOVE DI SACCO SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA contro [REDACTED] Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 700000; Importo capitale: € 350000 ; A rogito di Notaio Marco Gava in data 31/05/2004 ai nn. [REDACTED] Iscritto/trascritto a Chioggia in data 10/06/2004 ai nn. [REDACTED] ; Note: La presente Nota colpisce integralmente gli immobili del presente lotto più altri. Si precisa che sulla nota sono presenti i seguenti Annotamenti: - n° [REDACTED] del 20/01/2009 per proroga termine di scadenza mutuo fino al 18/10/2024

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PIOVE DI SACCO SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED] Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 850000; Importo capitale: € 425000 ; A rogito di Notaio Marco Gava in data 18/12/2008 ai nn. [REDACTED] Iscritto/trascritto a Chioggia in data 29/12/2008 ai nn. [REDACTED] ; Note: La presente Nota colpisce integralmente gli immobili del presente lotto più altri.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PIOVE DI SACCO SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED] Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 400000; Importo capitale: € 200000 ; A rogito di Notaio Marco Gava in data 18/12/2008 ai nn. [REDACTED] Iscritto/trascritto a Chioggia in data 29/12/2008 ai nn. [REDACTED] Note: La presente Nota colpisce integralmente gli immobili del presente lotto più altri.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BCC DEL POLESINE SOC. COOP. contro [REDACTED]

██████████; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 90000; Importo capitale: € 58130,97 ; A rogito di TRIBUNALE DI ROVIGO in data 04/04/2013 ai nn. ██████████; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 26/04/2013 ai nn. ██████████; Note: La presente Nota colpisce integralmente gli immobili del presente lotto più altri.

- Ipoteca IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ROMA contro ██████████ Derivante da: ALTRO ATTO; Importo ipoteca: € 103519,86; Importo capitale: € 51759,93 ; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 03/10/2018 ai nn. ██████████ Iscritto/trascritto a Chioggia in data 05/10/2018 ai nn. ██████████; Note: La presente Nota colpisce integralmente gli immobili del presente lotto più altri.

- Ipoteca IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ROMA contro ██████████ Derivante da: ALTRO ATTO; Importo ipoteca: € 57893,66; Importo capitale: € 28946,83 ; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 09/01/2020 ai nn. ██████████ Iscritto/trascritto a Chioggia in data 14/01/2020 ai nn. ██████████; Note: La presente Nota colpisce integralmente gli immobili del presente lotto più altri.

6.2.2 **Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di MARTE SPV S.R.L. contro ██████████ Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO ; A rogito di UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI VENEZIA in data 15/06/2021 ai nn. ██████████ iscritto/trascritto a Chioggia in data 29/07/2021 ai nn. ██████████; La presente Nota colpisce integralmente gli immobili del presente lotto più altri..

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: Secondo le dichiarazioni della Ditta Esecutata NON E' MAI STATO COSTITUITO ALCUN CONDOMINIO.

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

della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Secondo le dichiarazioni della Ditta Esecutata NON E' MAI STATO COSTITUITO ALCUN CONDOMINIO

Millesimi di proprietà: Secondo le dichiarazioni della Ditta Esecutata NON E' MAI STATO COSTITUITO ALCUN CONDOMINIO

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Secondo le dichiarazioni della Ditta Esecutata NON E' MAI STATO COSTITUITO ALCUN CONDOMINIO

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

Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Valore di mercato a metro quadrato di superficie commerciale (lorda - comprensiva di murature). Per la determinazione del valore degli immobili si è stabilito di far riferimento agli accertamenti eseguiti sui valori unitari praticati nel mercato immobiliare a livello locale in recenti contrattazioni riguardanti immobili di analoga categoria o similari per ubicazione, disposizione e stato d'uso e applicando, se necessario, dei dovuti coefficienti correttivi.

Per ottenere i valori unitari di riferimento ponderati sono state recentemente interpellate sia alcune agenzie immobiliari, che alcuni professionisti del settore, entrambi scelti tra quelli di maggiore serietà, affidabilità ed esperienza, operanti da tempo in ambito comunale.

8.2.2 Fonti di informazione:

Altre fonti di informazione: Alcuni Professionisti del Settore, nonché per esperienza personale del C.T.U., il tutto tenendo conto dello stato in cui versano gli immobili..

8.3.3 Valutazione corpi:

APPARTAMENTO N. 4. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 150.390,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento P.1	90,00	€ 900,00	€ 81.000,00
Locali Accessori Esterni P.1	4,50	€ 900,00	€ 4.050,00
Locali Soffitta P.2	42,60	€ 900,00	€ 38.340,00
Poggioli e Terrazze P.1	30,00	€ 900,00	€ 27.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 150.390,00
Valore corpo			€ 150.390,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 150.390,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 150.390,00
Valore di stima			€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
APPARTAMENTO N. 4	Abitazione di tipo economico [A3]	167,10	€ 150.390,00	€ 150.390,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 7.519,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.000,00

ARROTONDAMENTO € -222,50

Giudizio di comoda divisibilità: NO

Costi di cancellazione oneri e formalità:

APPARTAMENTO N. 4

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 544,00
Iscrizione di ipoteca - Ipoteca conc.amministrativa/riscossione	€ 612,00
Iscrizione di ipoteca - Ipoteca conc.amministrativa/riscossione	€ 387,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 1.942,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello

€ 138.000,00

stato di fatto in cui si trova:

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO N. 4

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Da verifiche e informazioni assunte sembra che non esista nulla in merito alla Certificazione Energetica sia dell'edificio generale che della singola Unità Immobiliare in particolare. Si stima che per l'eventuale singola realizzazione il costo possa ammontare a circa Euro 300,00.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: NO

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

- All. A - Certificazioni Anagrafiche e Camera Commercio
- All. B - Documentazione Catastale (Mappa, Visure, Elaborato Plan., Schede Planimetriche)
- All. C - Titoli di Proprietà
- All. D - Documentazione Locazioni
- All. E - Documentazione Pratiche Edilizie (Atti Amm. e stralcio grafici)
- All. F - Comparative Stato Visionato-Stato Autorizzato
- All. G - Documentazione fotografica

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: TRATTANDOSI DI PROPRIETA" IN CAPO A PERSONA FISICA LA VENDITA SARA" SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	008 - APPARTAMENTO N. 4
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo APPARTAMENTO N. 4: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo APPARTAMENTO N. 4: <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> [REDACTED] [REDACTED] Proprietà 1000/1000, foglio 41, particella 202, subalterno 16, indirizzo Località Brondolo n. 24, piano 1, comune Chioggia, sezione censuaria 3, categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5, superficie 124, rendita € 469,98
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 138.000,00€
Precisazioni C.T.U.	Risulterà compresa nella cessione la proporzionale quota di comproprietà su tutte le parti del fabbricato e dell'area, comuni per legge, per destinazione e per contratto.

Data generazione:
17-04-2023 09:04

L'Esperto alla stima
Geom. Adolfo Crepaldi