

CREPALDI Adolfo

G e o m e t r a

Via Pescheria, 36/A
30014 Cavarzere - VE-
Tel. e fax 0426/310838
Cell. 347/4972323
E-mail : crepaldiadolfo@libero.it



TRIBUNALE DI VENEZIA

Fallimento N° 111/2018

Baldin Ennio

Giudice Delegato: Dott.ssa Martina GASPARINI

Curatore Dott. Mirco CREPALDI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Cavarzere li, 23 Settembre 2021



Il C.T.U.

Geom. Adolfo Crepaldi

SOMMARIO DELLA RELAZIONE

➤ Riferimento risposta quesito n° 1	.....	<i>Pag.</i>	<i>5</i>
➤ Riferimento risposta quesito n° 2	.....	<i>Pag.</i>	<i>18</i>
➤ Riferimento risposta quesito n° 3	.....	<i>Pag.</i>	<i>27</i>
➤ Riferimento risposta quesito n° 4	.....	<i>Pag.</i>	<i>28</i>
➤ Riferimento risposta quesito n° 5	.....	<i>Pag.</i>	<i>30</i>
➤ Riferimento risposta quesito n° 6	.....	<i>Pag.</i>	<i>30</i>
➤ Riferimento risposta quesito n° 6/Bis	.....	<i>Pag.</i>	<i>41</i>
➤ Riferimento risposta quesito n° 7	.....	<i>Pag.</i>	<i>41</i>
➤ Riferimento risposta quesito n° 8	.....	<i>Pag.</i>	<i>42</i>
➤ Riferimento risposta quesito n° 9	.....	<i>Pag.</i>	<i>42</i>
➤ Riferimento risposta quesito n° 10	.....	<i>Pag.</i>	<i>42</i>

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Crepaldi Adolfo, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Venezia al n. 1703, geometra libero professionista in Cavarzere, con studio tecnico in Cavarzere, via Pescheria n° 36/A, é stato incaricato dal Curatore Fallimentare Dott. Mirco Crepaldi di redigere la presente perizia estimativa in risposta ai quesiti posti e in relazione ai beni oggetto di procedura fallimentare.

I quesiti formulati dal Curatore si citano testualmente:

- 1) *Provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di fallimento – evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono di piena proprietà 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 ciascun 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 da essa offerti;*
- 2) *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 delle Leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verificchi, attesti l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile; il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;*
- 3) *Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore o fallito; ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verificchi 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;*
- 4) *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 resteranno 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, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
 - *domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa è ancora in corso ed in quale stato);*
 - *atti di asservimento urbanistici;*
 - *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*
 - *altri pesi e limitazioni d'uso.**

Per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento :

- iscrizioni;
- pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli.

- 5) *Indichi, ove ne ricorra il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- 6) *Fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicandone i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore al mq., il valore totale ed esplicitando analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti, e quindi il valore finale del bene, al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni, comprese quelle di cui al punto 6/bis;*
- 6bis) *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 e chiedi espressa nomina per l'eventuale sua realizzazione nel caso fosse necessario;*
- 7) *Nel caso si tratta 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 risulti 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.*
- 8) *Allegghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e 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.*
- 9) *Dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o ad IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato.*
- 10) *Predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta, individuando:*
 - lotto ;
 - diritto reale staggito ;
 - quota di proprietà ;
 - identificazione catastale ;
 - valore attribuito .

Rediga infine, l'elaborato conclusivo, predisponendo un sommario della propria relazione, da inserire come pagina 1, indicando le pagine corrispondenti alle risposte ai singoli quesiti e qualora l'esperto ricevesse osservazioni sulla consulenza, dovrà tempestivamente risponderne al Curatore.

Il sottoscritto Perito in relazione al suesposto incarico ricevuto, dopo aver esaminato gli atti ed aver svolto gli opportuni accertamenti e i controlli della proprietà presso i competenti Uffici: dell'Agazia del Territorio di Venezia, Conservatoria dei RR.II di Chioggia, Archivio pratiche edilizie, Ufficio Urbanistica del Comune di Chioggia, ed effettuati i necessari diretti sopralluoghi sugli immobili colpiti da esecuzione al fine d' eseguire tutti i rilievi ritenuti necessari per essere in grado di rispondere ai quesiti posti e di presentare quindi la seguente

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

(quesito n° 1) - INDIVIDUAZIONE DEI BENI -

1.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI FALLIMENTO

I beni colpiti dalla procedura fallimentare, così come dedotto dalle documentazioni notarili consegnatemi dallo stesso Curatore Dott. Mirco Crepaldi, e oggetto della presente relazione estimativa risultano essere i seguenti :

a) Quota pari ad 1/2 di Piena Proprietà

Comune di Chioggia Sez. Catasto Fabbricati

1 - Foglio 82 particella 434 sub. 1 nat. D/2, Via Pegorina n. 196/198/200 p. T-1 -

Comune di Chioggia Sez. Catasto Terreni

2 - Foglio 82 particella 427 nat. Terreno, Consistenza Ha. 0.06.10--

3 - Foglio 82 particella 429 nat. Terreno, Consistenza Ha. 0.91.60--

4 - Foglio 82 particella 539 nat. Terreno, Consistenza Ha. 0.20.75-- (Deriva ex P.IIa 431)

Titolarità Derivante dai seguenti Rogiti Notarili

- Compravendita quota di 1/1 della nuda proprietà (*in Regime di Comunione Legale dei Beni*) Notaio [REDACTED] Rep. [REDACTED]
- Decesso in data 31/07/1998 di [REDACTED] Usufruttuario 1/1 con passaggio del diritto alla moglie [REDACTED]
- Decesso in data 16/12/2016 di [REDACTED] Usufruttuaria 1/1 e conseguente riunione del diritto alla Nuda Proprietà.

b) Quota pari ad 3/10 di Piena Proprietà

Comune di Chioggia Sez. Catasto Fabbricati

5 - Foglio 82 particella 434 sub. 2, nat. A/3, Via Pegorina n. 196A p. 1 -

Titolarità Derivante dai seguenti Rogiti Notarili

- Donazione quota di 1/5 della Nuda proprietà (*Bene Personale*) Notaio [REDACTED]
[REDACTED]
- Compravendita quota di 1/5 della nuda proprietà (*in Regime di Comunione Legale dei Beni*) Notaio [REDACTED]
- Decesso in data 31/07/1998 di [REDACTED] Usufruttuario 1/1 con passaggio del diritto alla moglie [REDACTED]
- Decesso in data 16/12/2016 di [REDACTED] Usufruttuaria 1/1 e conseguente riunione del diritto alla Nuda Proprietà.

c) Quota pari ad 2/5 di Piena Proprietà

Comune di Chioggia Sez. Catasto Terreni

- 6 - Foglio 75 particella 84 nat. Terreno, Consistenza Ha. 0.14.00--
- 7 - Foglio 75 particella 118 nat. Terreno, Consistenza Ha. 0.11.10—
- 8 - Foglio 75 particella 130 nat. Terreno, Consistenza Ha. 0.05.50--
- 9 - Foglio 75 particella 131 nat. Terreno, Consistenza Ha. 0.01.40--
- 10 - Foglio 82 particella 69 nat. Terreno, Consistenza Ha. 0.01.10--
- 11 - Foglio 75 particella 83 nat. Terreno, Consistenza Ha. 0.26.60-- **(vedi Nota 1)**

Titolarità Derivante dai seguenti Rogiti Notarili

- Donazione quota di 2/5 della Nuda proprietà (*Bene Personale*) Notaio [REDACTED]
[REDACTED]
- Decesso in data 31/07/1998 di [REDACTED] Usufruttuario 1/2 con passaggio del diritto alla moglie [REDACTED]
- Decesso in data 16/12/2016 di [REDACTED] Usufruttuaria 1/1 e conseguente riunione del diritto alla Nuda Proprietà.

Nota 1 *Si precisa la particolare situazione emersa dalle ispezioni eseguite sulla titolarità di questo bene, infatti risulta che esistono due distinti titoli di proprietà registrati presso la Conservatoria dei RR.II. quello appunto del Notaio [REDACTED] [REDACTED] che assegnava i beni alla Ditta [REDACTED] e un Decreto di Trasferimento del Tribunale di Venezia n. [REDACTED] che invece assegnava i beni ai signori [REDACTED]*

Da informazioni assunte direttamente dall'Avv. [REDACTED] [REDACTED] legale che rappresenta i signori [REDACTED] risulta che tale terreno dopo l'originario acquisto, eseguito dal capostipite della famiglia [REDACTED] ottenuto con Rogito di compravendita del Notaio [REDACTED] e fino ad oggi non è mai stato oggetto di cessione ad altri soggetti ed è sempre stato in uso ed utilizzo pacifico ed ininterrotto alla ditta [REDACTED]

Oltre a ciò lo stesso Legale ha asserito che ai signori [REDACTED] non è mai arrivata alcuna segnalazione o contestazione, verbale o scritta, per la rivendicazione della proprietà dal parte della ditta [REDACTED] né tantomeno risultano essere state intraprese dagli stessi, specifiche cause civili per tali rivendicazioni.

Lo stesso Legale ha poi manifestato anche il convincimento dei propri assistiti che ormai qualora dovessero sorgere eventuali contestazioni risulterebbe indiscutibile l'avvenuta acquisizione del bene da parte della ditta [REDACTED] per usucapione ultraventennale.

Pertanto analizzando quanto sopra riportato si suppone che nel Decreto di Trasferimento, o nella pratica giudiziaria a lui collegata, possa essere stata commessa qualche imprecisione o inesattezza visto anche che nei titoli di acquisto della proprietà da parte della ditta [REDACTED] (molto precedenti come data al Decreto stesso) non si sono riscontrati particolari indizi che portino a pensare ad eventuali errori.

d) Quota pari ad 1/1 di Usufrutto

Comune di Chioggia Sez. Catasto Fabbricati

12- Foglio 82 particella 439 sub. 1 nat. C/6, Via Pegorina n. 229 p. S1 -

13- Foglio 82 particella 439 sub. 2 nat. A/7, Via Pegorina n. 229 p. S1-T -

N.B. Si precisa che il sig. [REDACTED] risulta deceduto in data 28/08/2019 pertanto quindi il diritto di Usufrutto citato nel punto "d" risulta essersi riunito alla nuda proprietà e quindi non è più in disponibilità della procedura Fallimentare e per queste ragioni nel proseguo della presente consulenza i beni facenti parte di tale diritto non saranno più trattati.

1.2 IDENTIFICAZIONE DEI BENI SECONDO LE ATTUALI RISULTANZE NEGLI ARCHIVI CATASTALI

A seguito dell'ispezione fatta presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Venezia risulta che gli immobili sottoposti a pignoramento ed oggetto di esecuzione sono così identificati in catasto :

➤ in riferimento del precedente punto: a)

Catasto Terreni del Comune di Chioggia

Ditta : - NESSUNA in quanto non prevista

1- Foglio 82 mapp. 434 di Ha. 0.27.90 Ente Urbano *Trattasi della corrispondente particella censita al Catasto Terreni e coincidente al sedime e all'area di pertinenza dei fabbricati oggetto dei successivi Lotti 01 e 02.*

Catasto Terreni del Comune di Chioggia

Ditta: - [REDACTED] *Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni*

1-	Foglio 82	mapp. 427	di Ha. 0.06.10	Bosco Misto	Classe U	Rd. 0,65	Ra. 0,22
2-	Foglio 82	mapp. 429	di Ha. 0.91.60	Bosco Misto	Classe U	Rd. 9,82	Ra. 3,31
3-	Foglio 82	mapp. 539	di Ha. 0.20.75	Bosco Misto	Classe U	Rd. 2,22	Ra. 0,75

Catasto Fabbricati del Comune di Chioggia

Ditta: - [REDACTED] Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni

1 - Foglio 82 mapp. 434 sub. 1 Z.C. 5 Cat. D/2 Cl. - Consistenza -- Rendita €2.726,89
piano T-1 Indirizzo : Via Pegorina n° 196-198-200

Note sulla conformità catastale *Si precisa che l'attuale planimetria catastale depositata in atti presso l'archivio dell'Agenzia delle Entrate Uff. Territorio (Ex Catasto) non risulta essere perfettamente conforme all'attuale stato in cui si sono trovati gli immobili in seguito a sopralluogo e pertanto la stessa bisognerebbe di un aggiornamento. L'operazione risulta collegata all'eventuale sanatoria edilizia meglio specificata nel successivo punto 2.2 e il suo relativo costo risulta insito in tale spesa.*

➤ in riferimento del precedente punto: b)

Catasto Terreni del Comune di Chioggia

Ditta : - NESSUNA in quanto non prevista

1- Foglio 82 mapp. 434 di Ha. 0.27.90 Ente Urbano *Trattasi della corrispondente particella censita al Catasto Terreni e coincidente al sedime e all'area di pertinenza dei fabbricati oggetto dei successivi Lotti 01 e 02.*

Catasto Fabbricati del Comune di Chioggia

Ditta: - [REDACTED] Nuda proprietà per 2/5 in regime di comunione dei beni
- [REDACTED] Usufrutto per 1/1
- [REDACTED] Nuda proprietà per 1/5 in regime di comunione dei beni
- [REDACTED] Nuda proprietà per 1/5 in regime di separazione dei beni
- [REDACTED] Nuda proprietà per 1/5

1 - Foglio 82 mapp. 434 sub. 2 Z.C. 5 Cat. A/3 Cl. 4 Consistenza 5,5 vani Rendita € 312,46
Sup. Totale 147 mq piano 1 Indirizzo : Via Pegorina n° 196/A

Note sulla intestazione catastale

L'intestazione così come attualmente trascritta non risulta perfettamente corretta ed in linea con quanto riportato e desunto dai vari Titoli notarili e dalle successive dipartite degli usufruttuari. La stessa bisognerebbe di rettifiche e nuove volturazioni al fine di allineare il tutto all'attuale legittima ditta avente titolo. In codesta sede non saranno calcolati i costi di tale operazione in quanto di fatto interessano anche altri soggetti non colpiti dal presente procedimento giudiziario.

Note sulla conformità catastale

Si precisa che l'attuale planimetria catastale depositata in atti presso l'archivio dell'Agenzia delle Entrate Uff. Territorio (Ex Catasto) non risulta essere perfettamente conforme all'attuale stato in cui si sono trovati gli immobili in seguito a sopralluogo e pertanto la stessa bisognerebbe di un aggiornamento. L'operazione risulta collegata all'eventuale sanatoria edilizia meglio specificata nel successivo punto 2.2 e il suo relativo costo risulta insito in tale spesa.

➤ in riferimento del precedente punto: c)

Catasto Terreni del Comune di Chioggia

Ditta: - [REDACTED] *Nuda proprietà per 2/5 in regime di comunione dei beni*
 - [REDACTED] *Nuda proprietà per 1/5 in regime di comunione dei beni*
 - [REDACTED] *Nuda proprietà per 1/5*
 - [REDACTED] *Nuda proprietà per 1/5*

1-	Foglio 75	mapp. 118	di Ha. 0.11.10	Bosco Ceduo	Classe 3	Rd. 1,19	Ra. 0,40
2-	Foglio 75	mapp. 131	di Ha. 0.01.40	Bosco Ceduo	Classe 3	Rd. 0,15	Ra. 0,05
3-	Foglio 82	mapp. 69	di Ha. 0.01.10	Incolto Prod.	Classe 1	Rd. 0,10	Ra. 0,03

Note sulla intestazione catastale

L'intestazione così come attualmente trascritta non risulta perfettamente corretta ed in linea con quanto riportato e desunto dai vari Titoli notarili e dalle successive dipartite degli usufruttuari. La stessa bisognerebbe di rettifiche e nuove volturazioni al fine di allineare il tutto all'attuale legittima ditta avente titolo. In codesta sede non saranno calcolati i costi di tale operazione in quanto di fatto interessano anche altri soggetti non colpiti dal presente procedimento giudiziario.

Ditta: - [REDACTED] *Nuda proprietà per 2/5 in regime di comunione dei beni*
 - [REDACTED] *Usufrutto per 1/1*
 - [REDACTED] *Nuda proprietà per 1/5 in regime di comunione dei beni*
 - [REDACTED] *Nuda proprietà per 1/5 in regime di separazione dei beni*
 - [REDACTED] *Nuda proprietà per 1/5*

1- Foglio 75 mapp. 84 di Ha. 0.14.00 Bosco Ceduo Classe 3 Rd. 1,50 Ra. 0,51
 2- Foglio 75 mapp. 130 di Ha. 0.05.50 Bosco Ceduo Classe 3 Rd. 0,59 Ra. 0,20

Note sulla intestazione catastale *L'intestazione così come attualmente trascritta non risulta perfettamente corretta ed in linea con quanto riportato e desunto dai vari Titoli notarili e dalle successive dipartite degli usufruttuari. La stessa bisognerebbe di rettifiche e nuove volturazioni al fine di allineare il tutto all'attuale legittima ditta avente titolo. In codesta sede non saranno calcolati i costi di tale operazione in quanto di fatto interessano anche altri soggetti non colpiti dal presente procedimento giudiziario.*

Ditta: - [REDACTED] *Proprietà 1/2*
 - [REDACTED] *Proprietà 1/2*

1- Foglio 75 mapp. 83 di Ha. 0.26.60 Prato Classe 1 Rd. 14,82 Ra. 8,93

Note sulla intestazione catastale *L'intestazione così come attualmente trascritta non risulta perfettamente corretta ed in linea con quanto riportato e desunto dai vari Titoli notarili. La stessa bisognerebbe di una rettifica al fine di allineare il tutto all'attuale legittima ditta avente titolo. In codesta sede non saranno calcolati i costi di tale operazione in quanto di fatto interessano anche altri soggetti non colpiti dal presente procedimento giudiziario.*

1.3 FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Dopo aver visionato e valutato lo stato generale dei luoghi ove sono posti gli immobili, la natura degli stessi, l'ubicazione specifica di ogni singola unità e terreno, l'esatto dimensionamento delle stesse porzioni immobiliari, l'attuale loro possibile utilizzazione, le quote di proprietà da porre in vendita, le varie accessibilità singole o tramite spazi comuni, le varie possibilità di accorpamento, nonché le future possibili appetibilità del mercato immobiliare; in virtù di tutto questo ritengo utile per la procedura proporre la costituzione di n° 3 singoli lotti e più precisamente :

LOTTO N. 1

- **quota di 1/2 di Piena Proprietà (con le precisazioni e/o limitazioni sotto riportate in corsivo)**
dell'Unità Immobiliare sita a Chioggia Via Pegorina n. 196-198-200 e dei limitrofi
appezzamenti di terreno, di seguito così distinti presso il Catasto del Comune Censuario di
Chioggia, con i seguenti identificativi :

Catasto Fabbricati del Comune di Chioggia

➤ Foglio 82 mapp. 434 sub. 1 Z.C. 5 Cat. D/2 Cl. - Consistenza -- Rendita €2.726,89
piano T-1 Indirizzo : Via Pegorina n° 196-198-200

- *Corrispondenza degli identificativi al Catasto Terreni, Foglio 82 mappale 434 di Ha. 0.27.90 Ente Urbano (Porzione)*
- *E' compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni al fabbricato stabilite dalla Legge.*
- *Gli immobili verranno ceduti nello stato di fatto in cui si trovano con tutti gli accessori, le accessioni, dipendenze, pertinenze servitù ed oneri attivi e passivi, azioni e ragioni, diritti e comproprietà condominiali.*

Catasto Terreni del Comune di Chioggia

➤ Foglio 82 mapp. 427 di Ha. 0.06.10 Bosco Misto Classe U Rd. 0,65 Ra. 0,22
➤ Foglio 82 mapp. 429 di Ha. 0.91.60 Bosco Misto Classe U Rd. 9,82 Ra. 3,31
➤ Foglio 82 mapp. 539 di Ha. 0.20.75 Bosco Misto Classe U Rd. 2,22 Ra. 0,75

- *La vendita dei terreni verrà eseguita a corpo e non a misura con tutti gli annessi e connessi, usi e pertinenze, servitù attive e passive, diritti, azioni e ragioni.*

LOTTO N. 2

- **quota di 3/10 di Piena Proprietà (con le precisazioni e/o limitazioni sotto riportate in corsivo)**
dell'Unità Immobiliare, sita a Chioggia Via Pegorina n. 196/A, di seguito così distinta presso il
Catasto del Comune Censuario di Chioggia, con i seguenti identificativi :

Catasto Fabbricati del Comune di Chioggia

➤ Foglio 82 mapp. 434 sub. 2 Z.C. 5 Cat. A/3 Cl. 4 Consistenza 5,5 vani Rendita € 312,46
Sup. Totale 147 mq piano 1 Indirizzo : Via Pegorina n° 196/A

- *Corrispondenza degli identificativi al Catasto Terreni, Foglio 82 mappale 434 di Ha. 0.27.90 Ente Urbano (Porzione)*
- *E' compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni al fabbricato stabilite dalla Legge.*
- *Gli immobili verranno ceduti nello stato di fatto in cui si trovano con tutti gli accessori, le accessioni, dipendenze, pertinenze servitù ed oneri attivi e passivi, azioni e ragioni, diritti e comproprietà condominiali.*

LOTTO N. 3

- **quota di 2/5 di Piena Proprietà (con le precisazioni e/o limitazioni sotto riportate in corsivo)**
degli appezzamenti di terreno, siti a Chioggia Via Pegorina snc / Strada Statale Romea snc, di seguito così distinti presso il Catasto del Comune Censuario di Chioggia, con i seguenti identificativi :

Catasto Terreni del Comune di Chioggia

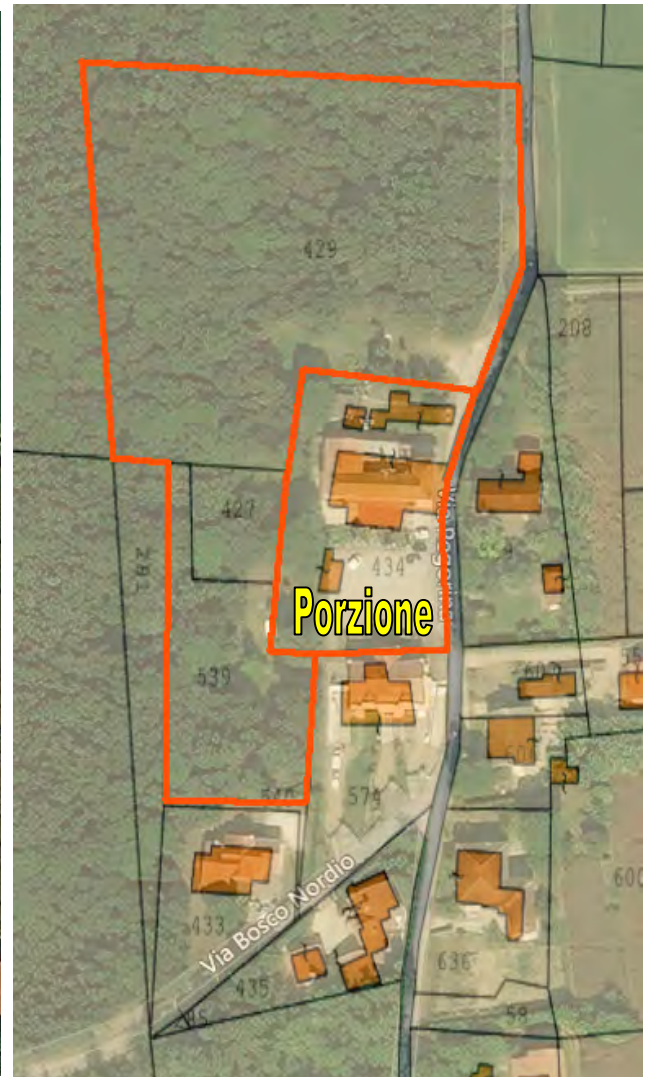
➤	Foglio	75	mapp.	118	di Ha.	0.11.10	Bosco Ceduo	Classe 3	Rd.	1,19	Ra.	0,40
➤	Foglio	75	mapp.	131	di Ha.	0.01.40	Bosco Ceduo	Classe 3	Rd.	0,15	Ra.	0,05
➤	Foglio	82	mapp.	69	di Ha.	0.01.10	Incolto Prod.	Classe 1	Rd.	0,10	Ra.	0,03
➤	Foglio	75	mapp.	84	di Ha.	0.14.00	Bosco Ceduo	Classe 3	Rd.	1,50	Ra.	0,51
➤	Foglio	75	mapp.	130	di Ha.	0.05.50	Bosco Ceduo	Classe 3	Rd.	0,59	Ra.	0,20
➤	Foglio	75	mapp.	83	di Ha.	0.26.60	Prato	Classe 1	Rd.	14,82	Ra.	8,93

- *La vendita dei terreni verrà eseguita a corpo e non a misura con tutti gli annessi e connessi, usi e pertinenze, servitù attive e passive, diritti, azioni e ragioni*

1.4 LOCALIZZAZIONE**POSIZIONAMENTO GENERALE**

I beni ricompresi nel presente procedimento giudiziario (Lotti 1-2-3) si trovano tutti nel Comune di Chioggia, nella frazione di Sant'Anna piccolo centro urbano distaccato circa 8 Km. da Chioggia e gli stessi distano ulteriori 3/4 Km. dal centro della frazione.

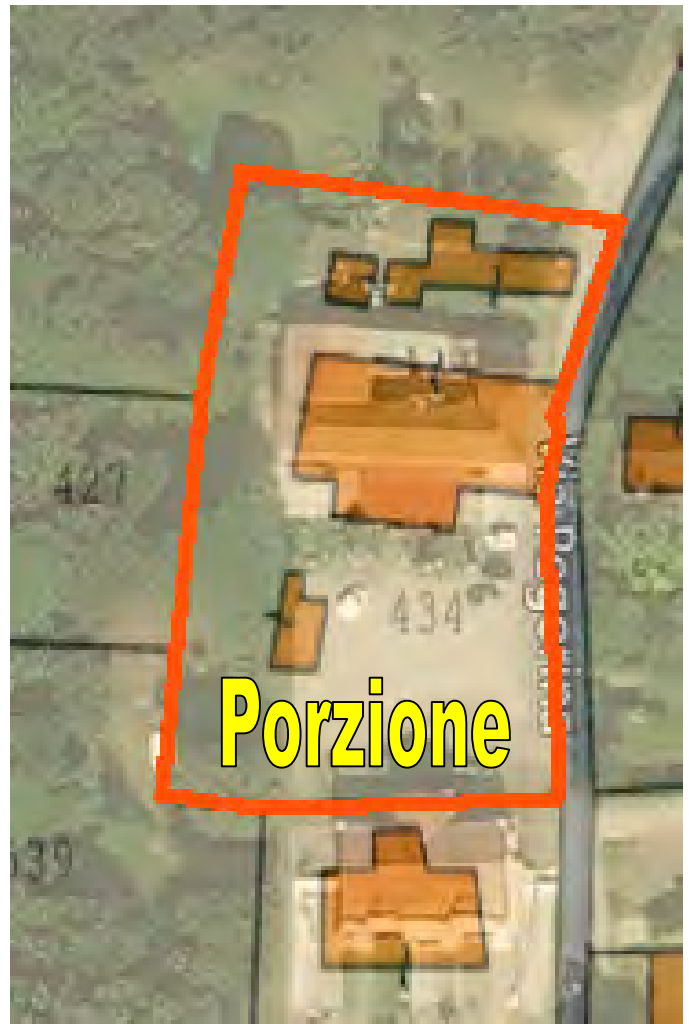
Sono posizionati come rappresentato nella sopra allegata mappa e cioè i lotti 1 e 2 sono posti lungo la via Pegorina, mentre il lotto 3 è posizionato proprio lungo la S.S. 309 (Romea) che risulta essere una arteria stradale principale di grande percorrenza e che funge da collegamento primario tra Ravenna e Venezia .

LOTTO n° 1*Vista Aerea**Sovrapposizione Vista Aerea / Mappa Catastale*

I beni del presente Lotto distano circa 3/4 Km dal centro della frazione di Sant'Anna e sono ubicati lungo la via comunale denominata Via Pegorina al civ. 196-198-200 la quale è un'arteria secondaria di collegamento interno cittadino che scorre parallelamente alla S.S. 309 Romea.

Il compendio è limitrofo all'ampia area naturalistica definita Bosco Nordio e le altre aree adiacenti hanno caratteristiche di ruralità con molti fondi suddivisi in poderi di piccole e medie dimensioni.

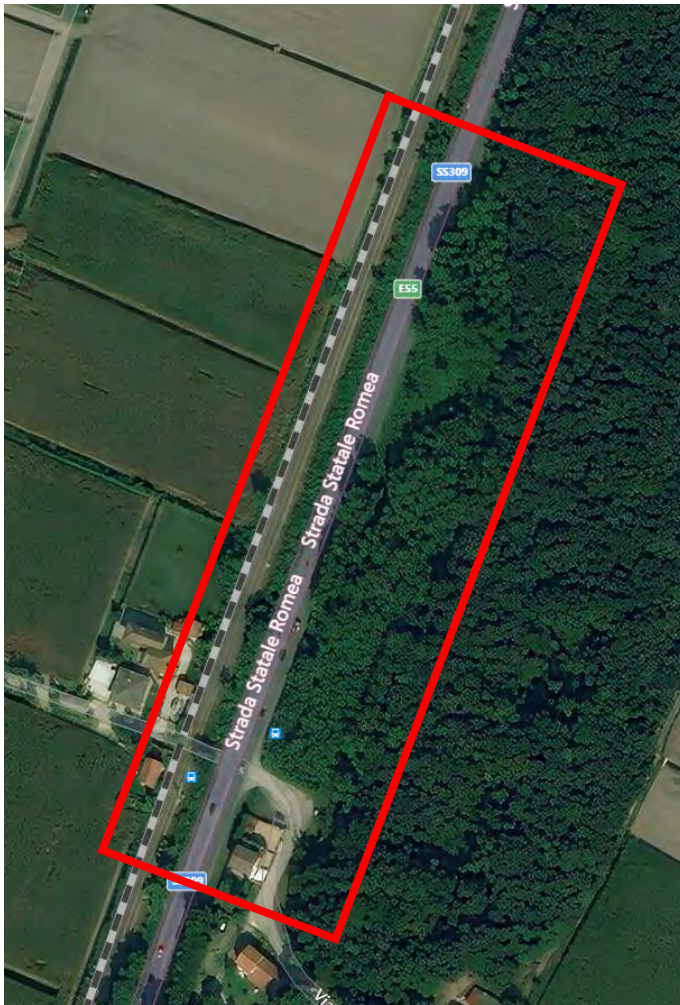
Le edificazioni esistenti nella zona hanno per la maggior parte le caratteristiche tipologiche delle costruzioni rurali sia residenziali che di servizio all'attività agricola, e risultano dislocate principalmente lungo le strade esistenti.

LOTTO n° 2*Vista Aerea**Sovrapposizione Vista Aerea / Mappa Catastale*

I beni del presente Lotto distano circa 3/4 Km dal centro della frazione di Sant'Anna e sono ubicati lungo la via comunale denominata Via Pegorina al civ. 196/A la quale è un'arteria secondaria di collegamento interno cittadino che scorre parallelamente alla S.S. 309 Romea.

Il compendio è limitrofo all'ampia area naturalistica definita Bosco Nordio e le altre aree adiacenti hanno caratteristiche di ruralità con molti fondi suddivisi in poderi di piccole e medie dimensioni.

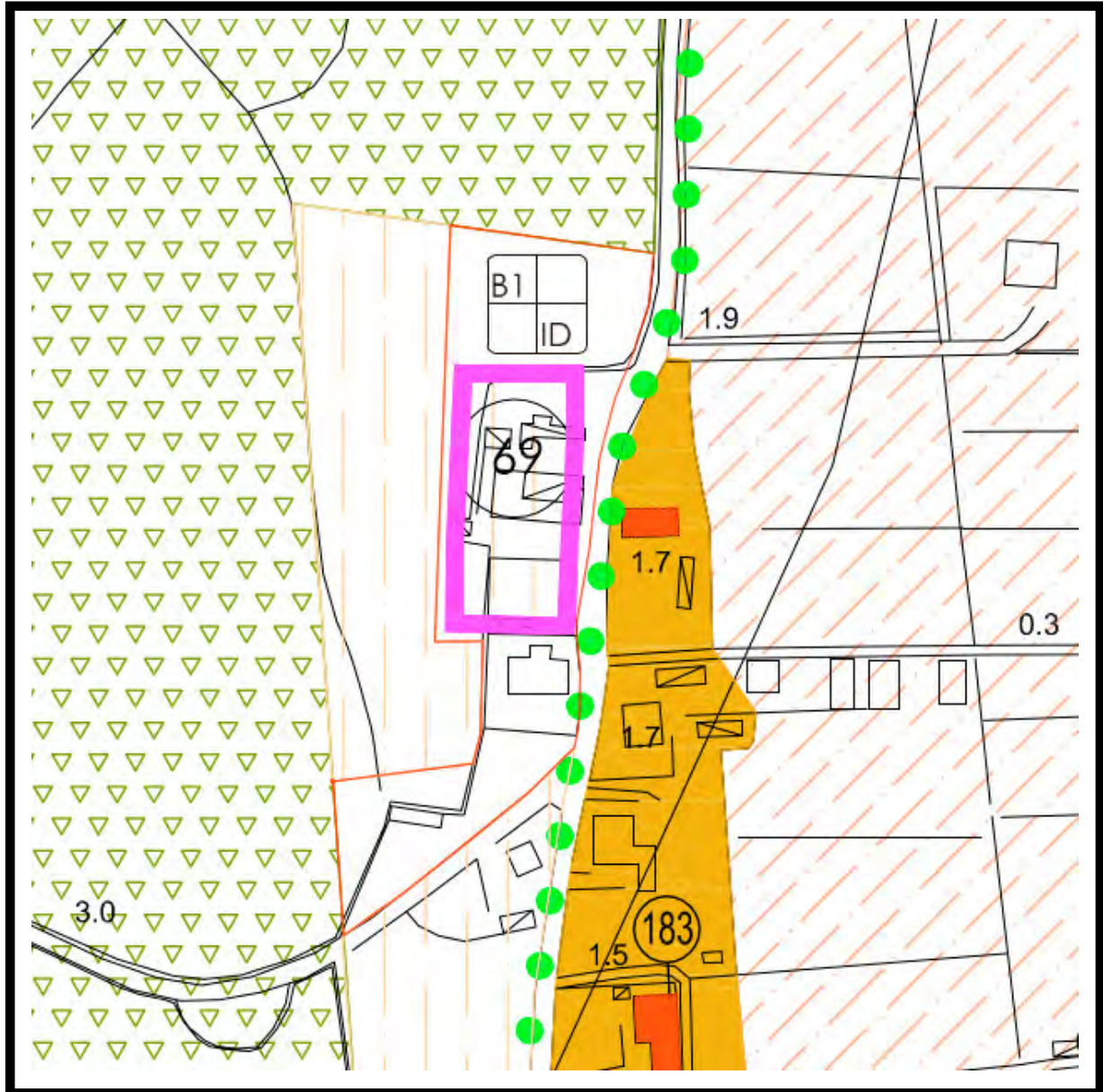
Le edificazioni esistenti nella zona hanno per la maggior parte le caratteristiche tipologiche delle costruzioni rurali sia residenziali che di servizio all'attività agricola, e risultano dislocate principalmente lungo le strade esistenti.

LOTTO n° 3*Vista Aerea**Sovrapposizione Vista Aerea / Mappa Catastale*

I Terreni facenti parte del presente Lotto sono anch'essi distanti circa 3/4 Km dal centro della frazione di Sant'Anna però essi sono ubicati direttamente lungo la S.S. 309 Romea che come già riportato è un'arteria stradale principale di grande percorrenza e che funge da collegamento primario tra Ravenna e Venezia

Anche detto corpo è limitrofo all'area naturalistica denominato Bosco Nordio e le zone vicinali sono sia incolte con vegetazione spontanea e sia coltivate in piccoli fondi.

Le rade edificazioni esistenti nella zona hanno caratteristiche tipologiche delle costruzioni rurali residenziali.

(quesito n° 2) - REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA -**2.1 DESTINAZIONE URBANISTICA****LOTTO n° 1**

A seguito degli accertamenti svolti presso gli uffici comunali competenti ed al rilascio del relativo Certificato di Destinazione Urbanistica, risulta che i terreni identificati catastalmente con il Foglio 82 mappali 427-429-434-539 del Comune di Chioggia ricadono secondo gli ATTUALI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI:

PER I MAPPALI 427 E 539

➤ *In sottozona E2.2 “Zona agricola della monocoltura intensiva”* normata a carattere generale dagli articoli 40 e 44 delle N.T.A, nonché da altre disposizioni particolari in riferimento ai vincoli esistenti.

- soggetta al vincolo p.a.l.a.v. in “ambito ad agricoltura specializzata orticola” (art. 37)
- soggetta al vincolo ambientale D.L.gs n. 42 del 22/01/2004 – D.L. 01/08/1985 (Brenta-Adige)
- soggetta al vincolo della Fascia di rispetto 200 ml dal S.I.C. e Z.P.S. “Bosco Nordio”

PER I MAPPALI 429 E 434

➤ *Parte in sottozona «E2.2 «zona agricola della monocoltura intensiva» all'interno della «scheda attività produttive Art. 126 L.R. 61/85 (scheda n° 69)» e parte in B1 «zona residenziale di completamento»*

Normata per quanto riguarda la zona E2.2 dagli articoli 40 e 44 delle N.T.A, per quanto riguarda la zona B1 dagli articoli 61 e 62 delle N.T.A e per l'area contornata dalla specifica grafia dalla scheda puntuale delle Attività Produttive n° 69, nonché da altre disposizioni particolari in riferimento ai vincoli esistenti.

- soggetta al vincolo p.a.l.a.v. in “ambito ad agricoltura specializzata orticola” (art. 37)
- soggetta al vincolo ambientale D.L.gs n. 42 del 22/01/2004 – D.L. 01/08/1985 (Brenta-Adige)
- soggetta al vincolo della Fascia di rispetto 200 ml dal S.I.C. e Z.P.S. “Bosco Nordio”

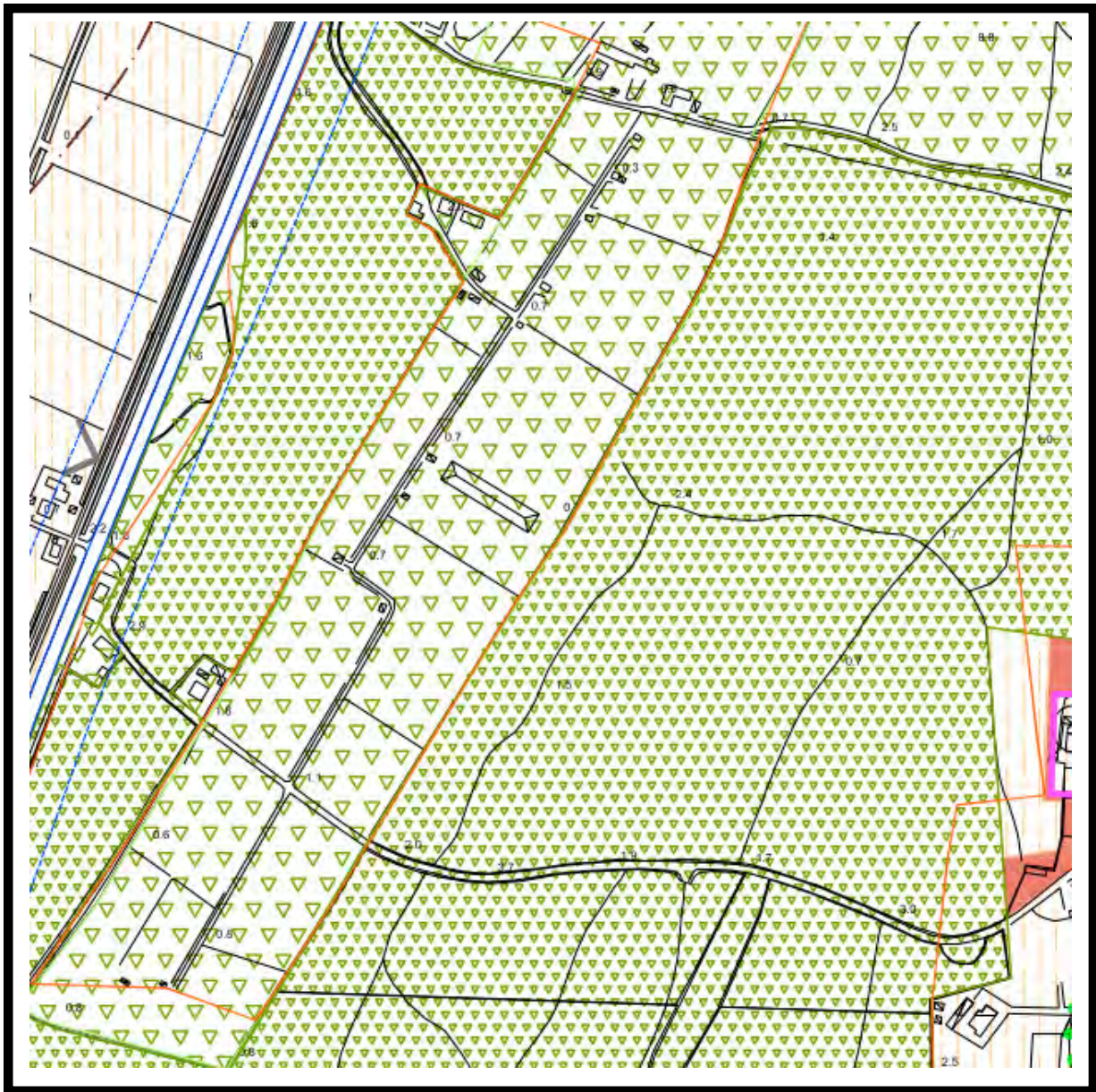
LOTTO n° 2

A seguito degli accertamenti svolti presso gli uffici comunali competenti ed al rilascio del relativo Certificato di Destinazione Urbanistica, risulta che il terreno identificato catastalmente con il Foglio 82 mappale 434 del Comune di Chioggia ricade secondo gli ATTUALI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI:

➤ **Parte in sottozona «E2.2 «zona agricola della monocoltura intensiva» all'interno della «scheda attività produttive Art. 126 L.R. 61/85 (scheda n° 69)» e parte in B1 «zona residenziale di completamento»**

Normata per quanto riguarda la zona E2.2 dagli articoli 40 e 44 delle N.T.A, per quanto riguarda la zona B1 dagli articoli 61 e 62 delle N.T.A e per l'area contornata dalla specifica grafia dalla scheda puntuale delle Attività Produttive n° 69, nonché da altre disposizioni particolari in riferimento ai vincoli esistenti.

- soggetta al vincolo p.a.l.a.v. in “ambito ad agricoltura specializzata orticola” (art. 37)
- soggetta al vincolo ambientale D.L.gs n. 42 del 22/01/2004 – D.L. 01/08/1985 (Brenta-Adige)
- soggetta al vincolo della Fascia di rispetto 200 ml dal S.I.C. e Z.P.S. “Bosco Nordio”

LOTTO n° 3

A seguito degli accertamenti svolti presso gli uffici comunali competenti ed al rilascio del relativo Certificato di Destinazione Urbanistica, risulta che i terreni identificati catastalmente con il Foglio 75 mappali 83-84-118-130-131 e Foglio 82 mappale 69 del Comune di Chioggia ricadono secondo gli ATTUALI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI:

- **In sottozona “Bosco Nordio pre parco”** normata a carattere generale dagli articoli 36 delle N.T.A, nonché da altre disposizioni particolari in riferimento ai vincoli esistenti.
 - soggetta al vincolo p.a.l.a.v. in “aree di interesse paesaggistico ambientale” (art. 21/a) e in “boschi planiziali, termofili e artificiali” (art. 22/a)
 - soggetta al vincolo ambientale D.L.gs n. 42 del 22/01/2004 – D.L. 01/08/1985 (Brenta-Adige)
 - soggetta al vincolo della Fascia di rispetto 200 ml dal S.I.C. e Z.P.S. “Bosco Nordio”

- soggetta al vincolo idrogeologico
- soggetta al vincolo di fascia di rispetto stradale "S.S. 309 Romea"

Al fine di verificare eventuali più precise e complete disposizioni urbanistiche si rimanda al sito internet del Comune di Chioggia ove è possibile visionare integralmente le normative edilizie e le tavole grafiche dei Piani Comunali, il tutto accedendo anche in forma libera.

2.2 REGOLARITÀ URBANISTICA

LOTTO n° 1

Per quanto concerne la regolarità edilizia degli edifici facenti parte del presente lotto e rilevati sommariamente nel corso del sopralluogo, a seguito della ricerca effettuata presso gli uffici Archivio ed Edilizia Privata del Comune di Chioggia, è possibile riferire quanto segue:

➤ **COSTRUZIONE ORIGINARIA DELL'EDIFICIO**

La costruzione originaria del fabbricato risulta risalire presumibilmente in data antecedente al rilascio della prima autorizzazione (1966) e nel corso dell'ispezione eseguita presso l'archivio Comunale non è stato ritrovato alcun riferimento.

➤ **AUTORIZZAZIONE EDILIZIA Prot. n° 18265/18625 del 21/06/1966**

Riguardante: *lavori per l'ampliamento del fabbricato originario*

➤ **AUTORIZZAZIONE EDILIZIA Prot. n° 34681 del 12/09/1966**

Riguardante: *lavori per ulteriore ampliamento al progetto di cui al punto precedente.*

➤ **CONDONO EDILIZIO L. 47/1985 prot. n° 27274 del 05/06/1986**

Riguardante: *Mod. D: costruzione di n. 2 magazzini, centrale termica, pollaio, voliera, garage e tettoia in ampliamento al locale ristorante per complessivi mq. 145,17; costruzione di tettoie per parcheggio e all'ingresso del ristorante per complessivi mq. 174,80 a destinazione commerciale, realizzate nel 1966.*

Pratica definita con il rilascio della regolare Concessione Edilizia in Sanatoria n° 2673 del 23/12/1996.

- **AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA** *Prot. n° 4069 del 25/01/1995*
Riguardante: *La sanatoria per la realizzazione di recinzioni a terreni di proprietà.*
Pratica definita con il rilascio della regolare Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n° 315 del 15/11/1995.
- **DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ.** *prot. n° 31072 del 30/06/1995*
Riguardante: *Intervento di adeguamento igienico-sanitario nei locali del ristorante.*
Pratica depositata e mai sospesa dal Comune.
- **CONCESSIONE EDILIZIA** *Prot. n° 33988 del 19/07/1995*
Riguardante: *Intervento di modifica parziale della copertura di alcuni locali del ristorante.*
Pratica definita con il rilascio della regolare Concessione Edilizia n° 949 del 15/05/1997
- **RICHIESTA AGIBILITÀ** *Prot. n° 19256 del 01/04/1998*
Riguardante: *La richiesta di rilascio dichiarazione di agibilità conformemente alle opere realizzate dalla C.E. 949/97.*
Pratica depositata e mai sospesa dal Comune.
- **DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ.** *prot. n° 38495 del 18/06/1999*
Riguardante: *Intervento di modifiche interne per alcuni locali del ristorante.*
Pratica depositata e mai sospesa dal Comune.
- **DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ.** *prot. n° 65140 del 19/10/1999*
Riguardante: *Intervento di variante alla D.I.A. prot. 38495/99.*
Pratica depositata e mai sospesa dal Comune.

A fronte di questa situazione, dal confronto tra gli atti autorizzati e lo stato attuale in cui versano gli immobili, rilevati sommariamente a seguito di sopralluogo in loco, non sono emerse particolari evidenti differenze, uniche manifeste difformità verificate risultano essere:

- a) Demolizione di una tettoia adibita a parcheggio auto (realizzata con il Condono Edilizio prot. 27274/86) ubicata originariamente nel piazzale posto a sud del mappale 434 la quale non risulta essere più presente.
- b) Leggere modifiche sul posizionamento di alcune tramezzature interne.
- c) Modeste variazioni ad alcune forometrie dell'unità.

- d) Costruzione di una piccolo e modesto ripostiglio realizzato in aderenza al magazzino originariamente sanato con il Condono Edilizio prot. 27274/86 e precisamente quello ubicato più ad Ovest.

Nuovo locale realizzato mediante prolungamento della originaria copertura fino a terra.

Per tale situazione si sono consultati i **Tecnici dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Chioggia**, i quali si sono espressi nel seguente modo, prospettando le seguenti possibili soluzioni ai costi di seguito elencati :

difformità a+b+c) considerato che l'unità immobiliare ricade all'interno di un'area sottoposta a vincoli paesaggistici e che le opere sono sostanzialmente una demolizione fatta senza preventiva autorizzazione, delle modifiche interne e delle variazioni forometriche, i tecnici comunali per la regolarizzazione delle opere hanno ipotizzato la presentazione di una pratica S.C.I.A. - *ai sensi dell'art. 37 comma 4 del D.P.R. 380/2001*) in quanto tale procedura avrebbe concrete possibilità di essere accettata con il pagamento di una sanzione non superiore ad Euro 5.170,00= e non inferiore ad Euro 520,00= la cui entità definitiva verrà stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento del valore dell'immobile valutato dalla competente Agenzia del Territorio. A tale costo dovrà essere aggiunto anche una sanzione ambientale la quale non risulta essere normata da precise tabelle ma verrebbe attribuita in base al danno ambientale causato.

In conclusione i tecnici comunali ritengono che tale procedura sarà percorribile da parte del futuro assegnatario dell'immobile successivamente al trasferimento dello stesso al costo stimato di circa Euro 5.000,00= (Euro duemilasettecento/00) così ottenuti: Euro 520,00= corrispondenti alla presunta sanzione urbanistica minima applicabile in considerazione della lieve entità dell'abuso; Euro 230,00= per diritti di segreteria a favore del Comune di Chioggia; Euro 1000,00 per presunta sanzione ambientale minima applicabile sempre in considerazione del modesto intervento; Euro 3.250,00= per spese generali e tecniche per la predisposizione della prescritta documentazione comprensiva dell'aggiornamento delle planimetrie catastali.

difformità d) Per quanto riguarda poi le difformità riferite a questo punto, trattandosi di un

ampliamento eseguito in area vincolata e valutate le fattezze dell'opera, i tecnici comunali hanno riferito che non vi sono concrete possibilità di sanatoria e che bisognerà presumibilmente considerare la completa rimozione dell'opera.

Quindi a fronte di tutto ciò di seguito si stimano i costi di demolizione in circa Euro 2.000,00=

Perciò in conclusione generale del punto i costi complessivi stimati per le sanatorie, riferite al Lotto n° 1, ammonteranno presumibilmente a circa complessivi **Euro 7.000,00=** (5.000 + 2.000).

Si precisa che tale cifra verrà successivamente posta in detrazione alla valutazione finale del valore del lotto.

LOTTO n° 2

Per quanto concerne la regolarità edilizia degli edifici facenti parte del presente lotto e rilevati sommariamente nel corso del sopralluogo, a seguito della ricerca effettuata presso gli uffici Archivio ed Edilizia Privata del Comune di Chioggia, è possibile riferire quanto segue:

➤ **COSTRUZIONE ORIGINARIA DELL'EDIFICIO**

La costruzione originaria del fabbricato risulta risalire presumibilmente in data antecedente al rilascio della prima autorizzazione (1966) e nel corso dell'ispezione eseguita presso l'archivio Comunale non è stato trovato alcun riferimento.

➤ **AUTORIZZAZIONE EDILIZIA Prot. n° 18265/18625 del 21/06/1966**

Riguardante: *lavori per l'ampliamento del fabbricato originario*

➤ **AUTORIZZAZIONE EDILIZIA Prot. n° 34681 del 12/09/1966**

Riguardante: *lavori per ulteriore ampliamento al progetto di cui al punto precedente.*

A fronte di questa situazione, dal confronto tra gli atti autorizzati e lo stato attuale in cui versano gli immobili, rilevati sommariamente a seguito di sopralluogo in loco, non sono emerse particolari evidenti differenze, uniche manifeste difformità verificate risultano essere:

- a) Leggere modifiche alle tramezzature interne con conseguente diversa disposizione di alcuni locali.
- b) Lievi variazioni alle forometrie dell'unità e ad alcuni elementi prospettici.

- c) Costruzione di una piccola veranda sul terrazzo esclusivo del piano primo realizzata con struttura leggera di alluminio e vetro

Per tale situazione si sono consultati i **Tecnici dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Chioggia**, i quali si sono espressi nel seguente modo, prospettando le seguenti possibili soluzioni ai costi di seguito elencati :

difformità a+b) considerato che l'unità immobiliare ricade all'interno di un'area sottoposta a vincoli paesaggistici e che le opere sono sostanzialmente delle modifiche interne e delle variazioni prospettiche, i tecnici comunali per la regolarizzazione delle opere hanno ipotizzato la presentazione di una pratica S.C.I.A. - *ai sensi dell'art. 37 comma 4 del D.P.R. 380/2001*) in quanto tale procedura avrebbe concrete possibilità di essere accettata con il pagamento di una sanzione non superiore ad Euro 5.170,00= e non inferiore ad Euro 520,00= la cui entità definitiva verrà stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento del valore dell'immobile valutato dalla competente Agenzia del Territorio. A tale costo dovrà essere aggiunto anche una sanzione ambientale la quale non risulta essere normata da precise tabelle ma verrebbe attribuita in base al danno ambientale causato.

In conclusione i tecnici comunali ritengono che tale procedura sarà percorribile da parte del futuro assegnatario dell'immobile successivamente al trasferimento dello stesso al costo stimato di circa Euro 5.000,00= (Euro duemilasettecento/00) così ottenuti: Euro 520,00= corrispondenti alla presunta sanzione urbanistica minima applicabile in considerazione della lieve entità dell'abuso; Euro 230,00= per diritti di segreteria a favore del Comune di Chioggia; Euro 1000,00 per presunta sanzione ambientale minima applicabile sempre in considerazione del modesto intervento; Euro 3.250,00= per spese generali e tecniche per la predisposizione della prescritta documentazione comprensiva dell'aggiornamento delle planimetrie catastali.

difformità c) Per quanto riguarda poi la difformità riferita a questo punto, trattandosi di un ampliamento eseguito in area vincolata e valutate le fattezze dell'opera, i tecnici comunali hanno riferito che non vi sono concrete possibilità di sanatoria e che bisognerà presumibilmente considerare la completa rimozione dell'opera.

Quindi a fronte di tutto ciò di seguito si stimano i costi di demolizione in circa Euro 500,00=

Perciò in conclusione generale del punto i costi complessivi stimati per le sanatorie, riferite al Lotto n° 2, ammonteranno presumibilmente a circa complessivi **Euro 5.500,00=** (5.000 + 500).

Si precisa che tale cifra verrà successivamente posta in detrazione alla valutazione finale del valore del lotto.

LOTTO n° 3

Questo Lotto comprende esclusivamente dei nudi terreni senza alcun manufatto soprastante, quindi la regolarità edilizia non risulta necessaria.

(quesito n° 3) - STATO DI POSSESSO -

LOTTO n° 1

Tutti i beni facenti parte del presente Lotto sono stati trovati liberi da persone e in disponibilità della procedura. Per l'unità immobiliare ad uso ristorante essa presenta al suo interno alcuni elementi di arredo interno e di impiantistica varia.

LOTTO n° 2

L'unità appartamento è stata trovata libera da persone e in disponibilità della procedura con anch'essa al suo interno alcuni elementi di mobilio interno.

LOTTO n° 3

I terreni facenti parte del presente Lotto sono di fatto aree incolte e sono state trovate in disponibilità della procedura.

(quesito n° 4) - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE -

A seguito di ispezioni eseguite dal sottoscritto C.T.U. presso l'Agenzia del Territorio di Venezia (ex Cons. RR.II.), a carico del fallito BALDIN ENNIO nato a Chioggia (Ve) il 15/04/1951 c.f. BLD NNE 51D15 C638Z, risulta che nel periodo dal 03/01/1972 a tutto il 15/09/2021, vi sono le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

4.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nessuno

4.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE POTRANNO ESSERE CANCELLATI CON DECRETO DI TRASFERIMENTO**4.2.1 - Iscrizioni -**CONSERVATORIA DI CHIOGGIA

- Ipoteca Volontaria R.G. n. 3077 R.P. n. 709 del 20/05/2003
a favore della Banca Antoniana –Popolare Veneta Società per Azioni con sede a Padova (Pd) e a carico di [REDACTED] in forza del mutuo fondiario in data 05/05/2003, rep. n. 82198 del notaio Nicolò Noto di Chioggia (Ve), durata 7 anni, Importo Ipoteca €300.000,00, Importo Capitale €150.000,00.
- Diritto colpito : *quota 1/2 ciascuno del Diritto di Proprietà*
 - Beni colpiti : *Lotto n° 1 limitatamente all'Unità Fg. 82 m.n. 434 sub 1*
 - Costi di Cancellazione : *Euro 35,00*
- Ipoteca Volontaria R.G. n. 2146 R.P. n. 396 del 04/04/2008
a favore della Banca Antonveneta S.P.A con sede a Padova (Pd) e a carico di [REDACTED] in forza del mutuo fondiario in data 02/04/2008, rep. n. 100226 del notaio Nicolò Noto di Chioggia (Ve), durata 15 anni, Importo Ipoteca €400.000,00, Importo Capitale €200.000,00.
- Diritto colpito : *quota 1/2 ciascuno del Diritto di Proprietà in comunione legale dei beni*
 - Beni colpiti : *Lotto n° 1 limitatamente all'Unità Fg. 82 m.n. 434 sub 1*
 - Costi di Cancellazione : *Euro 35,00*

- [Ipoteca Volontaria R.G. n. 3304 R.P. n. 625 del 31/05/2011](#)
a favore della Banca Antonveneta S.P.A con sede a Padova (Pd) e a carico di [REDACTED] in forza del mutuo fondiario in data 27/05/2011, rep. n. 150038 del notaio Alessandro Caputo di Chioggia (Ve), durata 8 anni, Importo Ipoteca €160.000,00, Importo Capitale €80.000,00.
- Diritto colpito : *quota 1/2 ciascuno del Diritto di Proprietà in comunione legale dei beni*
 - Beni colpiti : *Lotto n° 1 limitatamente all'Unità Fg. 82 m.n. 434 sub 1*
 - Costi di Cancellazione : *Euro 35,00*

4.2.2 - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli -

[CONSERVATORIA DI CHIOGGIA](#)

- [Decreto di Ammissione al Concordato Preventivo R.G. n. 5659 R.P. n. 3911 del 03/12/2013](#)
a favore della Massa Creditori del Fallimento Baldin Ennio e a carico di Baldin Ennio, in forza dell'Atto Giudiziario del Tribunale di Venezia in data 17/10/2013 con Rep. 30 .
- Diritto colpito : *quota non dichiarata*
 - Beni colpiti : *non dichiarati ma di fatto risultano colpiti tutti i beni riconducibili a Baldin Ennio per la sua relativa quota di proprietà, quindi anche tutti gli immobili ricompresi nei Lotti 1 – 2 – 3 ed inoltre anche quelli per i quali esisteva il diritto di usufrutto e che attualmente risulta riunito alla nuda proprietà.*
 - Costi di Cancellazione : *Euro 294,00 per ciascun Lotto costituito*
- [Dichiarazione di Fallimento R.G. n. 5828 R.P. n. 4310 del 23/09/2021](#)
a favore della Massa Creditori del Fallimento Baldin Ennio e a carico di Baldin Ennio, in forza della Sentenza Dichiarativa di Fallimento emessa dal Tribunale di Venezia in data 25/10/2018 con Rep. 116/2018.
- Diritto colpito : *quote di proprietà dei Lotti 1-2-3*
 - Beni colpiti : *tutti i beni dei Lotti 1-2-3*
 - Costi di Cancellazione : *Euro 294,00 per ciascun Lotto costituito*

4.3 AMMONTARE COMPLESSIVO PRESUNTO DELLE SPESE PER LA CANCELLAZIONE DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**LOTTO n° 1**

Il costo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sopra descritte ammonta a circa complessivi **Euro 693,00=** da detrarre al valore finale del bene.

LOTTO n° 2

Il costo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sopra descritte ammonta a circa complessivi **Euro 588,00=** da detrarre al valore finale del bene.

LOTTO n° 3

Il costo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sopra descritte ammonta a circa complessivi **Euro 588,00=** da detrarre al valore finale del bene.

(quesito n° 5) - SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE -**LOTTO n° 1-2**

Per quanto riguarda gli edifici facenti parte dei Lotti 1 e 2, questi non risultano costituiti in un condominio, pertanto non sono riportate in alcun registro spese di gestione e manutenzione, nè tantomeno spese condominiali.

(quesito n° 6) - VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI -**6.1 CRITERI DI STIMA E FONTI DI INFORMAZIONE**

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, impiegando cioè il metodo estimativo cosiddetto sintetico-comparativo.

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, infine tali dati, per quanto possibile, sono stati anche comparati con quelli riportati dall'O.M.I., il tutto per verificarne l'effettivo accostamento o meno .

6.2 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DEL BENE

LOTTO N° 1

Quanto comprendente il presente Lotto risulta essere un locale con destinazione ristorazione commerciale ricettiva posto in un fabbricato di considerevoli dimensioni sviluppato su due piano fuori terra ed ubicato all'interno di un cortile pertinenziale di lotto (part. 434), in uso esclusivo all'attività stessa, anche se è presente all'interno del fabbricato un'altra unità residenziale la quale verosimilmente detiene un diritto di passaggio proprio al fine di potervi accedere.

Le riportate deduzioni riferite all'esclusività dell'area, derivano dal fatto che nelle attuali planimetrie catastali (e anche in quelle storiche precedenti) l'area pertinenziale esterna del mappale 434 risulta rappresentata solamente sulla planimetria del sub. 1 (anche se descritta come "scoperto Comune" che si presume essere un mero errore di battitura in quanto avrebbe dovuto essere "scoperto esclusivo") mentre non risulta presente nella planimetria del sub. 2 (di questa anomalia si sono sentiti anche alcuni tecnici catastali che hanno confermato la coerenza dell'interpretazione).

Risulta inclusa nel compendio anche una ulteriore ampia area adibita a parco giochi e bosco, il tutto immediatamente limitrofa con l'unità di cui sopra.

Per quanto riguarda i confini delle singole particelle interne, questi non sono attualmente identificati e/o materializzati da alcun elemento fisico, mentre per quelli generali verso altre proprietà, esistono delle recinzioni poste solo parzialmente e soltanto lungo alcuni lati, inoltre per le stesse non si è in grado di asserire se rappresentino o meno i reali confini catastali.

L'accesso a tutta la proprietà è assicurato dalla strada pubblica cittadina denominata Via Pegorina, infatti la stessa scorre lungo tutto il lato Est della proprietà e permette l'accesso sia ai piazzali in uso al ristorante e sia alle aree ludiche e boschive.

Al piano terra dell'edificio principale, come meglio evidenziato nei grafici illustrativi, sono presenti i vari locali attinenti all'attività di ristorazione, cioè quelli per eventuale stoccaggio e mantenimento delle merci, per la preparazione delle pietanze e le sale per il loro relativo consumo, esiste anche un'ampia tettoia esterna antistante l'ingresso principale.

Al piano primo invece, con un'accesso indipendente tramite una scala esterna posta sul lato Ovest, risultano dislocate alcune stanze con relativi servizi igienici comuni utilizzate probabilmente per eventuali locazioni temporanee (locanda).

Costruttivamente la struttura portante verticale prevalente è in muratura di laterizio e le rifiniture interne sono alquanto differenziate tra piano terra e primo in virtù proprio dell'utilizzazione diversificata dei locali in base all'attività.

Premettendo che in sede di visita si è riscontrato un grado di deperimento abbastanza avanzato, il piano terra si presenta con locali aventi pavimentazioni alquanto differenti a seconda dei locali ma prevalentemente sono in materiale ceramico un po' datato di finitura normale, tutte le pareti interne sono intonacata al civile e tinteggiate e presentano in alcuni punti segnali di sfarinamenti dovuti alla vetustà e all'umidità, i serramenti sono anch'essi diversificati, alcuni sono in legno e alcuni in alluminio anodizzato e il sistema di chiusura-oscuramento è assicurato con persiane in pvc per i fori finestra e in metallo per i fori porta di grandi dimensioni.

Si è potuto osservare che sono presenti nei vari locali le terminazioni dei principali impianti tecnologici (elettrico, idrico e di riscaldamento), pertanto si presume che gli stessi siano presenti e forse funzionanti, non si è potuto verificarne l'effettivo funzionamento in quanto le utenze erano tutte scollegate.

In conclusione generale tale porzione di unità nel caso di nuova utilizzazione abbisognerà sicuramente di un significativo intervento di ammodernamento al fine di raggiungere gli standard minimi richiesti dalle attuali legislazioni vigenti, pertanto si può esprimere che la stessa presenta un grado di finitura appena sufficiente in riferimento all'utilizzazione cui è preposta.

Il piano primo risulta di fatto rifinito con materiali più vetusti e di minor pregio del piano terra e presenta pavimentazioni in materiale ceramico, diversificate fra i vari locali, molto datate e di scarsa qualità, le pareti interne delle stanze risultano intonacate e tinteggiate con segnali di sfarinamento dovuti a vetustà della pittura e a qualche probabile piccola infiltrazione dalla copertura, mentre le pareti dei bagni sono parzialmente rivestite da mattonelle ceramiche anch'esse datate e di scarsa qualità.

Le finestrate sono realizzate in legno con vetro semplice, di finitura molto vecchia e con scarso grado di manutenzione e il sistema di oscuramento è assicurato con persiane scorrevoli in pvc, sono presenti anche le porte interne sempre realizzate in legno tamburato, con finiture di bassa qualità.

Si è potuto osservare che anche su questo piano sono presenti nei vari locali le terminazioni dei principali impianti tecnologici (elettrico, idrico e di riscaldamento), pertanto si presume che gli stessi siano presenti e forse funzionanti, non si è potuto verificarne l'effettivo funzionamento in quanto le utenze erano tutte scollegate.

In conclusione generale la porzione di unità presenta un grado di finitura alquanto scarso in riferimento all'utilizzazione a cui è preposta, quindi nel caso di una eventuale ripristino dell'attività bisognerà sicuramente valutare eventuali interventi di ammodernamento e di adeguamento agli attuali standard minimi richiesti dalle attuali legislazioni vigenti.

Sempre al piano Terra in distacco dall'edificio principale sono presenti anche alcuni corpi accessori, aventi destinazioni secondarie diversificate all'attività stessa (magazzini, box ecc.).

Essi si presentano edificati prevalentemente in muratura con copertura in lastre ondulate (probabilmente eternit), quasi privi di serramenti esterni, attualmente sprovvisti di qualsiasi impiantistica interna e in uno stato di manutenzione pessimo.

L'area pertinenziale tutta cioè sia quella riferita alla particella catastale 434 (come già detto in utilizzo esclusivo all'attività) e sia quella delle particelle 427 e 539, si presenta molto ampia e spaziosa, atta a soddisfare abbondantemente tutte le esigenze necessarie dell'attività, presenta nella parte sud dei fabbricati una zona con pavimentazione di asfalto adibita al parcheggio della clientela, la quale confina poi con la grande area adibita a bosco che nella sua parte iniziale sono stati collocati alcuni modesti manufatti ludici e gazebi di ristoro.

Sicuramente l'area esterna è da considerare come una indiscutibile nota di valorizzazione per il compendio di cui si tratta, in quanto potrà essere sicuramente sfruttata anche in maniera maggiore dell'attuale per eventuali nuovi servizi naturalistici da offrire alla futura clientela.

Inoltre è da valutare anche che una parte considerevole di tale area ricade secondo l'attuale PRG in zona edificabile B1 e che quindi potrebbe essere sfruttata per eventuali future attività edilizie aggiuntive (per la quantificazione delle superfici si rimanda al successivo punto 6.4).

(Per un maggior dettaglio sulla ubicazione e sulla disposizione interna degli immobili si rimanda alle allegate tavole grafiche redatte dal C.T.U. riferite allo Stato Rilevato in sede di sopralluogo)

LOTTO N° 2

Si presenta come la porzione Est del piano primo dell'edificio principale esistente sulla particella n. 434 e risulta essere un'unità residenziale priva di area esterna pertinenziale, avente accesso dal cortile dello stesso mappale e sul quale esiste probabilmente per costituzione bonaria una servitù di passaggio fino al raggiungimento dell'ingresso.

Precisamente l'entrata è posizionata sulla facciata Sud del fabbricato, all'incirca al centro dell'edificio, dove, tramite una porta esclusiva si accede alla scala che porta al piano primo sul quale poi si sviluppa interamente l'appartamento.

Percorsa la rampa di scale si arriva in un lungo corridoio che funge da collegamento con tutte le stanze presenti e precisamente n. 3 camere, una sala pranzo con angolo cottura, un ripostiglio ed un bagno, sempre dal corridoio, passando per una piccola veranda di alluminio, si può accedere all'esterno in un'ampia terrazza di uso esclusivo dell'appartamento dove però si è notata la presenza di alcuni terminali e/o macchinari per impianti tecnologici a servizio del sottostante ristorante che di

fatto creano delle modeste servitù. Inoltre anche dal locale pranzo è possibile arrivare ad un poggiolo esterno esclusivo.

Costruttivamente la struttura portante verticale prevalente è in muratura di laterizio, i solai di piano e di copertura sono probabilmente in laterocemento, risulta anche evidente che in questa unità è stato eseguito un intervento di ristrutturazione in tempi abbastanza recenti e presenta pavimenti tutti uguali in materiale ceramico di discreta qualità, le pareti sono tutte intonacate e tinteggiate, con esclusione solamente per quelle del bagno e dell'angolo cottura i quali presentano un parziale rivestimento ceramico, le porte interne sono in legno tamburato di buona qualità.

Le finestre sono in legno di buona finitura e di color noce con vetrocamera e il sistema di oscuramento è assicurato con persiane scorrevoli in pvc.

Sono presenti nei vari locali le terminazioni dei principali impianti tecnologici elettrico, idrico e di riscaldamento, quest'ultimo realizzato con caldaia murale interna posta nel locale ripostiglio e con termosifoni ad elementi di alluminio dislocati nei vari locali interni.

Si precisa che il CTU non ha potuto verificare l'effettivo funzionamento di nessun impianto tecnologico in quanto tutte le utenze erano scollegate.

Nella visita effettuata si è potuto osservare che, sia sulle pareti interne che sui soffitti sono presenti alcune localizzate segnalazioni di sfarinamenti di colore e piccole infiltrazioni, mentre non si è rilevato la presenza di assestamenti statici, pertanto in conclusione generale si può dire che complessivamente l'unità residenziale in oggetto, presenta un grado di finitura discreto.

(Per un maggior dettaglio sulla ubicazione e sulla disposizione interna degli immobili si rimanda alle allegate tavole grafiche redatte dal C.T.U. riferite allo Stato Rilevato in sede di sopralluogo)

LOTTO N° 3

Trattasi di un appezzamento di terreno composto dalla somma delle particelle n° 118 + 131 + 84 + 130 + 83 del Foglio 75 particella 69 del Foglio 82 della superficie catastale complessiva di Ha. 0.59.70, ubicato direttamente a confine con la Strada Statale Romea proprio nelle immediate vicinanze dell'incrocio con l'arteria secondaria di collegamento interno cittadino denominata "Via Pegorina.

Il fondo si presenta in due corpi, il più grande è di forma irregolare che ricorda vagamente un rettangolo con il lato maggiore lungo la direzione Nord-Sud, mentre il secondo corpo risulta essere composto da un unico mappale (Fg. 82 m.n. 69) posto vicino agli altri ma staccato per interposizione proprio della strada di accesso (Via Pegorina) e gli accessi ad entrambi i corpi sono assicurati proprio attraverso la strada cittadina Via Pegorina

Sostanzialmente l'appezzamento principale risulta essere un'area non coltivata limitrofa con l'area naturalistica denominata "Bosco Nordio", sulla quale è presente una vegetazione spontanea perfettamente uguale a quella della zona protetta, mentre la porzione minore risulta far parte di un piccolo piazzale di terreno incolto limitrofo alla via pubblica.

Nella visita effettuata non è stato possibile verificare le esatte consistenze in quanto, a causa della vegetazione e della mancanza di precisi manufatti che identifichino tutti i reali confini, non si è potuto rilevare le reali dimensioni di corpi, quindi nel proseguo verranno assunti come parametri dimensionali le superfici catastali e l'eventuale futura cessione dovrà essere considerata a corpo e non a misura.

Nello specifico per l'appezzamento di maggiori dimensioni si è notata la presenza di una recinzione lungo il confine Est che probabilmente determina proprio il limite di proprietà con l'area naturalistica "Bosco Nordio".

6.3 TABELLA CALCOLO SUPERFICI NETTE**LOTTO n° 1**

DESCRIZIONE	PIANO	ALTEZZA	SUPERFICIE
Magazzino	Terra	3,10	30,78
Disimpegno + Corridoio	Terra	3,10	7,50
Saletta privata	Terra	3,10	14,44
Cucina	Terra	2,90	39,27
Frigo + Frigo	Terra	2,90 – 2,50	6,05
Preparazione	Terra	2,90 – 2,50	10,72
Lavaggio	Terra	2,90 – 2,50	13,26
Spogliatoio + Anti + w.c.	Terra	2,90 – 2,50	7,03
Disimpegno	Terra	2,90	8,05
Caminetto + Forno	Terra	2,90	9,66
Guardaroba + Anti + Anti + w.c. + w.c.	Terra	3,10	15,22
Sala Bar	Terra	3,10	37,80
Sala Ristorante 1	Terra	3,10	47,28
Sala Ristorante 2	Terra	3,10	99,23
Ripostiglio + sottoscala	Terra		3,07
Tettoia –esterna-	Terra		68,70
Sommano Sup. Nette porzione Ristorante			418,06
Magazzino –esterno-	Terra	3,25 – 2,35	23,20
C.T. –esterna-	Terra	2,35 – 2,15	3,57
Deposito –esterno-	Terra	2,35 – 2,15	4,34
Magazzino –esterno-	Terra	2,80 – 2,10	18,64
Box auto –esterno-	Terra	2,15 – 1,15	27,50
Tettoia uccello –esterna-	Terra	2,15 – 1,50	34,50
Sommano Sup. Nette porzione Locali Accessori Esterni			111,75
Corridoio	Primo	2,85	13,12
Camera	Primo	2,85	14,06
w.c.	Primo	2,85	4,37
Camera	Primo	2,85	14,06
Poggiolo	Primo		8,35
Corridoio	Primo	2,70	6,78
Camera	Primo	2,70	14,80
Camera	Primo	2,70	14,80
Camera	Primo	2,70	14,61
Camera	Primo	2,70	14,61
Poggiolo	Primo		8,55
w.c.	Primo	2,70	2,64
Sommano Sup. Nette porzione Locanda			130,75

LOTTO n° 2

DESCRIZIONE	PIANO	ALTEZZA	SUPERFICIE
Corridoio	Primo	2,80	18,60
Camera	Primo	2,70	13,11
Camera	Primo	2,70	13,11
Camera	Primo	2,70	14,63
Pranzo	Primo	2,70	26,10
Poggiolo	Primo		6,75
Angolo cottura	Primo	2,70	4,80
Disimpegno	Primo	2,80	1,54
Ripostiglio	Primo	2,80	3,99
Bagno	Primo	2,80	12,15
Veranda alluminio	Primo	2,25	2,38
Terrazza	Primo		98,30
Sommano Sup. Nette Appartamento			215,46

LOTTO n° 3

Trattasi di Lotto comprendente solo nudi terreni

6.4 TABELLA CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE -secondo Codice Valutazioni Immobiliari-**LOTTO n° 1*****Edifici + area pertinenziale***

DESCRIZIONE	SUPERFICIE AL LORDO MURATURE INTERNE ED ESTERNE Arrotondata (mq)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE RISULTANTE Arrotondata (mq)
Porzione adibita a Ristorante – Piano Terra -	400,85	1,00	401,00
Porzione adibita a Tettoia – Piano Terra -	68,70	0,35 fino a 25 mq. oltre 0,01	13,00
Porzione Locali Accessori Esterni – Piano Terra -	124,70	0,20	25,00
Porzione adibita a Locanda – Piano Primo -	132,60	0,80 (*)	106,00
Poggioli Locanda – Piano Primo -	16,90	0,25 fino a 25 mq. oltre 0,01	4,00
Area scoperta esclusiva <i>particella 434 (dati catastali)</i>	2195,00	0,10 fino a 25 mq. oltre 0,02	46,00
TOTALI			595,00

(*) Applicato per il particolare stato di rifinitura.

Area esterna – Parco

Vista la differenziazione della tipologia di zona rilevata nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Chioggia, al fine di procedere successivamente ad una diversa quantificazione del valore si è proceduto a calcolare mediante una mera sovrapposizione tra il PRG e la mappa catastale le varie superfici ricadenti nelle differenti zone.

Si precisa che tale metodologia seppur non perfettamente esatta è di fatto l'unica possibile e applicabile, quindi essendo la stessa arbitrariamente soggettiva bisogna riconoscere ed avere la consapevolezza che nel futuro se altri dovessero rifare tali operazioni, potrebbero ottenere risultati che si scostano parzialmente da quelli trascritti dal CTU,

DESCRIZIONE	SUPERFICIE CATASTALE RICADENTE IN ZONA URBANISTICA AGRICOLA E2.2 (H a)	SUPERFICIE CATASTALE RICADENTE IN ZONA URBANISTICA EDIFICABILE B1 (H a)
Particella Catastale Fg. 82 m.n. 427	0.06.10	
Particella Catastale Fg. 82 m.n. 429	0.60.10	0.31.50
Particella Catastale Fg. 82 m.n. 539	0.20.75	
TOTALI	0.86.95	0.31.50

LOTTO n° 2

DESCRIZIONE	SUPERFICIE AL LORDO MURATURE INTERNE ED ESTERNE Arrotondata (m q)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE RISULTANTE Arrotondata (m q)
Appartamento – Piano Primo -	135,70	1,00	136,00
Poggioli – Piano Primo -	6,75	0,25 fino a 25 mq. oltre 0,01	2,00
Terrazza – Piano Primo -	98,30	0,35 fino a 25 mq. oltre 0,01	16,00
TOTALI			154,00

LOTTO n° 3

DESCRIZIONE	SUPERFICIE CATASTALE RICADENTE IN ZONA URBANISTICA “BOSCO NORDIO PRE PARCO” (H a)
Particella Catastale Fg. 75 m.n. 84	0.14.00
Particella Catastale Fg. 75 m.n. 118	0.11.10
Particella Catastale Fg. 75 m.n. 130	0.05.50
Particella Catastale Fg. 75 m.n. 131	0.01.40
Particella Catastale Fg. 75 m.n. 83	0.26.60
Particella Catastale Fg. 82 m.n. 69	0.01.10
TOTALI	0.59.70

6.5 CALCOLO VALORE COMPLESSIVO DEL BENE CON AGGIUNTA DI EVENTUALI MAGGIORAZIONI

Riferimento		VALORE AL mq. DI SUPERFICIE COMMERCIALE	SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA (m q)	EVENTUALI MAGGIORAZIONI (*)	VALORE DI STIMA COMPLESSIVO DEL BENE
LOTTO n° 1	-Edifici-	€ 900,00	595,00	//	€ 748.450,00
LOTTO n° 1	-zona E2.2-	€ 10,00	8695,00	//	
LOTTO n° 1	-zona B1-	€ 40,00	3150,00	//	
LOTTO n° 2		€ 950,00	154,00	//	€ 146.300,00
LOTTO n° 3		€ 7,00	5970,00	//	€ 41.790,00

(*) //

6.6 COEFF. CORRETTIVI ESPlicitATI ANALITICAMENTE E CALCOLO VALORE AL NETTO DA TUTTE LE DETRAZIONI E SPESE

Al valore medio di mercato dell'immobile dovranno essere applicate le seguenti riduzioni :

LOTTO n° 1

DESCRIZIONE	ESPLICITAZIONE ANALITICA	IMPORTO
Valore di stima complessivo		€ 748.450,00
Stato d'uso e manutenzione	riduzione del 5% in virtù dell'attuale stato in cui versa l'unità, per la vetustà dello stesso e per l'attuale crisi immobiliare generalizzata.	- 12%
Stato di possesso	riduzione del 5% per la vendita della sola quota di 1/2 della proprietà.	
Vizi occulti	riduzione del 2% in virtù di eventuali particolari vizi occulti non evidenziati e quindi non visibili.	
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	//	//
Spese condominiali insolute	//	//
Spese per cancellazione formalità pregiudizievoli	Costo stimato in Euro 693,00	€ -693,00
Spese per Sanatorie Edilizie e adeguamenti	Costo stimato in Euro 7.000,00	€ -7.000,00
VALORE AL NETTO DELLE DETRAZIONI		€ 650.943,00

LOTTO n° 2

DESCRIZIONE	ESPLICITAZIONE ANALITICA	IMPORTO
Valore di stima complessivo		€ 146.300,00
Stato d'uso e manutenzione	riduzione del 2% in virtù dell'attuale stato in cui versa l'unità, per la vetustà dello stesso e per l'attuale crisi immobiliare generalizzata.	- 9%
Stato di possesso	riduzione del 5% per la vendita della sola quota di 3/10 della proprietà.	
Vizi occulti	riduzione del 2% in virtù di eventuali particolari vizi occulti non evidenziati e quindi non visibili .	
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	//	//
Spese condominiali insolute	//	//
Spese per cancellazione formalità pregiudizievoli	Costo stimato in Euro 588,00	€ -588,00
Spese per Sanatorie Edilizie e adeguamenti	Costo stimato in Euro 5.500,00	€ -5.500,00
VALORE AL NETTO DELLE DETRAZIONI		€ 127.045,00

LOTTO n° 3

DESCRIZIONE	ESPLICITAZIONE ANALITICA	IMPORTO
Valore di stima complessivo		€ 41.790,00
Stato d'uso e manutenzione		- 5%
Stato di possesso	riduzione del 5% per la vendita della sola quota di 2/5 della proprietà.	
Vizi occulti		
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	//	//
Spese condominiali insolute	//	//
Spese per cancellazione formalità pregiudizievoli	Costo stimato in Euro 588,00	€ -588,00
Spese per Sanatorie Edilizie e adeguamenti	//	€ //
VALORE AL NETTO DELLE DETRAZIONI		€ 39.112,50

6.7 CALCOLO QUOTA COLPITA DAL PROCEDIMENTO ESECUTIVO

Riferimento	VALORE DI STIMA COMPLESSIVO DEL BENE	NATURA DEL DIRITTO COLPITO NEL PROCEDIMENTO	QUOTA COLPITA	VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA COLPITA DAL PROCEDIMENTO ESECUTIVO	VALORE ARROTONDATO
LOTTO n° 1	€ 650.943,00	Piena Proprietà	1/2	€ 325.471,50	€ 325.000,00
LOTTO n° 2	€ 127.045,00	Piena Proprietà	3/10	€ 38.113,50	€ 38.000,00
LOTTO n° 3	€ 39.112,50	Piena Proprietà	2/5	€ 15.645,00	€ 15.000,00

(quesito n° 6/Bis) - CLASSAMENTO ENERGETICO -

Dalle ricerche effettuate non è emersa la presenza dei certificati energetici riferiti alle unità in oggetto, pertanto di seguito si stimano i costi da sostenere per la predisposizione dei relativi documenti.

LOTTO n° 1

Si stima che l'eventuale spesa per la sua realizzazione di un nuovo Attestato di Prestazione Energetica riferita ai beni facenti parte del compendio immobiliare del presente Lotto ammonterà a circa Euro 1.000,00/1.500,00 più oneri fiscali

LOTTO n° 2

Si stima che l'eventuale spesa per la sua realizzazione di un nuovo Attestato di Prestazione Energetica riferita ai beni facenti parte del compendio immobiliare del presente Lotto ammonterà a circa Euro 300,00/350,00 più oneri fiscali

LOTTO n° 3

I beni facenti parte del presente Lotto non sono soggetti a Certificazioni Energetiche.

(quesito n° 7) - VALUTAZIONE DELLA QUOTA -

LOTTO n° 1 Gli immobili oggetto del presente lotto risultano colpiti dalla procedura Fallimentare per la quota di **1/2 di Piena Proprietà**, pertanto come già sopra calcolato, nelle precedenti tabelle di cui al quesito n. 6, si ribadisce che il valore complessivo al netto delle decurtazioni è pari a **Euro 345.000,00**

LOTTO n° 2 Gli immobili oggetto del presente lotto risultano colpiti dalla procedura Fallimentare per la quota di **3/10 di Piena Proprietà**, pertanto come già sopra calcolato, nelle precedenti tabelle di cui al quesito n. 6, si ribadisce che il valore complessivo al netto delle decurtazioni è pari a **Euro 38.000,00**

LOTTO n° 3 Gli immobili oggetto del presente lotto risultano colpiti dalla procedura Fallimentare per la quota di **2/5 di Piena Proprietà**, pertanto come già sopra calcolato, nelle precedenti tabelle di cui al quesito n. 6, si ribadisce che il valore complessivo al netto delle decurtazioni è pari a **Euro 15.000,00**

(quesito n° 8) - ALLEGATI -

Alla presente perizia di stima viene allegata la seguente documentazione:

- All. A - Lotto n° 1-2-3 Documentazione Anagrafica e di Stato Civile
 All. B - Lotto n° 1-2-3 Documentazione Catastale (*Estratto Mappa. Visure Planimetrie*)
 All. C - Lotto n° 1-2-3 Titoli di proprietà
 All. D - Lotto n° 1-2-3 Certificato Destinazione Urbanistica
 All. E - Lotto n° 1-2 Documentazione Regolarità Edilizia (*Atti Amministrativi e stralcio grafici*)
 All. F - Lotto n° 1-2 Elaborati grafici realizzati dal C.T.U. a seguito del sopralluogo
 All. G - Lotto n° 1-2-3 Documentazione fotografica

(quesito n° 9) - IMPOSTE PER IL TRASFERIMENTO -

A parere dello scrivente il trasferimento della proprietà dovrà essere assoggettato all'Imposta di Registro, in quanto il fallito ha acquisito i nei vari titoli di proprietà come persona fisica.

(quesito n° 10) - PROSPETTI RIASSUNTIVI DEI BENI DA PORRE IN ASTA -

● Lotto	N° 1
● Diritto reale staggito	Piena Proprietà di immobili
● Quota di proprietà	1/2
● Identificazione catastale	1) Catasto Fabbricati del Comune di Chioggia Foglio 82 mapp. 434 sub. 1 Via Pegorina n° 196-198-200 piano T-1 Z.C. 5 Cat. D/2 Cl. - Consistenza -- Rendita Euro 2.726,89 2) Catasto Terreni del Comune di Chioggia Foglio 82 mapp. 427 di Ha. 0.06.10 Bosco Misto Classe U Rd. 0,65 Ra. 0,22 3) Catasto Terreni del Comune di Chioggia Foglio 82 mapp. 429 di Ha. 0.91.60 Bosco Misto Classe U Rd. 9,82 Ra. 3,31 4) Catasto Terreni del Comune di Chioggia Foglio 82 mapp. 539 di Ha. 0.20.75 Bosco Misto Classe U Rd. 2,22 Ra. 0,75
● Note	<ul style="list-style-type: none"> ➤ <i>Corrispondenza degli identificativi al Catasto Terreni, Foglio 82 mappale 434 di Ha. 0.27.90 Ente Urbano (Porzione).</i> ➤ <i>E' compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni al fabbricato stabilite dalla Legge.</i> ➤ <i>Gli immobili verranno ceduti nello stato di fatto in cui si trovano con tutti gli accessori, le accessioni, dipendenze, pertinenze servitù ed oneri attivi e passivi, azioni e ragioni, diritti e comproprietà condominiali.</i> ➤ <i>Per i terreni la vendita è da considerarsi a corpo e non a misura con tutti gli annessi e connessi, usi e pertinenze, servitù attive e passive, diritti, azioni e ragioni.</i>
● Valore complessivo (al netto delle detrazioni)	€ 345.000,00

● Lotto	N° 2
● Diritto reale staggito	Piena Proprietà di immobili
● Quota di proprietà	3/10
● Identificazione catastale	1) Catasto Fabbricati del Comune di Chioggia Foglio 82 mapp. 434 sub. 2 Via Pegorina n° 196/A piano 1 Z.C. 5 Cat. A/3 Cl. 4 Consistenza 5,5 vani Rendita Euro 312,46
● Note	<ul style="list-style-type: none"> ➤ <i>Corrispondenza degli identificativi al Catasto Terreni, Foglio 82 mappale 434 di Ha. 0,27,90 Ente Urbano (Porzione).</i> ➤ <i>E' compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni al fabbricato stabilite dalla Legge.</i> ➤ <i>Gli immobili verranno ceduti nello stato di fatto in cui si trovano con tutti gli accessori, le accessioni, dipendenze, pertinenze servitù ed oneri attivi e passivi, azioni e ragioni, diritti e comproprietà condominiali.</i> ➤ <i>Per i terreni la vendita è da considerarsi a corpo e non a misura con tutti gli annessi e connessi, usi e pertinenze, servitù attive e passive, diritti, azioni e ragioni.</i>
● Valore complessivo (al netto delle detrazioni)	€ 38.000,00

● Lotto	N° 3
● Diritto reale staggito	Piena Proprietà di immobili
● Quota di proprietà	2/5
● Identificazione catastale	1) Catasto Terreni del Comune di Chioggia Foglio 75 mapp. 118 di Ha. 0,11,10 Bosco Ceduo Classe 3 Rd. 1,19 Ra. 0,40 2) Catasto Terreni del Comune di Chioggia Foglio 75 mapp. 131 di Ha. 0,01,40 Bosco Ceduo Classe 3 Rd. 0,15 Ra. 0,05 3) Catasto Terreni del Comune di Chioggia Foglio 75 mapp. 83 di Ha. 0,26,60 Prato Classe 1 Rd. 14,82 Ra. 8,93 4) Catasto Terreni del Comune di Chioggia Foglio 75 mapp. 84 di Ha. 0,14,00 Bosco Ceduo Classe 3 Rd. 1,50 Ra. 0,51 5) Catasto Terreni del Comune di Chioggia Foglio 75 mapp. 130 di Ha. 0,05,50 Bosco Ceduo Classe 3 Rd. 0,59 Ra. 0,20 6) Catasto Terreni del Comune di Chioggia Foglio 82 mapp. 69 di Ha. 0,01,10 Incolto Prod. Classe 1 Rd. 0,10 Ra. 0,03
● Note	<ul style="list-style-type: none"> ➤ <i>La vendita dei terreni verrà eseguita a corpo e non a misura con tutti gli annessi e connessi, usi e pertinenze, servitù attive e passive, diritti, azioni e ragioni.</i>
● Valore complessivo (al netto delle detrazioni)	€ 15.000,00

Cavarzere lì, 23 Settembre 2021

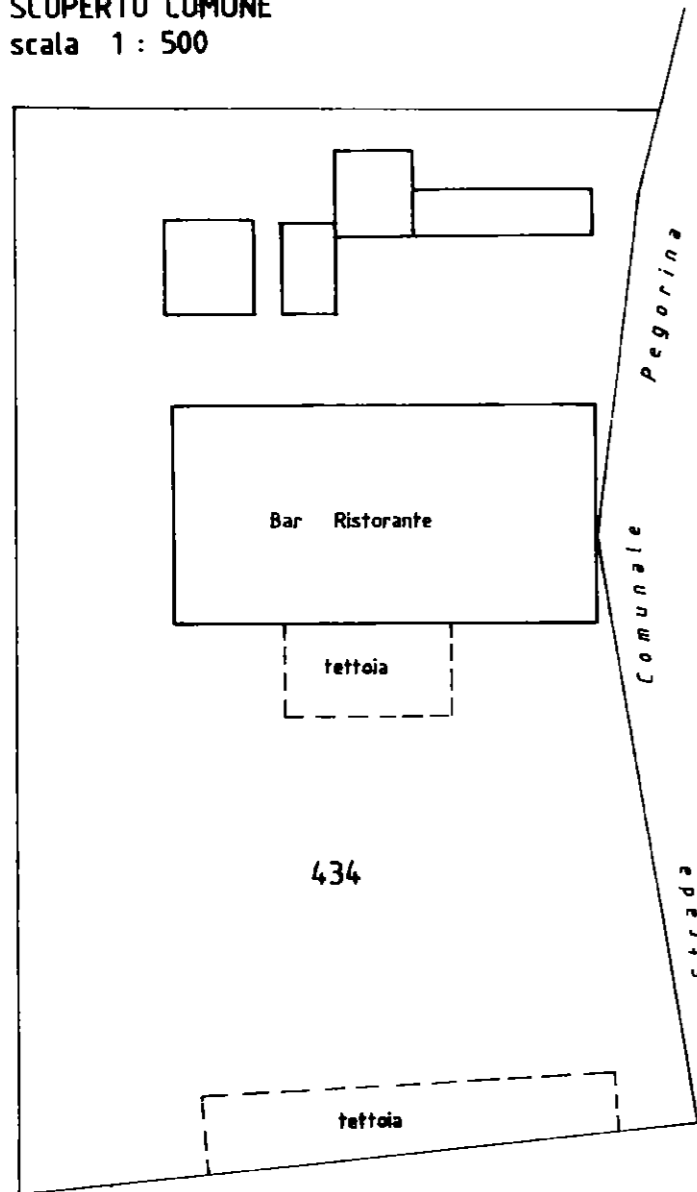
IL C.T.U.

Geom. Adolfo Crepaldi

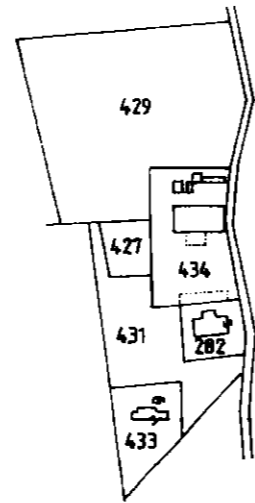


Data presentazione: 29/12/1997 - Data: 14/08/2021 - n. T21206 - Richiedente: CRPDLF64S15C383C
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesta: A3(297x420)
 Ultima planimetria in atti

SCOPERTO COMUNE
 scala 1:500



Estratto mappa Fg. 82
 scala 1:4000



MODULARIO
 F. rig. rend. 488



MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

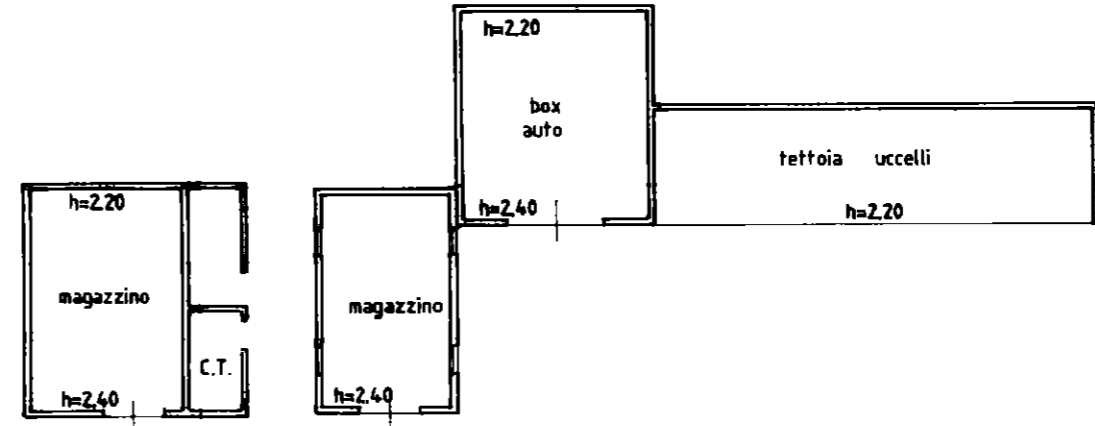
MOD. AM (CEU)

LIRE
 400

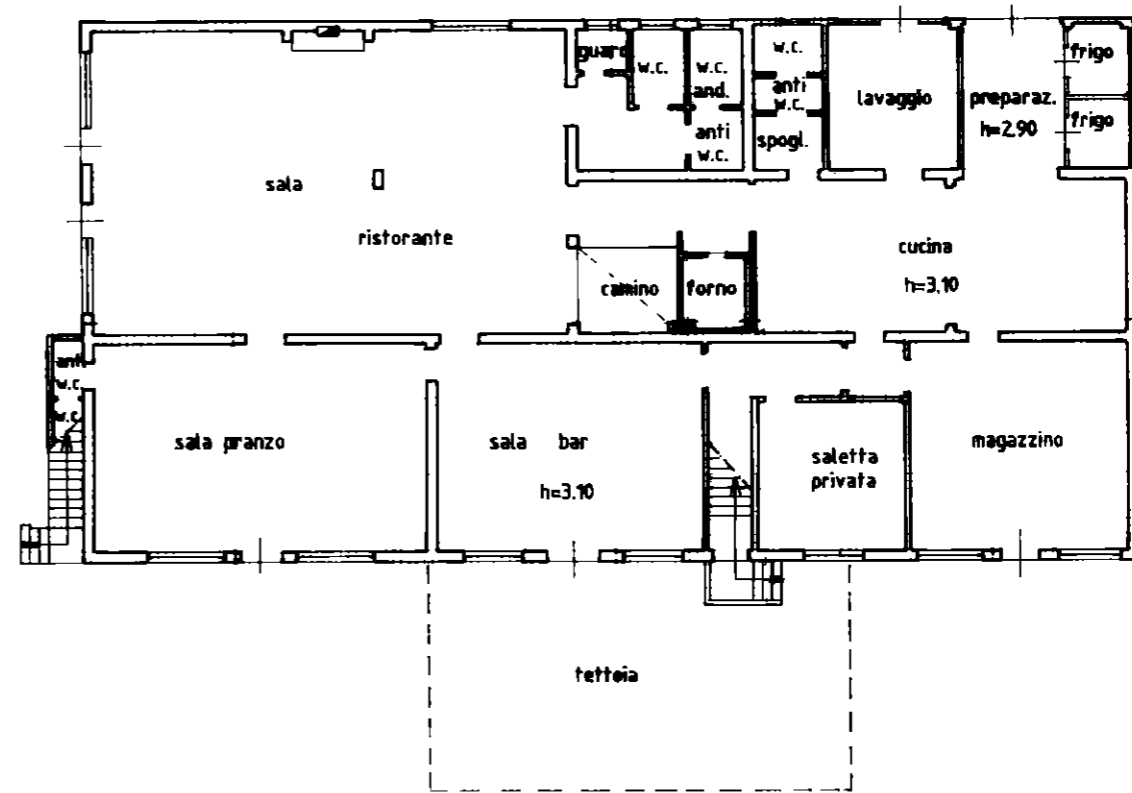
196-198
 200-202

Planimetria di u.i.u. in Comune di CHIOGGIA via Pegorina

CIV. 196-198
 200-202

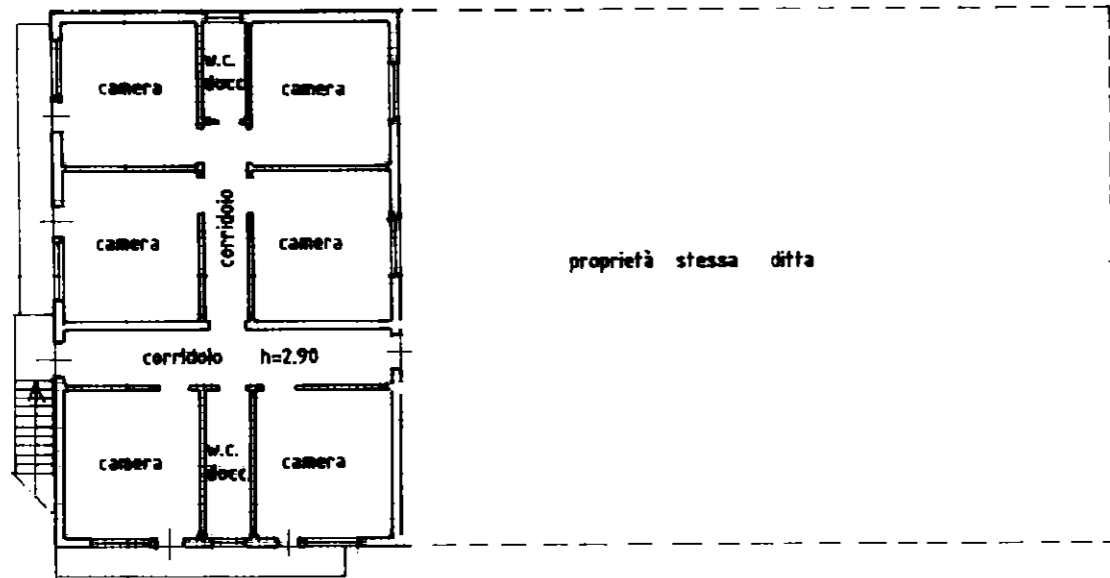


P. TERRA



* Scala originale non disponibile. *

P. PRIMO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata dal architetto TITOLO COGNOME MORETTO ROBERTO	ORDINE ARCHITETTI VENEZIA N° 2032 architetto ROBERTO MORETTO
Identificativi catastali F. 82 n. 434 sub. 1		iscritto all'albo degli arch. della provincia di VENEZIA n. 032 data 16-12-97 Firma <i>[Signature]</i>	

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 29/12/1997 - Data: 14/08/2021 - n. T21206 - Richiedente: CRPDLF64S15C383C

MODULARIO
F. rig. rend. 497

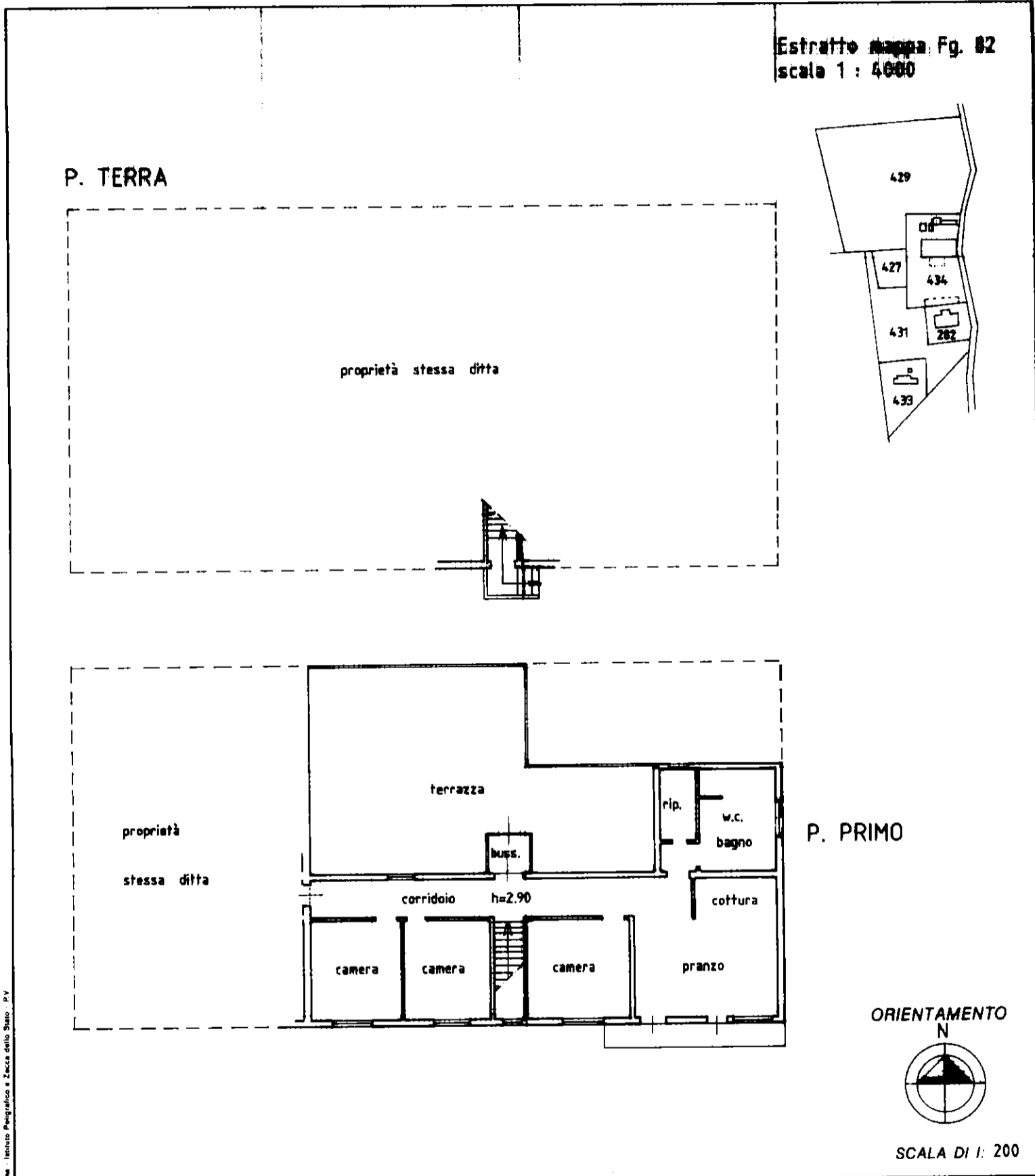


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

L. III F.
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di CHIOGGIA via Pegorina civ. 196/A



Roma - Istituto Geografico e Zecca dello Stato - P.V.

Dichiarazione di N.C.
 Denuncia di variazione

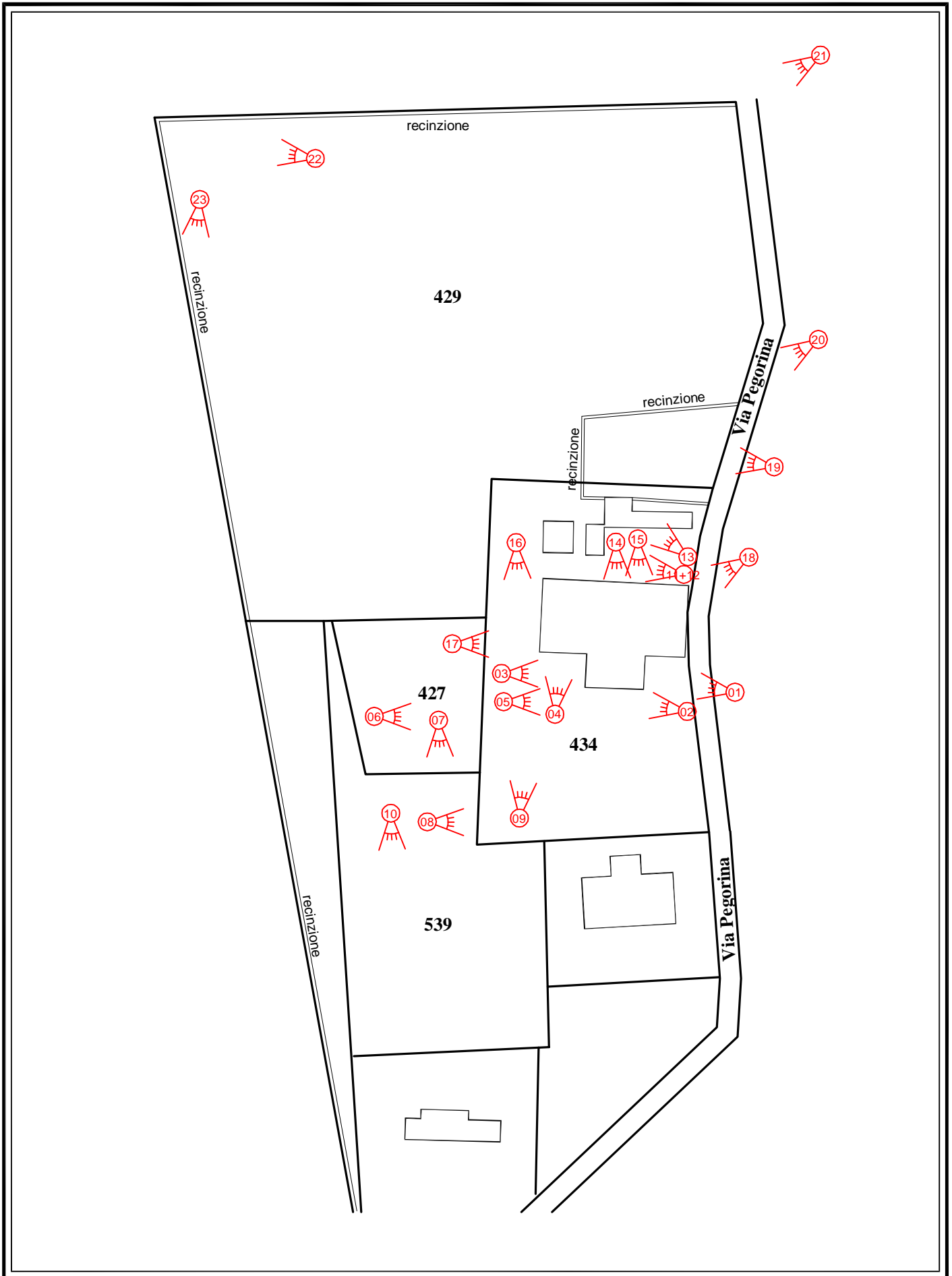
Identificativi catastali
 F. 82
 n. 434 sub. 2

Compilata dal architetto
 (Titolo, cognome e nome)
MORETTO ROBERTO

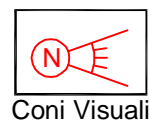
iscritto all'albo degli architetti
 della provincia di VENEZIA n. 2032
 data 16-12-97 Firma ROBERTO MORETTO

RISERVATO ALL'UFFICIO

22/08/97



ELABORATO C.T.U.
LOTTO N. 1

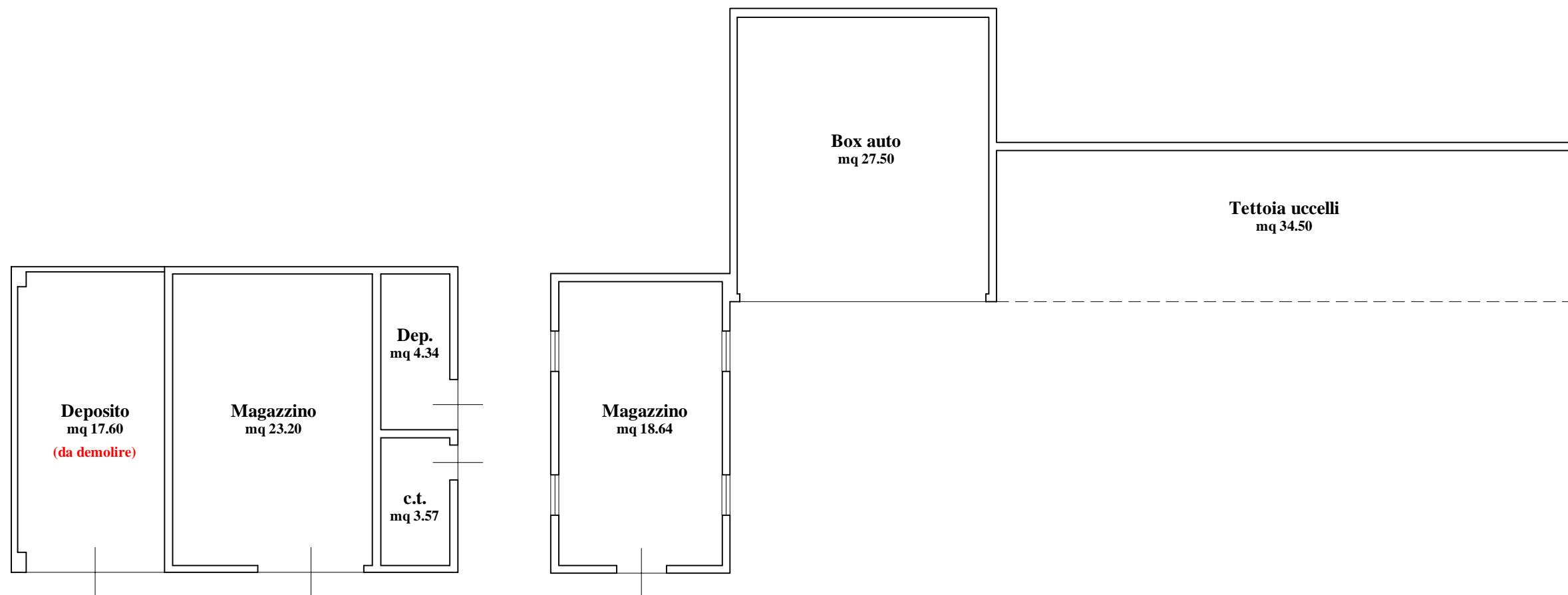


Coni Visuali

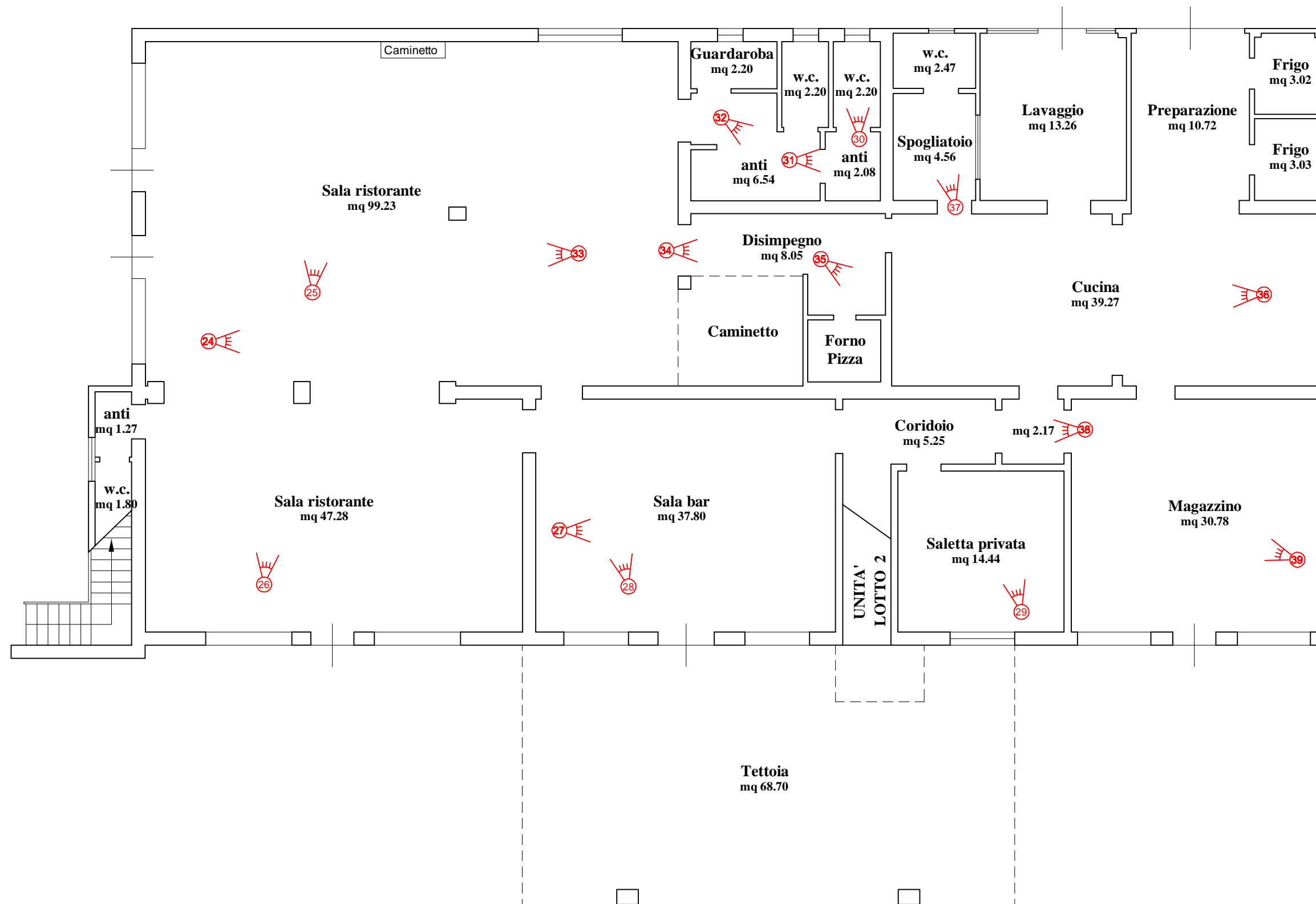


NORD

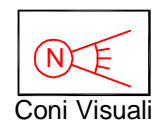
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO TERRA



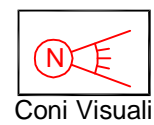
ELABORATO C.T.U.
LOTTO N. 1



PIANTA PIANO PRIMO

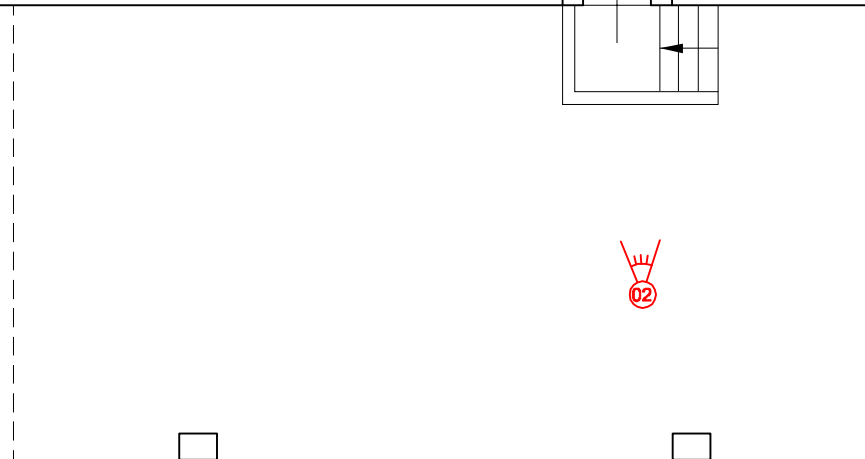
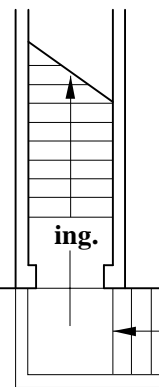


ELABORATO C.T.U.
LOTTO N. 1

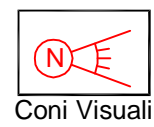


PIANTA PIANO TERRA

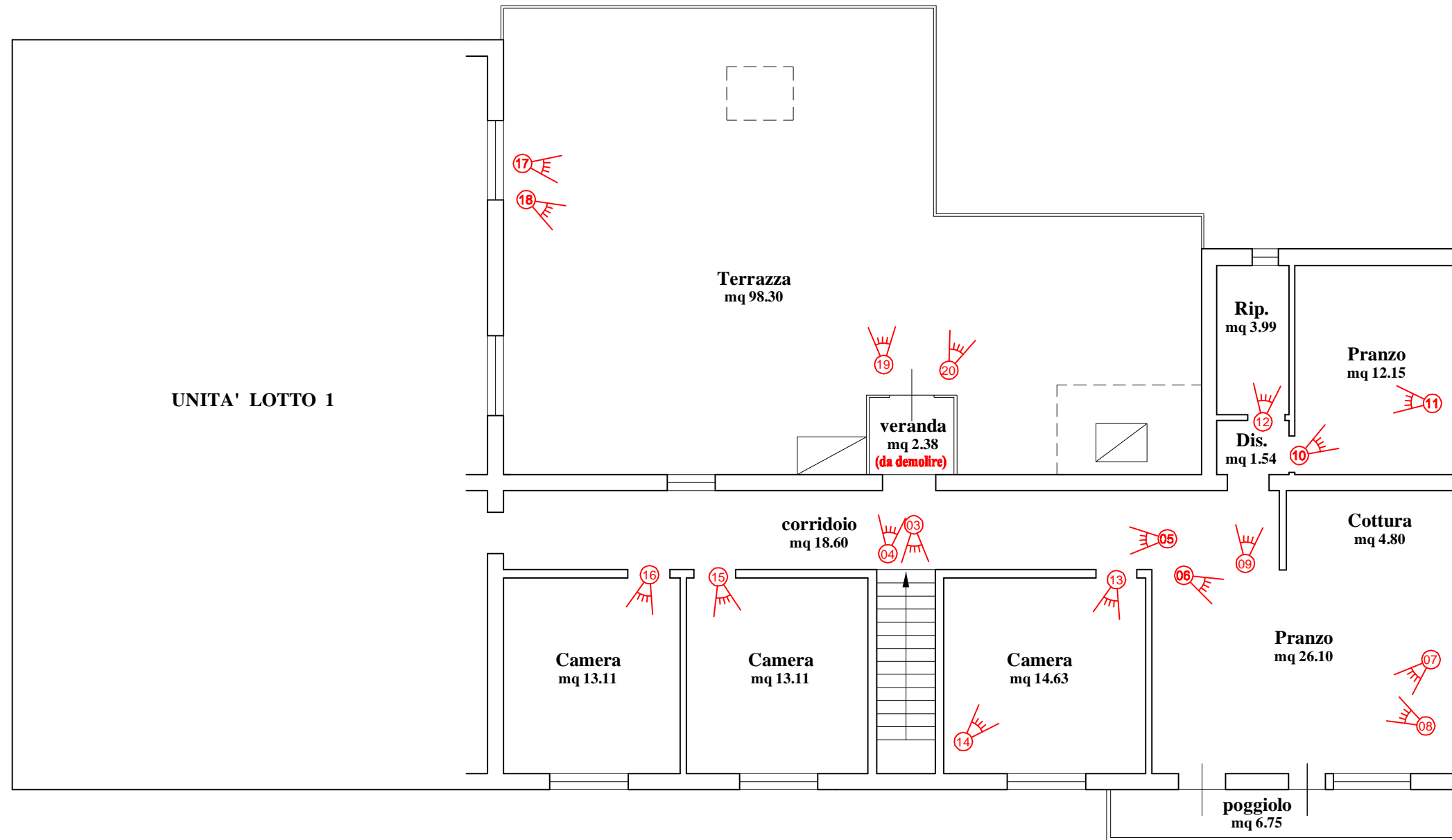
UNITA' LOTTO 1



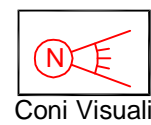
ELABORATO C.T.U.
LOTTO N. 1



PIANTA PIANO PRIMO



ELABORATO C.T.U.
LOTTO N. 2



Coni Visuali



NORD



FOTO 01. jpg



FOTO 02. jpg



FOTO 03. jpg



FOTO 04. jpg



FOTO 05. jpg



FOTO 06. jpg



FOTO 07. jpg



FOTO 08. jpg



FOTO 09 .jpg



FOTO 10 .jpg



FOTO 11. jpg



FOTO 12. jpg



FOTO 13. jpg



FOTO 14. jpg



FOTO 15. jpg



FOTO 16. jpg



FOTO 17. jpg



FOTO 18. jpg



FOTO 19. jpg



FOTO 20. jpg



FOTO 21. jpg



FOTO 22. jpg



FOTO 23. jpg



FOTO 24. jpg



FOTO 25. jpg



FOTO 26. jpg



FOTO 27. jpg



FOTO 28. jpg



FOTO 29. jpg



FOTO 30. jpg



FOTO 31. jpg



FOTO 32. jpg



FOTO 33. jpg



FOTO 34. jpg



FOTO 35. jpg



FOTO 36. jpg



FOTO 37. jpg



FOTO 38. jpg



FOTO 39. jpg



FOTO 40. jpg



FOTO 41. jpg



FOTO 42. jpg



FOTO 43. jpg



FOTO 44. jpg

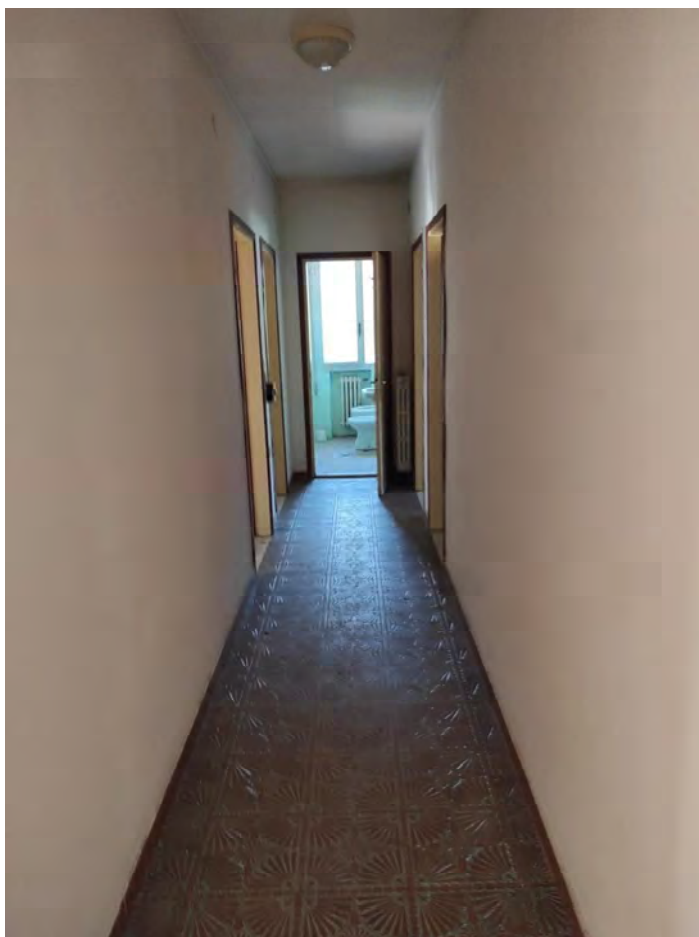


FOTO 45. jpg



FOTO 46. jpg



FOTO 47. jpg



FOTO 48. jpg



FOTO 01. jpg



FOTO 02. jpg



FOTO 03. jpg



FOTO 04. jpg



FOTO 05. jpg



FOTO 06. jpg



FOTO 07. jpg



FOTO 08. jpg



FOTO 09. jpg



FOTO 10. jpg

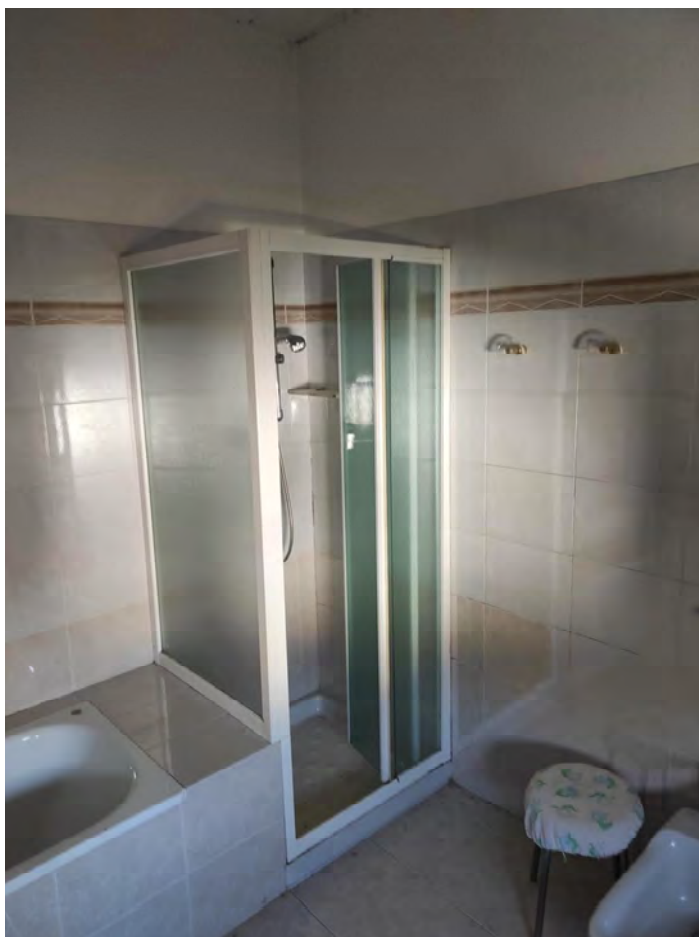


FOTO 11. jpg



FOTO 12. jpg



FOTO 13. jpg



FOTO 14. jpg



FOTO 15. jpg



FOTO 16. jpg



FOTO 17. jpg



FOTO 18. jpg



FOTO 19. jpg



FOTO 20. jpg



FOTO 01. jpg



FOTO 02. jpg



FOTO 03. jpg



FOTO 04. jpg