

---

**Tribunale di Venezia**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **120/2024**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-12-2024 ore 09:30

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

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**Perizia di stima immobiliare**

**Lotto 001 – FABBRICATO INDUSTRIALE E TERRENI**

**Esperto alla stima:** Arch. Davide Zanella  
**Codice fiscale:** ZNLDVD64B25I908I  
**Partita IVA:** 02534570276  
**Studio in:** Dorsoduro 1249 - 30123 Venezia  
**Telefono:** 0415228011  
**Fax:** 0415224903  
**Email:** d.zanella@archiworld.it  
**Pec:** davide.zanella@archiworldpec.it

## Riassunto Perizia

**Bene:** Strada Statale Romea 526 - Borgo San Giovanni - Val da Rio - Chioggia (VE) - 30015

**Descrizione generica:** l'immobile è costituito da un capannone di tipo industriale di circa mq 1180, con scoperto esclusivo di circa mq 3711 mq e terreno limitrofo di mq 1897 prospiciente la Strada Statale Romea nel tratto km 86, nella zona di Borgo San Giovanni.

**Identificativo Lotto:** 001 - FABBRICATO INDUSTRIALE E TERRENI

**Corpo FABBRICATO E PERTINENZE:** frazione: Borgo San Giovanni - Val da Rio, Strada Statale Romea 526

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di AZZURRA SERVICE S.r.l.- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 04370000277

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Gravami e Oneri**

- Pignoramento a favore di ██████████ contro ██████████. Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Venezia in data 23/04/2024 ai nn. 2738/2024 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 10/05/2024 ai nn. 2683/2003;

- Descrizione onere: servitù a non edificare; A rogito di NOTAIO GAVA - Chioggia in data 27/07/2005 ai nn. 41881; Iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 10/08/2005 ai nn. 5622/3019; a carico delle particelle 1091 e 1093 del foglio 38 in favore delle particelle foglio 38 982, 984, 986 e 213 e parziale estinzione della servitù non aedificandum a carico della particella 1257 ed a favore delle particelle 982, 984 e 213 (come costituita con la trascrizione del 22/12/1998 ai numeri 6727/4686.).

- Descrizione onere: servitù a non edificare; A rogito di in data 03/12/1998 ai nn. 14529; Iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 22/12/1998 ai nn. 6727/4686; a carico dei mappali 55, e 2068, 2069, 2070 (ex 1256 ex 992 ) 1254 (ex 990) ed a favore dei mappali 982, 984, 986 e 213 del foglio 38.

- Descrizione onere: servitù di accesso e di passaggio; A rogito di in data 03/12/1998 ai nn. 14528; Iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 22/12/1998 ai nn. 6985/4878; a carico delle particelle 211, 983, 985 e 987 del foglio 38 ed a favore della particella 992 (ora 1256 e 55) e particella 990 (ora particelle 1254 e 55), servitù sottoposta a condizione risolutiva dell'ottenimento dell'edificabilità dei fondi oggetto del predetto atto o alla mancata edificabilità predetta entro il 31 dicembre 2007. Cancellazione della condizione in data 10/08/2015;

- Ipoteca volontaria annotata a favore di ██████████ contro ██████████.; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 1.200.000,00; Importo capitale: € 600.000,00; A rogito di notaio NICCOLO' NOTO- Chioggia in data 04/03/2021 ai nn. 121701/38104; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 05/03/2021 ai nn. 1197/146

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di ██████████ contro ██████████.; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 80.000,00; A rogito di TRIBUNALE DI TREVISO in data 19/10/2023 ai nn. 2250; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 23/10/2023 ai nn. 5934/735

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 120.000,00; A rogito di TRIBUNALE DI TREVISO in data 19/10/2023 ai nn. 2250; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 25/10/2023 ai nn. 5976/743

**Valore lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 1.237.595,00**

Valore immobile nello stato "**Occupato**" in quanto locato: **€ 928.197,00**

## Sommario

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

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

### Quesiti

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

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

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

8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;

9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. alleggi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
  1. lotto;
  2. diritto reale staggito
  3. quota di proprietà
  4. identificativo catastale
  5. valore attribuito.

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

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

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

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

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

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

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

Beni in **Chioggia (VE)**  
Località/Frazione **Borgo San Giovanni - Val da Rio**  
Strada Statale Romea 526

## **Lotto: 001 – FABBRICATO INDUSTRIALE E TERRENI**

### **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**

Come da certificato notarile del notaio Niccolò Tieco di Peugia del 16.05.2024

**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:**

AZZURRA SERVICE S.r.l. Codice fiscale: 04370000277, sede in Chioggia (VE) Strada Statale Romea 526

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

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### **3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Gli immobili oggetto della procedura sono costituiti da un capannone ad uso artigianale/commerciale, da terreni che ne costituiscono la pertinenza esclusiva, e terreni incolti sono localizzati nella parte sud della comune di Chioggia al chilometro 86 della SS 309 Venezia-Ravenna, in una zona industriale tra la laguna, l'insediamento di Borgo San Giovanni e il porto di Brondolo in località Val da Rio, in continuità con le aree commerciali di Brondolo.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista artigianale/industriale a traffico sostenuto

**Servizi presenti nella zona:**

**Servizi offerti dalla zona:**

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste artigianali/industriali

**Importanti centri limitrofi:** Chioggia.

**Attrazioni paesaggistiche:**

**Attrazioni storiche:**

**Principali collegamenti pubblici:** Strada Statale Romea accesso diretto, porto di Choggia km 3, Stazione FS CHIOGGIA km 3

**Identificativo corpo:** FABBRICATO E PERTINENZE.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in frazione: Borgo San Giovanni - Val da Rio, Strada Statale Romea 526

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà  
Cod. Fiscale [REDACTED]

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati particella 55 sub 3 graf 678:**

Intestazione: [REDACTED] (CF [REDACTED]) sede in CHIOGGIA (VE) Strada Statale Romea 526 Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 38, particella 55 graf 678, subalterno 3, indirizzo STRADA STATALE ROMEA n. 192, piano T-1, comune CHIOGGIA, sezione censuaria 3, categoria D7, rendita € 7.626,40

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/01/2023 Pratica n. VE0027521 in atti dal 27/01/2023 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 27521.1/2023)

Confini: l'edificio 55/3 e la particella 678 confinano a nord con i mappali 994 stessa proprietà per 1/2, con i mappali 1254- 2069 stessa proprietà, ad est con il mappale 2069 stessa proprietà, a sud con mappale 2069 stessa proprietà e con il mappale 877 muri perimetrali altra proprietà. A ovest con strada Statale Romea.

Si precisa che il civico è il n. 526 e non 192 come riportato nei dati catastali

**Identificato al catasto Terreni particella 1091:**

Intestazione: [REDACTED]. (CF [REDACTED]) sede in CHIOGGIA (VE) Diritto di: Proprietà per 1/1, sezione censuaria CHIOGGIA, foglio 38, particella 1091, qualità ORTO, classe 2, superficie catastale 80 mq, reddito dominicale: € 1,34, reddito agrario: € 0,50

Ulteriori informazioni: trattasi di scoperto pertinenziale

Confini: la particella confina a nord con il mappale 1090 altra proprietà, ad est con il mappale 2067 stessa proprietà, a sud con mappale 1254 stessa proprietà, a ovest con il mappale 1090 altra proprietà.

**Identificato al catasto Terreni particella 2067:**

Intestazione: [REDACTED]. (CF [REDACTED]) sede in CHIOGGIA (VE) Diritto di: Proprietà per 1/1, sezione censuaria CHIOGGIA, foglio 38, particella 2067, qualità ORTO, classe 2, superficie catastale 660 mq, reddito dominicale: € 11,08, reddito agrario: € 4,09

Ulteriori informazioni: trattasi di scoperto pertinenziale

Confini: la particella confina a nord con il mappale 1092 altra proprietà, ad est con il mappale 2068 stessa proprietà, a sud e ovest con mappale 2069 stessa proprietà.

**Identificato al catasto Terreni particella 2068:**

Intestazione: [REDACTED] (CF [REDACTED]) sede in CHIOGGIA (VE) Diritto di: Proprietà per 1/1, sezione censuaria CHIOGGIA, foglio 38, particella 2068, qualità ORTO, classe 2, superficie catastale 449 mq, reddito dominicale: € 7,54, reddito agrario: € 2,78

Ulteriori informazioni: trattasi di scoperto pertinenziale

Confini: la particella confina a nord con il mappale 1092 altra proprietà, ad est con ferrovia, a sud e ovest con mappale 2070 stessa proprietà, ad ovest con mappale 2067 stessa proprietà.

**Identificato al catasto Terreni particella 2069:**

Intestazione: [REDACTED]. (CF [REDACTED]) sede in CHIOGGIA (VE) Diritto di: Proprietà per 1/1, sezione censuaria CHIOGGIA, foglio 38, particella 2069, qualità ORTO, classe

2, superficie catastale 1552 mq, reddito dominicale: € 26,05, reddito agrario: € 9,62

Ulteriori informazioni: trattasi di scoperto pertinenziale

Confini: la particella confina a nord con il mappale 2067 stessa proprietà, ad est con i mappali 2067 e 2070, a sud con il mappale 369 altra proprietà, ad ovest con muri perimetrali mappale 55/ sub 3 stessa proprietà e mappale 55 altra proprietà.

**Identificato al catasto Terreni particella 2070:**

Intestazione: [REDACTED]. (CF [REDACTED]) sede in CHIOGGIA (VE) Diritto di Proprietà per 1/1, sezione censuaria CHIOGGIA, foglio 38, particella 2070, qualità ORTO, classe 2, superficie catastale 190 mq, reddito dominicale: € 3,19, reddito agrario: € 1,18

Ulteriori informazioni: trattasi di scoperto pertinenziale

Confini: la particella confina a nord con il mappale 2068 stessa proprietà, ad est con ferrovia, a sud con il mappale 369 altra proprietà ad ovest con mappale 2069 stessa proprietà.

**Identificato al catasto Terreni particella 1254:**

Intestazione: [REDACTED]. (CF [REDACTED]) sede in CHIOGGIA (VE) Diritto di Proprietà per 1/1, sezione censuaria CHIOGGIA, foglio 38, particella 1254, qualità ORTO, classe 2, superficie catastale 380 mq, reddito dominicale: € 6,38, reddito agrario: € 2,36

Ulteriori informazioni: trattasi di scoperto pertinenziale

Confini: la particella confina a nord con il mappale 1091 stessa proprietà, ad est con il mappale 2069 stessa proprietà, a sud con il mappale 678 e 55 muri perimetrali stessa proprietà, ad ovest con mappale 995 stessa proprietà per 1/2.

**Identificato al catasto Terreni particella 211:**

Intestazione: [REDACTED].L. (CF [REDACTED]) sede in CHIOGGIA (VE) Diritto di Proprietà per 1/1, sezione censuaria CHIOGGIA, foglio 38, particella 211, qualità ORTO, classe 2, superficie catastale 760 mq, reddito dominicale: € 12,76, reddito agrario: € 4,71

Ulteriori informazioni: trattasi di terreno agricolo incolto nei pressi del compendio principale ma non collegato ad esso

Confini: il terreno confina a nord e est con linea ferroviaria, a sud con particella 212 altra proprietà e particella 985 stessa proprietà, ad ovest con particelle 369 e 206 altra proprietà

**Identificato al catasto Terreni particella 983:**

Intestazione: [REDACTED].R.L. (CF [REDACTED]) sede in CHIOGGIA (VE) Diritto di Proprietà per 1/1, sezione censuaria CHIOGGIA, foglio 38, particella 983, qualità ORTO, classe 2, superficie catastale 475 mq, reddito dominicale: € 7,97, reddito agrario: € 2,94

Ulteriori informazioni: trattasi di terreno agricolo incolto nei pressi del compendio principale ma non collegato ad esso

Confini: il terreno confina a nord con particella 211 stessa proprietà e particella 212 altra proprietà, a est con particella 212 altra proprietà a sud con particella 983 stessa proprietà e particella 982 altra proprietà, a ovest con particelle 984 altra proprietà.

**Identificato al catasto Terreni particella 985:**

Intestazione: [REDACTED] S.R.L. (CF [REDACTED]) sede in CHIOGGIA (VE) Diritto di Proprietà per 1/1, sezione censuaria CHIOGGIA, foglio 38, particella 985, qualità ORTO, classe 2, superficie catastale 380 mq, reddito dominicale: € 6,38, reddito agrario: € 2,36

Ulteriori informazioni: trattasi di terreno agricolo incolto nei pressi del compendio principale ma non collegato ad esso

Confini: il terreno confina a nord con particella 211 stessa proprietà e particella 212 altra proprietà, a est con particella 212 altra proprietà, a sud con particella 983 stessa proprietà e particella 982 altra proprietà, a ovest con particella 982 altra proprietà

**Identificato al catasto Terreni particella 987:**

Intestazione: [REDACTED]. (CF [REDACTED]) sede in CHIOGGIA (VE) Diritto di Proprietà per 1/1, sezione censuaria CHIOGGIA, foglio 38, particella 987, qualità ORTO, classe 2, superficie catastale 282 mq, reddito dominicale: € 4,73, reddito agrario: € 3,38

Ulteriori informazioni: trattasi di terreno agricolo incolto nei pressi del compendio principale ma non collegato ad esso

Confini: il terreno confina a nord con particella 983 stessa proprietà e partcella 212 altra proprietà, a est con particella 212 altra proprietà, a sud con il canale della Fossetta a ovest con particelle 986 altra proprietà.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nella planimetria catastale map 55 sub 4 non è riportata la scala esterna di accesso al vano tecnico posto sopra il ripostiglio, non sono riportate le strutture a tettoia poste sul mappale 2067, non sono rappresentate le centraline elettriche poste sul mappale 678 e sul mappale 2069, il civico della particella 55 sub 3 è il n. 526 e non 192 come riportato nei dati catastali.

Regolarizzabili mediante: variazione catastale  
variazione catastale: € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 30085/1967 e variante 38933/1968

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione di un capannone industriale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 03/08/1968 al n. di prot. 30085

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: dati relativi al mappale 55 sub 3 - 678 (graffati)

Numero pratica: 543/1994

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Sanatoria opere abusive per ampliamento e ristrutturazione

Oggetto: SANATORIA

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: dati relativi al mappale 55 sub 3 - 678 (graffati)

Numero pratica: 39/2000  
Tipo pratica: Condono edilizio tratto dalla legge 724/94  
Per lavori: costruzione di sopplaco e cambio di destinazione d'uso da artigianale a commerciale  
Oggetto: SANATORIA  
Presentazione in data 28/02/1995 al n. di prot. 10452  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: dati relativi al mappale 55 sub 3 - graffato mappale 678

Numero pratica: 82127/2004 - 82133/2004 - 82135/2004 - 82125/2004 - 82139/2004 - 82103/2004- 82107/2004 e relative pratiche di compatibilità paesaggistica  
Tipo pratica: Condono edilizio tratto dal decreto DL 269/2003  
Per lavori: definizioni illeciti edilizi  
Oggetto: SANATORIA  
Presentazione in data 10/12/2004 al n. di prot. 82127 e successivi

NOTE: **pratiche respinte** dati relativi al mappale 55 sub 3 - 678 (graffati)

Numero pratica: 387/2010  
Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria  
Per lavori: per opere di ristrutturazione e ampliamento centro ittico  
Oggetto: SANATORIA  
Presentazione in data 11/08/2008 al n. di prot. 44117  
Rilascio in data 15/12/2010 al n. di prot. 387/2010  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: mappale 55 sub 3 Graffato mappale 678 e mappale 1256

Numero pratica: 317/2008  
Tipo pratica: Permesso a costruire  
Per lavori: costruzione di vasca interrata e condotta fognaria attraverso la linea ferroviaria  
Oggetto: SANATORIA  
Presentazione in data 21/05/2008 al n. di prot. 27912  
Rilascio in data 2008 al n. di prot. 317/2008  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: mappale 55 sub 3 Graffato mappale 678 e mappale 1256 con condotta fognaria che attraversa i mappali 211, 985, 983, 987

Numero pratica: SCIA 3- 2021  
Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA  
Per lavori: opere interne di manutenzione straordinaria per l'attività di lavorazione e surgelazione del pesce  
Oggetto: modifiche interne  
Presentazione in data 08/01/2021 al n. di prot. 972  
Rilascio in data 02/02/2021 al n. di prot.972/2021

NOTE: legittimato dal permesso di costruire n. 397 del 21/12/2010 prot 44117/2008, con esclusione della porzione di immobile non sanabile per il quale è stato pagato l'oblazione .

Numero pratica: DIA 46- 2021

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: costruzione di manufatti fuori terra n. 2 cabina Enel impianti tecnologici

Oggetto: modifiche interne

Presentazione in data 31/12/2021 al n. di prot. 66499

Rilascio in data 01/02/2022 al n. di prot.66499/2022

Numero pratica: SCIA 23- 2022 variante prot 972-2021

Intestazione ██████████

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: diversa distribuzione degli spazi interni

Oggetto: modifiche interne

Presentazione in data 26/01/2022 al n. di prot. 3948

Rilascio in data 04/03/2022.

Agibilità n. 17 rilascio in data 24/02/2022 al n. di prot. 9684

NOTE: non sono state realizzate le pensiline e le nuove finestre

#### 4.1.1 Conformità edilizia:

##### Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Si rilevano difformità riguardanti, lo spostamento della scala di accesso al vano tecnico, non sono state realizzate le tettoie e le finestre previste nella SCIA PROT. 66499 del 31/12/2021. Sui mappali 2067e 2068 sono presenti delle strutture precarie di copertura non legittimate da pratiche edilizie.

Costo stimato per la pratica edilizia € 3.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

#### 4.1.2 Conformità urbanistica:

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	P.R.G.
<b>In forza della delibera:</b>	delibera della Giunta Regionale Veneto n.2149 del 14.07.2009, pubblicato nel B.U.R. n. 63 del 04/08/09 e succ. varianti
<b>PRG</b>	<b>VINCOLI</b>
<b>Foglio 38 map. 211 ,983 ,985</b>	
In zona D2.2 "zone produttive di nuova	- Secondo il P.A.L.A.V. in "ambiti ad agricoltura

<p>formazione ricomprese nel Patto Territoriale Chioggia Cavarzere Cona “ all’interno dell’A.I.U: (ex patto territoriale D3/P3,.</p> <p>Secondo la delibera C.C. 148 del 22/10/2009</p> <p>Zona 3</p>	<p>orticola” (art. 37).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- All’interno della perimetrazione dei centri abitati ,</li> <li>- All’interno delle aree sottoposte vincolo ambientale disciplinato dall D.Lgs n. del 22/01/2004 – D.M. 1/8/85 (Laguna e Valli)</li> <li>- All’interno della conterminazione lagunare.</li> </ul>
<b>Foglio 38 map. 987</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Parte in zona D2.2 “zone produttive di nuova formazione ricomprese nel Patto Territoriale - Chioggia Cavarzere Cona “</li> <li>- all’interno dell’A.I.U: (ex patto territoriale D3/P3 e parte in “Aree di riqualificazione ambientale mediante riforestazione” all’interno dell’A.I.U: (ex patto territoriale D3/P3.)</li> <li>- Secondo la delibera C.C. 148 del 22/10/2009</li> <li>Zona 3</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Secondo il P.A.L.A.V. in “ambiti ad agricoltura orticola” (art. 37).</li> <li>- All’interno della perimetrazione dei centri abitati ,</li> <li>- all’interno delle aree sottoposte vincolo ambientale disciplinato dal D.Lgs n. del 22/01/2004 – D.M. 1/8/85 (Laguna e Valli)</li> <li>- All’interno della conterminazione lagunare.</li> </ul>
<b>Foglio 38 map. 55, 678, 1091, 1254, 2067, 2069</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- In zona D2.2 “zone produttive di nuova formazione ricomprese nel Patto Territoriale Chioggia Cavarzere Cona “</li> <li>- all’interno dell’A.I.U: (ex patto territoriale D3/P3 .</li> <li>- Secondo la delibera C.C. 148 del 22/10/2009</li> <li>Zona 3</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Secondo il P.A.L.A.V. in “ambiti ad agricoltura orticola” (art. 37).</li> <li>- All’interno della perimetrazione dei centri abitati ,</li> <li>- All’interno delle aree sottoposte al vincolo ambientale disciplinato dal D.Lgs n. 42 del 22/01/2004 – D.M. 1/8/85 (Laguna e Valli)</li> <li>- All’interno della conterminazione lagunare.</li> </ul>
<b>Foglio 38 map 2068, 2070</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Parte in zona D2.2 “zone produttive di nuova formazione ricomprese nel Patto Territoriale Chioggia Cavarzere Cona “</li> <li>- All’interno dell’A.I.U: (ex patto territoriale D3/P3), parte in “tracciati viari di nuova formazione” all’interno dell’A.I.U: (ex patto territoriale D3/P3).</li> <li>- Secondo la delibera C.C. 148 del 22/10/2009</li> <li>Zona 3</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Secondo il P.A.L.A.V. in “ambiti ad agricoltura orticola” (art. 37).</li> <li>- All’interno della perimetrazione dei centri abitati ,</li> <li>- All’interno delle aree sottoposte al vincolo ambientale disciplinato dal D.Lgs n. 42 del 22/01/2004 – D.M. 1/8/85 (Laguna e Valli)</li> <li>- All’interno della conterminazione lagunare.</li> </ul>

**Note sulla conformità:** Si richiama il CDU allegato

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Descrizione: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] di cui al punto FABBRICATO E PERTINENZE**

Il compendio immobiliare è costituito da un capannone di tipo industriale ad uso commerciale/artigianale composto da una zona adibita ad ufficio al piano primo di circa mq 115, da locali per lo stoccaggio e il congelamento del pesce posti al piano terra di circa mq 1.117 e da uno scoperto esclusivo di circa mq 3.754. Inoltre il complesso immobiliare comprende anche una area agricola incolta di mq 1.897 posta lungo la ferrovia Chioggia-Rovigo non collegata all'immobile principale ma posta nelle immediate vicinanze.

L'accesso all' edificio avviene dalla Strada statale Romea tramite il fronte ovest della proprietà munito di due cancelli carrabili e due entrate pedonali.

il piano terra del fabbricato è composto da:

- sala d'ingresso per il ricevimento del pesce temp. 12°, mq 50,00, h. 3,90;
- cella temp. -20°, mq 10, h. 3,50;
- cella conservazione pesce fresco temp. 0°, mq 40,00, h. 4,20;
- area per la lavorazione del pesce fresco temp. 12°, mq 75, h. 3,50;
- area movimentazione temp 12°, mq 35,00, h. 3,50;
- cella conservazione pesce congelato temp -20°, mq 85,00, h. 5,80;
- locale deposito mq 26,00, h. 3,90;
- servizio igienico ( ex ripostiglio) mq 3,20 h. 2,15
- locale conservazione materiale pulizia ( ex cella ghiaccio) mq 3, 70, h. 2,15
- cella ghiaccio mq 7,30, h. 2,00;
- locali svestizione e servizi igienici mq 61 ,40, h, 3,50 (sono presenti 3 servizi igienici e 2 docce con spazi di svestizione per uomini e donne)
- cella per conservazione pesce temp. - 20°, mq 40,00, h. 3,30;
- cella per congelazione pesce temp.- 40° mq 31,50, h.3,30
- area per lavorazione pesce e deposito imballaggi temp. 12°, mq 276.50, h. 3.95;
- locale quadri elettrici temp. 12° mq 9.20, h. 2.40;
- area per movimentazione temp. 12 ° mq 82,00, h. 3,95;
- cella per conservazione – temp. 20°, mq 173,60, h. 4,05;
- ingresso locale uffici, mq 15,00;

Piano primo

- uffici 103 mq , h.m. 3,52 , sul mezzanino è ricavato un servizio igienico di circa mq 4,60

Nello scoperto esclusivo è presente una cabina Enel posta in parte nella particella 679 e in parte nella particella 994 (esclusa dalla procedura esecutiva). Un'altra cabina di trasformazione è collocata a ridosso del fabbricato nella porzione sud della particella 2069. In continuità con questo apparato tecnologico sono presenti le unità motocondensanti di refrigerazione dei locali di lavorazione e stoccaggio del pesce.

Si precisa che gli impianti refrigeranti sono di proprietà della ditta locatari [REDACTED]

L'immobile nella sua configurazione attuale è legittimato dal Permesso di Costruire n. 30085 del 03.08.1967 e successiva variante n. 30085 23.09.1968, dal condono edilizio in sanatoria n. 23050/86 del 26.05.1994 Dal condono ai sensi della L 724/94 per costruzione soppalco e cambio di destinazione d'uso da artigianale a commerciale n. 10452/95 del 01.02.2000, dal permesso di costruire in sanatoria per una superficie pari a mq 160 n. 387/2010 del 11.08.2010 ai sensi dell'art. 34 del DPR 380/01, dalla SCIA PROT. 0972 DEL 08.01.2021 e SCIA PROT. 3948 del 26.01.2022 per modifiche interne, dalla SCIA PROT. 66499 del 31/12/2021 per la costruzione dei due cabine Enel, e infine dall'Agibilità N. 17 PROT. 9684 DEL 24.02.2022.

Si rilevano alcune difformità riguardanti la collocazione della scala di accesso al vano tecnico la presenza di strutture precarie di copertura non legittimate da pratiche edilizie sui mappali 2067 e 2068.

## 1. Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

### Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa :**fabbricato mq 1.177, uffici mq 115, scoperto mq 3.754, terreni mq 1.897.**

L'edificio è posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2021

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 192; ha un'altezza utile interna media di circa m. 4

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buone condizioni manutentive in quanto sottoposto ad opere interne di recente realizzazione per predisporre i locali al ricevimento dei prodotti ittici, sia freschi che surgelati, al fine di conservarlo a - 20° anche per conto terzi. E' stata realizzata una cella a 0° per mantenere anche pesce fresco disponibile per la commercializzazione, inoltre sono state installate due cabine Enel per la fornitura energetica necessaria alla catena del freddo. I locali per la lavorazione e la movimentazione del pesce riammodernati hanno una pavimentazione prevalente in resina epossidica, con pareti rifinite in pannelli sandwich isolanti e accessori in acciaio, le restanti aeree di lavorazione presentano pavimenti di piastrelle tipo gres industriale con pareti rivestite alla base in acciaio e completate da piastrelle ceramiche. I locali per il personale (spogliatoi e servizi igienici) sono rivestiti in piastrelle ceramiche e sono forniti di sanitari ceramici. I locali ad uffici del piano prima hanno pavimento in laminato tipo doghe in legno, la scala di accesso è rifinita in marmo con parapetto in acciaio, E' presente un impianto di condizionamento del locale.

I serramenti dell'immobile sono in alluminio con vetrocamera nei locali ad uffici.

Esternamente l'immobile è in buono stato di manutenzione, con pareti tinteggiate con sporadici

annerimenti della superficie pittorica, la lattoneria si presenta integra e funzionale. La proprietà è delimitata sul fronte strada da cancellata metallica mentre il rimanente perimetro da rete metallica. Lo scoperto esclusivo presenta generalmente una pavimentazione in cemento.

I terreni agricoli limitrofi si presentano in uno stato incolto e sono difficilmente accessibili in quando interclusi e privi di connessione stradale.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Produttiva/commerciale	sup lorda di pavimento	0	1.177,00	1,00	1.177,00	€ 850,00
uffici	sup lorda di pavimento	0	115,00	1,00	115,00	€ 1.800,00
pertinenza	sup lorda	0	3.754,00	0,05	187,70	€ 850,00
terreno agricolo incolto	sup lorda	0	1.897,00	1,00	1.897,00	€ 10,00
			<b>6.943,00</b>		<b>3.376,70</b>	

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

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

#### Accessori:

FABBRICATO E PERTINENZE Valore a corpo: € **90.000,00**  
Note: 2 cabine elettriche

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario:** ██████████ piena proprietà dal 03/12/1998 al 30/06/2009 . In forza di atto di

permuta - a rogito di NOTAIO MARCO GAVA , in data 03/12/1998, ai nn. 14529; trascritto a CHIOGGIA, in data 12/12/1998, ai nn. /4686.

**Note: relativo alla particella 211, 983, 985, 987**

**Titolare/Proprietario:** ██████████ 1/1 piena proprietà dal 27/04/1999 al 30/06/2009 . In forza di mutamento di denominazione sociale - a rogito di NOTAIO MARCO GAVA , in data 27/04/1999, ai nn. 17105; trascritto a CHIOGGIA, in data 14/05/1999, ai nn. /1877.

**Note: relativo alla particella 1254, 2067, 2068, 2069, 2070**

**Titolare/Proprietario:** ██████████ piena proprietà dal 27/04/1999 al 30/06/2009 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO MARCO GAVA , in data 26/06/1998, ai nn. 12409; trascritto a CHIOGGIA, in data 13/07/1998, ai nn. /2492.

**Note: relativo alla particella 1254, 2067, 2068, 2069, 2070**

**Titolare/Proprietario:** ██████████ piena proprietà dal 27/04/1999 al 30/06/2009 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO MARCO GAVA , in data 26/06/1998, ai nn. 12409/2; trascritto a CHIOGGIA, in data 13/07/1998, ai nn. /2493.

**Note: relativo alla particella 1254, 2067, 2068, 2069, 2070**

**Titolare/Proprietario:** ██████████ /1 piena proprietà dal 29/06/2000 al 30/06/2009 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO MARCO GAVA , in data 29/06/2000, ai nn. ; trascritto a CHIOGGIA, in data 18/07/2000, ai nn. /2623.

**Note: relativo alla particella 1091 (ex particella 989)**

**Titolare/Proprietario:** ██████████. 1/1 piena proprietà dal 30/06/2009 al 17/02/2021 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO ROBERTO IACOBONE - Chioggia, in data 30/06/2024, ai nn. 19563/8449; trascritto a VENEZIA, in data 30/07/2009, ai nn. /2254.

**Note: relativo a tutto il compendio immobiliare**

**Titolare/Proprietario:** ██████████ 1/1 piena proprietà dal 17/02/2021 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA, in data 17/02/2021, ai nn. 199; trascritto a VENEZIA, in data 01/03/2021, ai nn. 1035/754.

**Note: relativo a tutto il compendio immobiliare**

#### **Identificativo corpo: FABBRICATO E PERTINENZE**

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Chioggia (VE), Strada Statale Romea 526 Occupato da ██████████, con contratto di locazione stipulato in data 09/02/2024 per l'importo di euro 40.000,00 con cadenza trimestrale.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .  
Tipologia contratto: 6+6, scadenza 09/02/2030 , registrato a Venezia in data 09/02/1994 al n. 3T 653

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: **08/08/2029**

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

## 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:

- Descrizione onere: servitù a non edificare ; A rogito di NOTAIO GAVA - Chioggia in data 27/07/2005 ai nn. 41881; Iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 10/08/2005 ai nn. 5622/3019; a carico delle particelle **1091 e 1093 del foglio 38** in favore delle particelle foglio 38 982, 984, 986 e 213 e parziale estinzione della servitù non aedificandum a carico della particella **1257** ed a favore delle particelle 982, 984 e 213 (come costituita con la trascrizione del 22/12/1998 ai numeri 6727/4686.).

- Descrizione onere: servitù a non edificare; A rogito di in data 03/12/1998 ai nn. 14529; Iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 22/12/1998 ai nn. 6727/4686; a carico dei mappali **55, e 2068, 2069, 2070** (ex 1256 ex 992 ) 1254 (ex 990) ed a favore dei mappali 982, 984, 986 e 213 del foglio 38.

- Descrizione onere: servitù di accesso e di passaggio; A rogito di in data 03/12/1998 ai nn. 14528; Iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 22/12/1998 ai nn. 6985/4878; ; a carico delle particelle **211, 983, 985 e 987** del foglio 38 ed a favore della particella 992 (ora 1256 e 55) e particella 990 (ora particelle 1254 e 55), servitù, servitù sottoposta a condizione risolutiva dell'ottenimento dell'edificabilità dei fondi oggetto del predetto atto o alla mancata edificabilità predetta entro il 31 dicembre 2007. Cancellazione della condizione in data 10/08/2015;

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

#### 6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di ██████████ contro ██████████.; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 1.200.000,00; Importo capitale: € 600.000,00 ; A rogito di notaio NICCOLO' NOTO- Chioggia in data 04/03/2021 ai nn. 121701/38104; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 05/03/2021 ai nn. 1197/146

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di ██████████ contro ██████████ Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 80.000,00 ; A rogito di TRIBUNALE DI TREVISO in data 19/10/2023 ai nn. 2250;

Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 23/10/2023 ai nn. 5934/735

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 120.000,00 ; A rogito di TRIBUNALE DI TREVISO in data 19/10/2023 ai nn. 2250; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 25/10/2023 ai nn. 5976/743

**6.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE ; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Venezia in data 23/04/2024 ai nn. 2738/2024 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 10/05/2024 ai nn. 2683/2003;

**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:** NO.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** NO

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** NO

**Millesimi di proprietà:** NO

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** solo piano terra

**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:**

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** NO

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NO

**Avvertenze ulteriori:** NO

**Cause in corso:** nessuna

**Risposta all'ottavo punto del quesito**

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

**8.1.1 Criterio di stima:**

Metodologia estimativa basata sulla valutazione dei beni immobili in base al più probabile valore di mercato degli stessi, applicando il procedimento di stima sintetico.

**8.2.2 Fonti di informazione:**

Catasto di VENEZIA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di VENEZIA e Chioggia;

Uffici del registro di VENEZIA, sezione territoriale di Chioggia;

Ufficio tecnico di CHIOGGIA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio OMI , Borsino immobiliare.it ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

i capannoni artigianali/commerciali in stato ottimo oscillano tra € 820,00 e € 1.300,00 al mq;

gli uffici in stato ottimo sono compresi tra € 1.850,00 e € 2.500,00;

aree agricole tra € 10,00 e € 15,00

Considerata le caratteristiche della zona si attribuisce un valore base al fabbricato e alla pertinenza di 850,00 €/mq ;

alla parte di fabbricato adibito ad uffici si attribuisce una valore base di € 1.800,00;

al terreno agricolo si attribuisce un valore base di € 10,00;

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari di Chioggia, portale delle offerte immobiliari.

**8.3.3Valutazione corpi:****FABBRICATO E PERTINENZE. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] con annesso cabina elettrica**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.346.524,50.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Commerciale/artigianale	1.177,00	€ 835,00	€ 1.000.450,00
uffici	115,00	€ 1.800,00	€ 207.000,00
pertinenza	187,70	€ 835,00	€ 156.729,50
terreno agricolo incolto	1.897,00	€ 10,00	€ 18.970,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.383.149,50
Valore corpo			€ 1.382.149,50
Valore accessori			€ 90.000,00
Valore complessivo intero			€ 1.473.149,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.473.149,50
Valore di stima			€ 1.473.149,50

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
FABBRICATO E PERTINENZE	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] con annesso cabina elettrica e terreni agricoli	3.376,70	€ 1.473.149,50	€ 1.473.149,50

**8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 220.972,43

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

**FABBRICATO E PERTINENZE**

<b>Tipologia</b>	<b>Costo</b>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 3.059,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 494,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 694,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 4.541,00

(il costo è stimato in quanto il valore definitivo verrà determinato sul valore reale di aggiudicazione)

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 1.237.595,00

Valore immobile nello stato di "occupato" in quanto locato € € 928.197,00

**8bis Classamento energetico dell'immobile:****Identificativo corpo: FABBRICATO E PERTINENZE****Attestazione Prestazione Energetica: sì**Indice di prestazione energetica: **B**

data certificazione 26/07/2023

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Tutti i mappali oggetto di esecuzione sono censiti al catasto urbano con quota pari 1 /1 di diritto di proprietà

Giudizio di comoda divisibilità: è possibile dividere la zona uffici dalla zona di lavorazione e stoccaggio.

**Risposta al decimo punto del quesito**

Elenco Allegati

1. Rilievo fotografico
2. Rilievo edilizio
3. Visura camerale XXXXXXXXXX
4. Certificato di destinazione urbanistica
5. Estratto di mappa e visura foglio 38 particelle: 55, 678, 1091, 1254, 2067, 2068, 2069, 2070, 211, 983, 985, 987
6. Planimetria foglio 38 particella 55 graf. 678, subalterno 3
7. SCIA n. 3/2021
8. SCIA n.23/2022
9. Agibilità ricevuta 14/07/2023
10. Decreto di trasferimento nn. 199 del 17/02/2021
11. Ispezione ipotecaria del 03/06/2024
12. Attestato di prestazione energetica
13. Contratto di locazione del 09/02/2024

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

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

Regime fiscale della vendita: soggetto a iva

**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - FABBRICATO INDUSTRIALE E TERRENI
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<b>Corpo FABBRICATO E PERTINENZE:</b> 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	<p><b>Corpo FABBRICATO E PERTINENZE:</b></p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : [REDACTED]. (CF [REDACTED]) sede in CHIOGGIA (VE) Diritto di: Proprieta' per 1/1, foglio 38, particella 55 graf 678, subalterno 3, indirizzo STRADA STATALE ROMEA n. 192, piano T-1, comune CHIOGGIA, sezione censuaria 3, categoria D7, rendita € 7.626,40</p> <p><u>Identificato al catasto Terreni</u> : [REDACTED] (CF [REDACTED]) sede in CHIOGGIA (VE) Diritto di: Proprieta' per 1/1 , sezione censuaria CHIOGGIA, foglio 38, particella 1091, qualità ORTO, classe 2, superficie catastale 80 mq, reddito dominicale: € 1,34, reddito agrario: € 0,50</p> <p><u>Identificato al catasto Terreni</u> : [REDACTED] L. (CF [REDACTED]) sede in CHIOGGIA (VE) Diritto di: Proprieta' per 1/1 , sezione censuaria CHIOGGIA, foglio 38, particella 2067, qualità ORTO, classe 2, superficie catastale 660 mq, reddito dominicale: € 11,08, reddito agrario: € 4,09</p> <p><u>Identificato al catasto Terreni</u> : [REDACTED] (CF [REDACTED]) sede in CHIOGGIA (VE) Diritto di: Proprieta' per 1/1 , sezione censuaria CHIOGGIA, foglio 38, particella 2068, qualità ORTO, classe 2, superficie catastale 449 mq, reddito dominicale: € 7,54, reddito agrario: € 2,78</p> <p><u>Identificato al catasto Terreni</u> : [REDACTED]. (CF [REDACTED]) sede in CHIOGGIA (VE) Diritto di: Proprieta' per 1/1 , sezione censuaria CHIOGGIA, foglio 38, particella 2069, qualità ORTO, classe 2, superficie catastale 1552 mq, reddito dominicale: € 26,05, reddito agrario: € 9,62</p> <p><u>Identificato al catasto Terreni</u> : [REDACTED] L. (CF [REDACTED]) sede in CHIOGGIA (VE) Diritto di: Proprieta' per 1/1 , sezione censuaria CHIOGGIA, foglio 38, particella 2070, qualità ORTO, classe 2, superficie catastale 190 mq, reddito dominicale: € 3,19, reddito agrario: € 1,18</p> <p><u>Identificato al catasto Terreni</u> : [REDACTED]. (CF [REDACTED]) sede in CHIOGGIA (VE) Diritto di: Proprieta' per 1/1 , sezione censuaria CHIOGGIA, foglio 38, particella 1254, qualità ORTO, classe 2, superficie catastale 380 mq, reddito dominicale: € 6,38, reddito agrario: € 2,36</p> <p><u>Identificato al catasto Terreni</u> : [REDACTED] (CF [REDACTED]) sede in CHIOGGIA (VE) Diritto di: Proprieta' per 1/1 , sezione censuaria CHIOGGIA, foglio 38, particella 211, qualità ORTO, classe 2, superficie catastale 760 mq, reddito dominicale: € 12,76, reddito agrario: € 4,71</p> <p><u>Identificato al catasto Terreni</u> : [REDACTED]. (CF [REDACTED]) sede in CHIOGGIA (VE) Diritto di: Proprieta' per 1/1 , sezione censuaria CHIOGGIA, foglio 38, particella 983, qualità ORTO, classe 2, superficie catastale 475 mq, reddito dominicale: € 7,97, reddito agrario: € 2,94</p> <p><u>Identificato al catasto Terreni</u> : [REDACTED]. (CF [REDACTED]) sede in CHIOGGIA (VE) Diritto di: Proprieta' per 1/1 , sezione censuaria</p>

	<p>CHIOGGIA, foglio 38, particella 985, qualità ORTO, classe 2, superficie catastale 380 mq, reddito dominicale: € 6,38, reddito agrario: € 2,36</p> <p><u>Identificato al catasto Terreni</u> : ██████████ (CF ██████████)</p> <p>sede in CHIOGGIA (VE) Diritto di: Proprieta' per 1/1 , sezione censuaria CHIOGGIA, foglio 38, particella 987, qualità ORTO, classe 2, superficie catastale 282 mq, reddito dominicale: € 4,73, reddito agrario: € 3,38</p>
Valore	<p>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>€ 1.237.595,00</b></p> <p>Valore immobile nello stato "Occupato": <b>€ 928.197,00</b></p>

Data generazione:  
22-10-2024 20:10

L'Esperto alla stima  
**Arch. Davide Zanella**