
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO

[REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **16/2018**
data adunanza dei creditori:

Giudice Delegato: **Dott.ssa GABRIELLA ZANON**

Commissario Giudiziale: **Dott. Mattia Callegari**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
Perizia di stima immobiliare

[REDACTED] Magazzino con terreno in Via Maestri del
[REDACTED] di [REDACTED] di [REDACTED]
in Canal di Valle, 8 - Ufficio magazzino e terreno di
pertinenza a [REDACTED], 4 - Due unità fatiscenti e
terreno di pertinenza a Ca' Bianca, 5 - Terreno
edificabile a Sant'Anna, 6 - [REDACTED] Giugiaro

Esperto alla stima:	Dott. Geom. Alessandro Penzo
Codice fiscale:	PNZLSN76C27C638F
Studio in:	Via Cavallotti 374 - 30015 Chioggia
Telefono:	3337988499
Fax:	0415500298
Email:	studio@alessandropenzo.it
Pec:	alessandro.penzo@geopec.it

— OH, 5515 —

148880/16548; Iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 22/04/2010 ai nn. 2443/483

- Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];
Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 314000,00; Importo capitale: € 156929,96; A rogito di CAPUTO ALESSANDRO in data 28/07/2014 ai nn. 153151/19544; Iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 06/08/2014 ai nn. 3553/504

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 18000; Importo capitale: € 10000; A rogito di TRIBUNALE DI ROVIGO in data 07/05/2018 ai nn. 387/2018; Iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 17/05/2018 ai nn. 3498/397

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 460000; Importo capitale: € 379408,85; A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 01/08/2018 ai nn. 3634/2018; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 02/08/2018 ai nn. 4206/692

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €238.051,00

Identificativo Lotto: 3 - Uffici, magazzino e terreno di pertinenza a Pellestrina.

Corpo A: Venezia (VE) CAP: 30126 frazione: Pellestrina (VE), Località La Mara s.c.

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] S.r.l.- Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Corpo B: Chioggia (VE) CAP: 30015 frazione: Sant'Anna di Chioggia, Canal di Valle civ. 455

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] S.r.l.- Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Gravami e Oneri

- contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto di concordato; A rogito di Tribunale di Venezia in data 09/05/2019 ai nn. 16/2018; Decreto in fase di registrazione.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 18000; Importo capitale: € 10000; A rogito di TRIBUNALE DI ROVIGO in data 07/05/2018 ai nn. 387/2018; Iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 17/05/2018 ai nn. 3498/397

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 460000; Importo capitale: € 379408,85; A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 01/08/2018 ai nn. 3634/2018; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 02/08/2018 ai nn. 4206/692

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €144.479,00

Identificativo Lotto: 4 - Due unità fatiscenti e terreno di pertinenza a Cà Bianca di Chioggia

Corpo A: Chioggia (VE) CAP: 30015 frazione: Cà Bianca, Cà Bianca civ. 255

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Gravami e Oneri

- contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto di concordato; A rogito di Tribunale di Venezia in data 09/05/2019 ai nn. 16/2018; Decreto in fase di registrazione.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 18000; Importo capitale: € 10000; A rogito di TRIBUNALE DI ROVIGO in data 07/05/2018 ai nn. 387/2018; Iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 17/05/2018 ai nn. 3498/397
- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro I.S.L.E.M. S.r.l.; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 460000; Importo capitale: € 379408,85; A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 01/08/2018 ai nn. 3634/2018; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 02/08/2018 ai nn. 4206/692

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €55.433,75

Identificativo Lotto: 5 - Terreno edificabile a Sant'Anna

Corpo A: Chioggia (VE) CAP: 30015 frazione: Sant'Anna di Chioggia

Quota e tipologia del diritto

1300/4654 di [REDACTED] Proprietà. Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari non colpiti dalla procedura

129/358 di [REDACTED] nata a Chioggia il [REDACTED] cod. Fiscale: [REDACTED]

129/358 di [REDACTED] nata a Chioggia il [REDACTED] cod. Fiscale: [REDACTED]

Gravami e Oneri

[REDACTED]; Derivante da: Decreto di concordato; A rogito di Tribunale di Venezia in data 09/05/2019 ai nn. 16/2018; Decreto in fase di registrazione.

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €52.650,00

[REDACTED] LOTTO 6 - Garage

Corpo A: Chioggia (VE) CAP: 30015 frazione: Sottomarina, Via Dorema

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Proprietà. Cod. Fiscale: [REDACTED]

Gravami e Oneri

- S3 S.r.l.; Derivante da: Decreto di concordato; A rogito di Tribunale di Venezia in data 09/05/2019 ai nn. 16/2018; Decreto in fase di registrazione.

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €19.706,00

— 0M1 551 S —

Lotto: 4 - Due unità fatiscenti e terreno di pertinenza a Ca' Bianca di Chioggia (VE)

1-Verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al concordato

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al concordato risulta completa? No

2-Generalità degli ammessi al concordato

██████████. Codice fiscale: 0██████████ Sede legale: Chioggia, Via Canale Valla, 455

3-Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile è sito in localita Ca' Bianca civ. 225/Q, in una delle frazione della città di Chioggia, a pochi Km di distanza dal litorale di Sottomarina ed Isola Verde. L'ubicazione in cui sorge l'edificio è abbastanza comoda, vicino al centro, dove ci sono i pubblici servizi, le fermate degli autobus..ecc.

Identificativo corpo: A.

Sito in Chioggia (VE) CAP: 30015 frazione: Cà Bianca, Cà Bianca civ. 255
Unità fatiscenti e terreno di pertinenza

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: ██████████ L. con sede in CHIOGGIA, p.iva ██████████ Proprieta` per 1/1, foglio 49, particella 188, subalterno 4, indirizzo Via Cà Bianca 255, piano Seminterrato, comune Chioggia, categoria F/3

Ulteriori informazioni: Attualmente la destinazione catastale è F/3 e cioè unità in corso di costruzione ma dovrebbe essere variata a F/2 unità collabenti.

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: ██████████ L. con sede in CHIOGGIA, p.iva ██████████, Proprieta` per 1/1, foglio 49, particella 188, subalterno 5, indirizzo Via Cà Bianca 255, piano Terra, comune Chioggia, categoria F/3

Ulteriori informazioni: Attualmente la destinazione catastale è F/3 e cioè unità in corso di costruzione ma dovrebbe essere variata a F/2 unità collabenti.

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: ██████████ L. con sede in CHIOGGIA, p.iva ██████████ Proprieta` per 1/1, foglio 49, particella 188, subalterno 3, indirizzo Via Cà Bianca 255, piano Terra, comune Chioggia, categoria A, superficie 300

Ulteriori informazioni: Terreno di pertinenza dei sub. 4 e 5. Bene comune non censibile.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto allo stato di abbandono in cui si trovano gli immobili bisogna cambiare la destinazione in F/2

Regolarizzabili mediante: variazione catastale

Si stima un costo a corpo: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

4-Regolarità urbanistico-edilizia

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 440

Intestazione: ~~XXXXXXXXXX~~

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione rampa di accesso carraio e modifica degli accessi al fabbricato

Oggetto: Variazione

Rilascio in data 22/12/2008 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Fabbricato costruito ante 1967

Numero pratica: 17 e successive varianti.

Intestazione: ~~XXXXXXXXXX~~

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Permesso scaduto il 05/01/2018

Per lavori: Ristrutturazione e ampliamento in sopraelevazione per ricavare 4 unità immobiliari.

Oggetto: Variazione

Presentazione in data 27/07/2011 al n. di prot. 37537

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 13234

Intestazione: ~~XXXXXXXXXX~~

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Note tipo pratica: Variante in sostituzione del PDC

Per lavori: Variante per sostituzione del PDC 17

Oggetto: variante

Presentazione in data 27/03/2013 al n. di prot. 13234

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Sono state presentate in data 29/03/2013 al prot. 13638 ed in data 17/04/2013 con prot. 16260 integrazioni alla scia.

4.1.1 Conformità edilizia:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Allo stato attuale il fabbricato ante 1967 risulta regolare. I lavori di tutti i permessi non sono mai stati realizzati.

4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di Giunta Regionale 2149 del 14/07/2009
Zona omogenea:	C1- Zone residenziali di espansione
Norme tecniche di attuazione:	Art. 65
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: di cui al punto A

Il bene oggetto di stima è un vecchio fabbricato singolo ad uso promiscuo, con un appartamento al piano seminterrato ed un locale negozio al piano terra, con cortile tutt'attorno adibito a giardino. Attualmente le unità sono in stato di abbandono.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **478,00**

E' posto al piano: seminterrato-terra

L'edificio è stato costruito nel: 2005

ha un'altezza utile interna di circa m. 290

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: I beni risultano in stato di abbandono e degrado, la struttura della copertura ha in parte ceduto. L'edificio edificato ante 67, è costruito in muratura e telaio di calcestruzzo. Il corpo di fabbrica ed il relativo terreno di pertinenza risultano per metà al disotto del piano stradale. Si accede dalla strada attraverso una pensilina in calcestruzzo che conduce all'unità del piano terra.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo delle superfici è stato effettuato secondo i criteri derivanti dalla seguente normativa: - Norma ISO "9836" "Norme prestazionali in edilizia" – Definizione e calcolo degli indicatori di Superficie e di volume"; -

D.p.r. marzo 1998, n. 138 "regolamento recante norme della revisione generale delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo"; -Norma UNI 10750 "Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio". Nel calcolo si intendono valutate anche le parti proporzionali di comproprietà degli enti e spazi comuni ai fabbricati ai sensi dell'art. 1117 del codice civile.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Piano seminterrato	sup lorda di pavimento	0	85,00	1,00	85,00	€ 1.150,00
Piano terra	sup lorda di pavimento	0	70,00	1,00	70,00	€ 1.150,00
Accessori, poggiolo accesso alla strada	sup lorda di pavimento	0	23,00	0,25	5,75	€ 1.150,00
Terreno pertinenza 1	disup lorda di pavimento	0	25,00	0,10	2,50	€ 1.150,00
Terreno pertinenza 2	disup lorda di pavimento	0	275,00	0,02	5,50	€ 1.150,00
			478,00		168,75	

5-Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: ██████████ proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di ALESSANDRO CAPUTO, in data 27/04/2013, ai nn. 152066/18833; registrato a Chioggia, in data 11/06/2013, ai nn. 1358/1T.

Identificativo corpo: A

Sito in Chioggia (VE), Cà Bianca civ. 255 Libero

Note: I beni risultano abbandonati da tempo

6-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:

- contro ██████████.; Derivante da: Decreto di concordato ; A rogito di Tribunale di Venezia in data 09/05/2019 ai nn. 16/2018; Decreto in fase di registrazione.

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] SRL contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 18000; Importo capitale: € 10000 ; A rogito di TRIBUNALE DI ROVIGO in data 07/05/2018 ai nn. 387/2018; Iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 17/05/2018 ai nn. 3498/397

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] A contro l. [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 460000; Importo capitale: € 379408,85 ; A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 01/08/2018 ai nn. 3634/2018; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 02/08/2018 ai nn. 4206/692

6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

7-Valutazione complessiva dei beni, indicazione dei criteri di stima utilizzati

7.1.1 Criterio di stima:

Si è proceduto con il criterio di stima per MCA (Market Comparison Approach), per la determinazione del prezzo marginale da applicare al mq. Laddove non risultino sufficienti informazioni di reali compravendite similari si è provveduto al reperimento del prezzo marginale dalle pubblicazioni OMI e borsino immobiliare.

7.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chioggia;
Uffici del registro di Venezia;
Ufficio tecnico di Chioggia;
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1150-1600.

7.3.3 Valutazione corpi:

A.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

€ 58.218,75.

Considerati i prezzi medi sentite alcune agenzie limitrofe, compravendite similari, i prezzi OMI, le caratteristiche intrinseche dei beni considerati e le caratteristiche estrinseche dello stesso in funzione dei risultati ottenuti dal metodo MCA applicato e sotteso alla valutazione. Si è applicato il prezzo marginale medio di €/mq 1150,00 moltiplicato per un coefficiente correttivo riduttivo dello 0,70.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano seminterrato	85,00	€ 1.150,00	€ 97.750,00
Piano terra	70,00	€ 1.150,00	€ 80.500,00
Accessori, poggiolo e accesso alla strada	5,75	€ 1.150,00	€ 6.612,50
Terreno di pertinenza 1	2,50	€ 1.150,00	€ 2.875,00
Terreno di pertinenza 2	5,50	€ 1.150,00	€ 6.325,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 194.062,50
Condizioni intrinseche ed estrinseche detrazione del 70.00%			€ -135.843,75
Valore corpo			€ 58.218,75
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 58.218,75
Valore complessivo diritto e quota			€ 58.218,75
Valore di stima			€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobilie</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		168,75	€ 58.218,75	€ 58.218,75

7.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o
catastale:

€ 500,00

Giudizio di comoda divisibilità:
Non comodamente divisibile.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

A

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 1.991,00
Trascrizione pregiudizievole - Concordato preventivo	€ 294,00
Totale costi di cancellazione:	€ 2.579,00

7.5.5Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 55.433,75

7bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: A
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: /
Note Indice di prestazione energetica: /

8-Giudizio di comoda divisibilità

Non comodamente divisibile.

9-Schema identificativo dei beni

Lotto	4 - Due unità fatiscenti e terreno di pertinenza
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	<p>Corpo A:</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : I. [REDACTED] L. con sede in CHIOGGIA, p.iva [REDACTED], Proprieta` per 1/1, foglio 49, particella 188, subalterno 4, indirizzo Via Cà Bianca 255, piano Seminterrato, comune Chioggia, categoria F/3</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : I. [REDACTED] L. con sede in CHIOGGIA, p.iva [REDACTED], Proprieta` per 1/1, foglio 49, particella 188, subalterno 5, indirizzo Via Cà Bianca 255, piano Terra, comune Chioggia, categoria F/3</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : [REDACTED] L. con sede in CHIOGGIA, p.iva 0 [REDACTED], Proprieta` per 1/1, foglio 49, particella 188, subalterno 3, indirizzo Via Cà Bianca 255, piano Terra, comune Chioggia, categoria A, superficie 300</p>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 55.433,75€

Lotto: 5 - Terreno edificabile a Sant'Anna di Chioggia (VE)

1-Verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al concordato

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

2-Generalità degli ammessi al concordato

██████████. Codice fiscale: ██████████ Sede legale: Chioggia, Via Canal di Valle 455.

3-Individuazione dei beni e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il lotto è formato da un terreno attualmente ineditato, coltivato ad orto e pianeggiante..

Identificativo corpo: A.

Terreno agricolo sito in Chioggia (VE) CAP: 30015 frazione: Sant'Anna di Chioggia
Terreno agricolo all'interno di comparto edificatorio.

Quota e tipologia del diritto

1300/4654 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

129/358 di ██████████ Piena proprietà

129/358 di ██████████ Bene personale

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: ██████████. con sede in CHIOGGIA, p.iva ██████████, Proprietà per 1300/4654, sezione censuaria Chioggia, foglio 69, particella 2209, qualità orto, classe 4, superficie catastale 4654, reddito dominicale: € 57,85, reddito agrario: € 25,24

Ulteriori informazioni: Terreno agricolo in quota di 1300/4654

Derivante da: Frazionamento prot. 2008/240282 del 06/11/2008

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

4-Regolarità urbanistico-edilizia

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna documentazione agli atti reperita.

4.1.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:**Terreno agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di Giunta Regionale 2149 del 14/07/2009
Zona omogenea:	C2 (a.i.u. 19b) Sottozone di completamento C2
Norme tecniche di attuazione:	Art. 65
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Terreno agricolo di cui al punto A

Il terreno ad attuale uso agricolo è coltivato ad orto e risulta pianeggiante. E situato all'interno di un comparto edilizio (a.i.u. 19/b) e quindi edificabile mediante comparto edificatorio. L'accesso avviene da strada interpodereale posta ad ovest; lo stesso confine con altri terreni inedificati e in dettaglio con il mappale 2208 ad Ovest (proprietà Vivian), mappale 189 a Nord e mappale 449 a Sud.

1. Quota e tipologia del diritto

1300/4654 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

129/358 di VIVIANI [REDACTED] - Piena proprietà

129/358 di VIVIANI [REDACTED] - Bene personale

Superficie complessiva di circa mq **1.300,00**

il terreno risulta di forma terra

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo delle superfici è stato effettuato secondo i criteri derivanti dalla seguente normativa: - Norma ISO "9836" "Norme prestazionali in edilizia" – Definizione e calcolo degli indicatori di Superficie e di volume"; - D.p.r. marzo 1998, n. 138 "regolamento recante norme della revisione generale delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo"; - Norma UNI 10750 "Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio". Nel calcolo si intendono valutate anche le parti proporzionali di comproprietà degli enti e spazi comuni ai fabbricati ai sensi dell'art. 1117 del codice civile.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
TERRENO COMPARTO	IN sup lorda di pavimento	di 0	1.300,00	1,00	1.300,00	€ 45,00
			1.300,00		1.300,00	

5-Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 07/05/2012 . In forza di atto di divisione - a rogito di Tribunale di Venezia sezione Chioggia, in data 28/09/2008, ai nn. 205; trascritto a Chioggia, in data 16/10/2009, ai nn. 6306/3741.

Note: Sentenza di divisione del Tribunale di Venezia

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 20/01/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di ALESSANDRO CAPUTO, in data 07/05/2012, ai nn. 15107; registrato a Chioggia, in data , ai nn. 1391/1T; trascritto a Chioggia, in data 05/06/2012, ai nn. 2516/1800.

Identificativo corpo: A

agricolo sito in Chioggia (VE), Libero

6-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:

- , [REDACTED]; Derivante da: Decreto ; A rogito di Tribunale di Venezia in data 09/05/2019 ai nn. 16/2018; Decreto in fase di registrazione.

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

6.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

7-Valutazione complessiva dei beni, con indicazione dei criteri di stima utilizzati

7.1. Criterio di stima:

Si è proceduto con il criterio di stima per MCA (Market Comparison Approach), per la determinazione del prezzo marginale da applicare al mq. Laddove non risultino sufficienti informazioni di reali compravendite similari si è provveduto al reperimento del prezzo marginale dalle pubblicazioni OMI e borsino immobiliare.

7.2. Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;
Uffici del registro di Venezia;
Ufficio tecnico di Chioggia;

7.3. Valutazione corpi:

A. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): € 58.500,00.

Considerati i prezzi medi sentite alcune agenzie limitrofe, compravendite similari, i prezzi OMI, le caratteristiche intrinseche dei beni considerati e le caratteristiche estrinseche dello stesso in funzione dei risultati ottenuti dal metodo MCA applicato e sotteso alla valutazione. Si è applicato il prezzo marginale medio di €/mq 45,00 in considerazione della vendita di una sola quota indivisa e dei prezzi delle ultime compravendite di terreni in comparti a Chioggia.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
TERRENO COMPARTO	IN 1.300,00	€ 45,00	€ 58.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 58.500,00
vendita di quota indivisa detrazione del 0.00%	€ 0,00
Valore corpo	€ 58.500,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 58.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 16.340,78
Valore di stima	€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	agricolo	1.300,00	€ 58.500,00	

7.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 10% 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: € 5.850,00
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica
 e/o catastale: € 0,00
 Giudizio di comoda divisibilità:
 Non comodamente divisibile.
 Costi di cancellazione oneri e formalità:

A	
Tipologia	Costo
Trascrizione pregiudizievole - Concordato preventivo	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 294,00

7.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello
 stato di fatto in cui si trova: € 52.650,00

7bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: A
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
 Indice di prestazione energetica: /
 Note Indice di prestazione energetica: /

8-Valutazione della sola quota indivisa e giudizio di comoda divisibilità

ID	Valore diritti e quota
A	€ 52.650,00

Giudizio di comoda divisibilità: Non comodamente divisibile.

9-Schema identificativo dei beni

Lotto	5 - Terreno edificabile a Sant'Anna
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A: 1300 di 4654
Identificativo catastale	Corpo A: <u>Identificato al catasto Terreni</u> [redacted] con sede in CHIOGGIA, p.iva [redacted], proprietà per 1300/4654, sezione censuaria Chioggia, foglio 69, particella 2209, qualità orto, classe 4, superficie catastale 4654, reddito dominicale: € 57,85, reddito agrario: € 25,24
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 52.650,00€

MISSISSIPPI