CITTA' DI CHIOGGIA



IL'ESPERTO ESTIMATORE

Dott. Alessandro Penzo
Geometra Laureato

Sede:V.le Marco Polo civ. 69/4
Studio: Calle F. Cavallotti civ. 374
30019 Chioggia
cell. 3337988499
p.I.V.A.:03242780272
mail: studio@alessandropenzo.it
pec: alessandro.penzo@geopec.it
sito web:
https://www.alessandropenzo.it

COLLEGIO GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI VENEZIA
Geometra Laureato
Alessandro Penzo
n. 2114

Dott. Alessandro Penzo Geometra Laureato

Oggetto

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Composizione Negoziata promossa con istanza del 12.08.2026R.G. n. 3551/2026

CITTA' DI CHIOGGIA



Il progettista

Dott. Alessandro Penzo
Geometra Laureato

Sede:V.le Marco Polo civ. 69/4
Studio: Calle F. Cavallotti civ. 374
30019 Chioggia
cell. 3337988499
p.I.V.A.:03242780272
mail: studio@alessandropenzo.it
pec: alessandro.penzo@geopec.it
sito web:
https://www.alessandropenzo.it

Dott. Alessandro Penzo Geometra Laureato

Comittente

TECNOMEC di Ferro Samuele

OGGETTO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Composizione Negoziata promossa con istanza del 12.08.2026R.G. n. 3551/2026

ELABORATO

A0

DESCRIZIONE ELABORATO

RAPPORTO DI STIMA
RELAZIONE

SCALA

DATA

MAGGIO 2025

CAMERA DI COMMERCIO, INDUSTRIA, ARTIGIANATO E AGRICOLTURA DI VENEZIA-ROVIGO
SERVIZIO COMPOSIZIONE NEGOZIATA DELLA CRISI D'IMPRESA

Procedura di Composizione Negoziata promossa con istanza del 12.08.2026
R.G. n. 3551/2026
Ditta Individuale: TECNOMEC di Ferro Samuele (C.F. FRRSML70A07A059R)
Sede in Chioggia (VE), Via B. Maderna n. 80 / Località Brondolo

RAPPORTO DI VALUTAZIONE BENI IMMOBILI



LOTTO 1 – Capannone Fg34 part.lla 80 sub. 25-26-27-28
VALORE DI STIMA € 249.300,00



LOTTO 2 – Capannone Fg 34 part.lla 80 sub.7
VALORE DI STIMA € 486.000,00

Chioggia, 09/10/26
Estimatore: Dott. Geom. Alessandro Penzo

Dott. Alessandro Penzo Geometra Laureato
Via Marco Polo 69 – Studio Via Domenico Schiavo 11/A - 30015 Chioggia (VE)
Cell. 3337988499 – e_mail studio@alessandropenzo.it
pec. alessandro.penzo@geopec.it - P.Iva 03242780272

Sommario

PARTE 1 PREMESSA ED AMBITO DELL'INCARICO 3
1.1 Inquadramento e Oggetto dell'Incarico 3
1.2 Limiti della due-diligenze 3
1.3 Sopralluogo e Ispezione dei Beni 4
PARTE 2 DESCRIZIONE GENERALE E QUADRO TECNICO-GIURIDICO 4
2.1 Localizzazione e Inquadramento Territoriale 4
2.2 Identificazione Catastale e Proprietà 4
2.3 Titoli di Provenienza e Contratti di Leasing 5
2.4 Consistenza Metrica e Superfici Commerciali SEL (UNI 11612:2015) 5
PARTE 3 PROCESSO DI VALUTAZIONE E METODOLOGIA MCA (UNI 11612:2015) ... 6
3.1 Il Metodo Market Comparison Approach (MCA) 6
3.1.1 Analisi del segmento di mercato 6
3.1.2 Tabella dei dati 7
3.1.3 Analisi dei prezzi marginali 7
3.1.4 Tabella di valutazione 7
3.1.5 Sintesi di stima 8
3.2 Sviluppo Analitico Stima LOTTO 1 8
3.2.1 TABELLE SISTEMA MCA 8
3.3 Sviluppo Analitico Stima LOTTO 2 10
3.3.1 TABELLE SISTEMA MCA 10
PARTE 4 APPLICAZIONE E MOTIVAZIONE DELLA DECURTAZIONE DEL 10% SECONDO FONTI UFFICIALI E NORMATIVA 12
PARTE 5 CONCLUSIONI ESTIMATIVE FINALI 12

CESPITE / LOTTO	VALORE DI MERCATO NETTO (MCA)	VALORE LIQUIDAZIONE COMPOSIZIONE NEGOZIATA (-10%)
LOTTO 1: Fabbricato Artigianale Civico G (Sub. 7) (Sup. SEL 473,22 mq - Netto detrazione sanatoria € 15.000)	€ 277.000,00	€ 249.300,00
LOTTO 2: Compendio Artigianale Civico 13H (Subb. 25-26-27-28) (Sup. SEL 883,55 mq - Sostanzialmente regolare)	€ 540.000,00	€ 486.000,00
VALORE COMPLESSIVO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	**€ 817.000,00**	**€ 735.300,00**

PARTE 1 PREMESSA ED AMBITO DELL'INCARICO

1.1 Inquadramento e Oggetto dell'Incarico

Il sottoscritto Esperto Estimatore è stato nominato dalla ditta individuale TECNOMEC di Ferro Samuele nell'ambito della procedura di Composizione Negoziata della Crisi d'Impresa promossa con istanza del 12/08/2026 avanti alla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Venezia-Rovigo (RG n. 3551/2026). L'incarico ha per oggetto la redazione della perizia di stima analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato e del valore di realizzo/liquidazione dei beni immobili ad uso artigianale e commerciale situati nel Comune di Chioggia (VE), Località Brondolo, costituenti il compendio operativo dell'impresa.

1.2 Limiti della due-diligenze

- ESCLUSIONE DELLA VERIFICA FORMALE DI CONFORMITÀ EDILIZIO-URBANISTICA
  Si precisa ed anticipa espressamente che nell'ambito delle attività valutative affidate allo scrivente è stata esclusa la verifica formale della conformità edilizia ed urbanistica presso gli uffici comunali; in particolare, NON è stato effettuato l'accesso agli atti presso il Comune di Chioggia.
  Di conseguenza, le risultanze della presente perizia si basano sul raffronto tra lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo del 25/09/2026 e le PLANIMETRIE CATASTALI UFFICIALI depositate agli atti.
  Si evidenzia che per il LOTTO 1 sussistono informazioni ufficiose relative ad un'istanza di

sanatoria edilizia attualmente in itinere (i cui oneri stimati in € 15.000,00 sono stati detratte dal valore di stima). Per il LOTTO 2, invece, lo stato dei luoghi è risultato sostanzialmente REGOLARE ed in perfetta rispondenza con le planimetrie catastali ufficiali.

- ESCLUSIONE DELL'INDAGINE ED ANALISI DELLE ISPEZIONI IPOTECARIE
  È stata altresì ESCLUSA DALL'INCARICO l'ispezione ed indagine ipotecaria formale presso le Conservatorie dei Registri Immobiliari. Le verifiche sulla titolarità e sui vincoli si sono basate esclusivamente sugli atti notarili e contratti di leasing forniti dalle parti. L'assenza di un'indagine ipotecaria ventennale indipendente costituisce un elemento di potenziale incertezza formale che viene espressamente ponderato ed assorbito nella DECURTAZIONE DEL 10% applicata per la determinazione del valore di liquidazione della Composizione Negoziata.

1.3 Sopralluogo e Ispezione dei Beni

In data 25/09/2026, lo scrivente Esperto Estimatore ha effettuato l'ispezione dei beni immobile presso la Località Brondolo a Chioggia, alla presenza delle parti interessate. Durante il sopralluogo sono state verificate la consistenza metrica, la destinazione d'uso funzionale, lo stato manutentivo generale, le caratteristiche costruttive e la rispondenza distributiva rispetto agli atti catastali ufficiali.

PARTE 2 DESCRIZIONE GENERALE E QUADRO TECNICO-GIURIDICO

2.1 Localizzazione e Inquadramento Territoriale

I beni immobili oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Chioggia (VE), Località Brondolo, in un'area a consolidata vocazione produttiva, artigianale e commerciale. La zona è provvista delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed è ottimamente collegata alle arterie viarie di grande scorrimento (Strada Statale 309 'Romea').

2.2 Identificazione Catastale e Proprietà

Presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Venezia - Servizi Catastali, gli immobili risultano censiti come segue al fg 34 part.lla 80:

LOTTO	SUB.	CAT.	RENDITA (€)	INTESTAZIONE PROPRIETÀ	NOTE EDILIZIO-CATASTALI
Lotto 1	Sub. 7	D/8	€ 2.556,00	BCC Leasing S.p.A. (Proprietà 1/1)	Difformità; sanatoria ufficiosa in itinere (-€ 15k)

Lotto 2	Sub. 25	D/8	€ 1.136,00	Fraer Leasing S.p.A. (Proprietà 1/1)	Piano Terra — Sostanzialmente regolare
Lotto 2	Sub. 26	D/8	€ 1.360,00	Fraer Leasing S.p.A. (Proprietà 1/1)	Piano Terra — Sostanzialmente regolare
Lotto 2	Sub. 27	D/8	€ 1.356,00	Fraer Leasing S.p.A. (Proprietà 1/1)	Piano Primo — Sostanzialmente regolare
Lotto 2	Sub. 28	D/8	€ 798,00	Fraer Leasing S.p.A. (Proprietà 1/1)	Piano Primo — Sostanzialmente regolare

2.3 Titoli di Provenienza e Contratti di Leasing

- LOTTO 1: Acquistato da Agrileasing S.p.A. (ora BCC Leasing S.p.A.) con atto Notaio Alessandro Caputo del 07/07/2010 (Rep. 149128), concesso in locazione finanziaria alla ditta individuale TECNOMEC di Ferro Samuele (Contratto AL/3103330040).
- LOTTO 2: Acquistato da Fraer Leasing S.p.A. con atto Notaio Roberto Iacobone del 07/07/2021 (Rep. 26646), concesso in locazione finanziaria al medesimo utilizzatore.

2.4 Consistenza Metrica e Superfici Commerciali SEL (UNI 11612:2015)

In conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari ed alla norma UNI 11612:2015, le Superfici Esterne Lorde (SEL) sono così determinate:

LOTTO	SUP. PRINCIPALE (LABORATORIO)	UFFICI / MAGAZZINI	PIAZZALE SCOPERTO	SUPERFICIE COMMERCIALE SEL
Lotto 1 (Civ. G)	379,89 mq (100%)	16,50 mq ufficio (110%) + 22,35 mq magaz. (60%)	239,43 mq (2%)	**473,22 mq SEL**
Lotto 2 (Civ. 13H)	749,43 mq (100%)	17,49 mq magazzino (60%)	560,44 mq (2%)	**883,55 mq SEL**

PARTE 3 PROCESSO DI VALUTAZIONE E METODOLOGIA MCA (UNI 11612:2015)

3.1 Il Metodo Market Comparison Approach (MCA)

La stima del più probabile valore di mercato è condotta mediante l'applicazione del Market Comparison Approach (MCA), metodologia estimativa analitica standardizzata dalla norma UNI 11612:2015, dal Codice delle Valutazioni Immobiliari Tecnoborsa e dalle Linee Guida ABI. Il metodo si basa sul confronto diretto tra il bene oggetto di stima (subject) e compravendite reali recenti di immobili aventi caratteristiche analoghe situati nel medesimo micro-servizio di Chioggia/Brondolo:
- Comparabile A: Atto Notaio Prosperi del 14/09/2021 (Sub. 33, Via Brondolo 13/S) — Prezzo € 150.000,00.
- Comparabile B: Atto Notaio Caputo del 12/04/2023 (Sub. 40, Via Brondolo 13/M) — Prezzo € 275.000,00.

MOTIVAZIONE SULLA SELEZIONE DEI COMPARABILI E SULLA MANCATA CORREZIONE TEMPORALE DEI PREZZI (DATI OMI 2021–2026)

In sede di selezione del campione di raffronto, lo scrivente Esperto Estimatore ha espressamente preferito utilizzare comparabili riferiti a compravendite reali perfezionate negli anni 2021 e 2023 ma riguardanti porzioni immobiliari FACENTI PARTE DELLO STESSO FABBRICATO oggetto di valutazione (edificato nella medesima epoca costruttiva e con identiche caratteristiche tipologiche, strutturali e tecnologiche), piuttosto che selezionare compravendite più recenti ma relative a fabbricati situati in altre zone o aventi differenti vetustà e finiture.

I comparabili presi a riferimento sono:
• COMPARABILE A: Atto Notaio Prosperi del 14/09/2021 (Sub. 33, Via Brondolo 13/S) — Prezzo di rogito € 150.000,00 (Sup. Principale 193,23 mq).
• COMPARABILE B: Atto Notaio Caputo del 12/04/2023 (Sub. 40, Via Brondolo 13/M) — Prezzo di rogito € 275.000,00 (Sup. Principale 331,28 mq).

GIUSTIFICAZIONE DELLA MANCATA CORREZIONE TEMPORALE DEI PREZZI:
Si evidenzia che in sede di applicazione della Tabella Dati MCA non sono state applicate correzioni o rivalutazioni temporali sui prezzi dei comparabili. Tale scelta tecnica trova piena e rigorosa giustificazione nei dati ufficiali dell'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (OMI) dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Chioggia (Zona D/8 - Periferica / Artigianale Brondolo).
I dati storici OMI dimostrano che il valore di mercato per i capannoni artigianali e industriali nella zona di Brondolo si è mantenuto SOSTANZIALMENTE INVARIATO ED ISOTROPICO dal 2021 ad oggi (2026), senza apprezzabili saggi di variazione percentuale annuale. La stabilità del mercato immobiliare locale giustifica formalmente il mantenimento dei prezzi effettivi di rogito senza alterazioni o adeguamenti monetari temporali.

3.1.1 Analisi del segmento di mercato

L'analisi di segmento di mercato si è svolta in base alle caratteristiche dei cespiti oggetto di stima (subject), rilevando i parametri del segmento di mercato, in particolare quelli quantitativi necessari ai fini della stima: i rapporti mercantili e altre informazioni riconosciute dal mercato.

3.1.2 Tabella dei dati

Nella stima, i dati immobiliari rilevati sono stati ordinati nella relativa tabella, nel seguente modo: nelle colonne gli immobili di confronto (A, B, C) e l'immobile oggetto di sima (Subject), nelle righe il prezzo di mercato rilevato ed a seguire le caratteristiche immobiliari.

Le caratteristiche sono inserite nelle righe della tabella dei dati secondo un ordine convenzionale: la data del contratto, le caratteristiche superficiarie, le caratteristiche tipologiche, le caratteristiche posizionali, ambientali e per ultime le caratteristiche qualitative.

La misura delle superfici degli immobili è svolta con rilievo metrico secondo lo standard del "Codice delle valutazioni immobiliari", III Edizione di Tecnoborsa, norma UNI 10750 Agenzie Immobiliari.

Per l'analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la superficie commerciale (SUP COM):

Punto 4.4.2 NORMA UNI 10750:Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico), l'agente deve considerare:

a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
c) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.).

3.1.3 Analisi dei prezzi marginali

Per l'applicazione del MCA sono stati compiuti aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

L'analisi dei prezzi marginali delle principali caratteristiche degli immobili è stata svolta in dettaglio per ogni singola caratteristica immobiliare.

3.1.4 Tabella di valutazione

Eseguita l'analisi dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari, si è proceduto con la compilazione della tabella di valutazione nella quale sono state svolte le operazioni di confronto tra gli immobili rilevati e l'immobile da valutare.
La tabella di valutazione riporta gli immobili di confronto nelle colonne e il prezzo di mercato delle caratteristiche immobiliari nelle righe.
In corrispondenza delle caratteristiche, in ciascuna della tabella si è riportato il prodotto tra la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente e il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno.
Per ogni colonna si è proceduto alla somma algebrica dei prodotti delle celle della colonna medesima per ottenere i prezzi corretti.

Il prezzo corretto raffigura il prezzo ipotetico dell'immobile da valutare ed è stato calcolato utilizzando quale base il prezzo dell'immobile di confronto e la sommatoria degli aggiustamenti delle singole caratteristiche considerate.

3.1.5 Sintesi di stima

Ciascun prezzo corretto emerge dalla comparazione dell'immobile da valutare con il relativo immobile di confronto: sul piano concettuale il prezzo corretto raffigura il prezzo che il mercato avrebbe fissato per l'immobile da valutare se fosse stato al posto di quello di confronto.
Al fine della valutazione, se le operazioni di stima si sono svolte regolarmente, i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

3.2 Sviluppo Analitico Stima LOTTO 1

Per il Lotto 1 (Civico G — Sub. 7, SEL 473,22 mq), l'elaborazione del modello analitico MCA (Tabelle Dati, Prezzi Marginali e Valutazione) conduce ai seguenti risultati:
- Valore di Mercato Lordo Atteso Subject: € 292.376,55 (arrotondato a € 292.000,00).
- Detrazione specifica per regolarizzazione sanatoria in itinere: - € 15.000,00.
- VALORE DI MERCATO NETTO LOTTO 1: € 277.000,00 (Valore unitario SEL: € 585,35/mq).

3.2.1 TABELLE SISTEMA MCA

TABELLA 1 - DATI				
CARATTERISTICA/PREZZO		COMPARABILE A	COMARABILE B	subject
FONTE	*T.T.*			
PREZZO		€ 150.000,00	€ 275.000,00	€ 277.000,00
Divergenza % MERCATO	%	0,00%	0,00%	
PREZZO CORRETTO		€ 150.000,00	€ 275.000,00	
DATA	mesi			0
SUP. PRINCIPALE ^	mq.	193,23	331,28	379,89
SUP.UFFICIO	mq.	0,00	33,96	16,50
SUP. MAGAZZINO	mq.	0,00	37,44	22,35
SUP.P.AUTO SCOP	mq.	0,00	0,00	0,00
SUP. PIAZZALE	mq.	124,00	584,13	239,43
SERVIZI IGIEN.	n°	0	4	2
STATO MANUTENZIONE	n° #	4	4	4
CLASSE ENERGET.	n° ##			
LIVELLO DI PIANO	n°			

TABELLA 2 - CALCOLO SUP. COMMERCIALE E PREZZO MARGINALE						
SUPERFICIE	R/M	unità misura	COMPARABILE A		COMARABILE B	
			reale	comm.	reale	comm.
SUP. PRINCIPALE	1,00	mq.	193,23	193,23	331,28	331,28
SUP.UFFICIO	1,10	mq.	0,00	0,00	33,96	37,36
SUP. MAGAZZINO	0,60	mq.	0,00	0,00	37,44	22,46
SUP.P.AUTO SCOP	0,40	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. PIAZZALE	0,02	mq.	124,00	2,48	584,13	11,68

		mq.				
totale		mq.		195,71		402,78
PREZZO MEDIO MARGINALE		€/mq.	€	766,44	**€**	**682,75**

TABELLA 3 - PREZZI MARGINALI				
CARATTERISTICA/PREZZO		u.m	COMPARABILE A	COMARABILE B
DATA	*	€.	-€ 187,50	-€ 343,75
SUP. PRINCIPALE	***	€/mq.	€ 682,75	€ 682,75
SUP.UFFICIO		€/mq.	€ 751,03	€ 751,03
SUP. MAGAZZINO		€/mq.	€ 409,65	€ 409,65
SUP.P.AUTO SCOP		€/mq.	€ 273,10	€ 273,10
SUP. PIAZZALE		€/mq.	€ 13,66	€ 13,66
SERVIZI IGIEN.		€.	€ 2.500,00	€ 2.500,00
STATO MANUTENZIONE	#	€.	€ 78.284,00	€ 161.113,04
CLASSE ENERGET.	##	€.		
LIVELLO DI PIANO	**	€.		

TABELLA 4 - VALUTAZIONE						
	IMMOBILE A			IMMOBILE B		
	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento
PREZZO	€		150.000,00	€		275.000,00
DATA	-€ 187,50	+	€ -	-€ 343,75	+	€ -
SUP. PRINCIPALE	€ 682,75	+	€ 127.442,20	€ 682,75	+	€ 33.188,50
SUP.UFFICIO	€ 751,03	+	€ 12.391,92	€ 751,03	-	-€ 13.112,91
SUP. MAGAZZINO	€ 409,65	+	€ 9.155,68	€ 409,65	-	-€ 6.181,62
SUP.P.AUTO SCOP	€ 273,10	+	€ -	€ 273,10	+	€ -
SUP. PIAZZALE	€ 13,66	+	€ 1.576,20	€ 13,66	-	-€ 4.706,88
SERVIZI IGIEN.	€ 2.500,00	+	€ 5.000,00	€ 2.500,00	-	-€ 5.000,00
STATO MANUTENZIONE	€ 78.284,00	+	€ -	€ 161.113,04	+	€ -
CLASSE ENERGET.		+			+	
LIVELLO DI PIANO		+			+	
PREZZO CORRETTO	€ 305.566,00			€ 279.187,09		

DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	
Individuazione del peso da attribuire a ciascun comparabile	
Comparabile A	1/2
Comparabile B	1/2
VALORE ATTESO DEL SUBJECT	**€ 292.376,55**
ed in cifra tonda	**€ 292.000,00**

Valore al netto della decurtazione della sanatoria (€15.000,00)	**€ 277.000,00**
VALORE LIQUIDAZIONE COMPOSIZIONE NEGOZIATA (-10%)	**€ 249.300,00**

divergenza percentuale tra i prezzi unitari subject/comparabili *3,16%*

Dott. Alessandro Penzo Geometra Laureato
Via Marco Polo 69 – Studio Via Domenico Schiavo 11/A - 30015 Chioggia (VE)
Cell. 3337988499 – e_mail studio@alessandropenzo.it
pec. alessandro.penzo@geopec.it - P.Iva 03242780272

3.3 Sviluppo Analitico Stima LOTTO 2

Per il Lotto 2 (Civico 13H — Subb. 25, 26, 27, 28, SEL 883,55 mq), l'applicazione delle tabelle correttive MCA sulla base del regolare riscontro con le planimetrie catastali ufficiali determina:
- Valore di Mercato Atteso Subject: € 539.680,72.
- VALORE DI MERCATO NETTO LOTTO 2 (In Cifra Tonda): € 540.000,00 (Valore unitario SEL: € 611,17/mq).

3.3.1 TABELLE SISTEMA MCA

TABELLA 1 - DATI				
CARATTERISTICA/PREZZO		COMPARABILE A	COMARABILE B	subject
FONTE	*T.T.*			
PREZZO		€ 150.000,00	€ 275.000,00	€ 540.000,00
Divergenza % tMERCATO	%			
PREZZO CORRETTO		€ 150.000,00	€ 275.000,00	
DATA	mesi			
SUP. PRINCIPALE ^	mq.	193,23	331,28	749,43
SUP.UFFICIO	mq.	0,00	33,96	
SUP. MAGAZZINO	mq.	0,00	37,44	17,49
SUP.P.AUTO SCOP	mq.	0,00	0,00	
SUP. PIAZZALE	mq.	124,00	584,13	560,44
SERVIZI IGIEN.	n°	0	4	4
STATO MANUTENZIONE	n° #	4	4	4
CLASSE ENERGET.	n° ##			
LIVELLO DI PIANO	n°			

TABELLA 2 - CALCOLO SUP. COMMERCIALE E PREZZO MARGINALE						
SUPERFICIE	R/M	unità misura	COMPARABILE A		COMARABILE B	
			reale	comm.	reale	comm.
SUP. PRINCIPALE	1,00	mq.	193,23	193,23	331,28	331,28
SUP.UFFICIO	1,10	mq.	0,00	0,00	33,96	37,36
SUP. MAGAZZINO	0,60	mq.	0,00	0,00	37,44	22,46
SUP.P.AUTO SCOP	0,40	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. PIAZZALE	0,02	mq.	124,00	2,48	584,13	11,68
totale		mq.		195,71		402,78
PREZZO MEDIO MARGINALE		€/mq.	€	766,44	**€**	**682,75**

TABELLA 3 - PREZZI MARGINALI				
CARATTERISTICA/PREZZO		u.m	COMPARABILE A	COMARABILE B
DATA	*	€.	-€ 187,50	-€ 343,75
SUP. PRINCIPALE	***	€/mq.	€ 682,75	€ 682,75
SUP.UFFICIO		€/mq.	€ 751,03	€ 751,03
SUP. MAGAZZINO		€/mq.	€ 409,65	€ 409,65

SUP.P.AUTO SCOP		€/mq.	€ 273,10	€ 273,10
SUP. PIAZZALE		€/mq.	€ 13,66	€ 13,66
SERVIZI IGIEN.		€.	€ 2.500,00	€ 2.500,00
STATO MANUTENZIONE	#	€.	€ 78.284,00	€ 161.113,04
CLASSE ENERGET.	##	€.		
LIVELLO DI PIANO	**	€.		

TABELLA 4 - VALUTAZIONE						
	IMMOBILE A			IMMOBILE B		
	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento
PREZZO	€ 150.000,00			€		275.000,00
DATA	-€ 187,50	+	€ -	-€ 343,75	+	€ -
SUP. PRINCIPALE	€ 682,75	+	€ 379.745,80	€ 682,75	+	€ 285.492,10
SUP.UFFICIO	€ 751,03	+	€ -	€ 751,03	-	-€ 25.504,83
SUP. MAGAZZINO	€ 409,65	+	€ 7.164,78	€ 409,65	-	-€ 8.172,52
SUP.P.AUTO SCOP	€ 273,10	+	€ -	€ 273,10	+	€ -
SUP. PIAZZALE	€ 13,66	+	€ 5.959,59	€ 13,66	-	-€ 323,49
SERVIZI IGIEN.	€ 2.500,00	+	€ 10.000,00	€ 2.500,00	+	€ -
STATO MANUTENZIONE	€ 78.284,00	+	€ -	€ 161.113,04	+	€ -
CLASSE ENERGET.		+			+	
LIVELLO DI PIANO		+			+	
PREZZO CORRETTO	€ 552.870,17			€ 526.491,26		

DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	
Individuazione del peso da attribuire a ciascun comparabile	
Comparabile A	1/2
Comparabile B	1/2
VALORE ATTESO DEL SUBJECT	**€ 539.680,72**
ed in cifra tonda	**€ 540.000,00**
VALORE LIQUIDAZIONE COMPOSIZIONE NEGOZIATA (-10%)	**€ 486.000,00**

divergenza percentuale tra i prezzi unitari subject/comparabili *3,54%*

PARTE 4 APPLICAZIONE E MOTIVAZIONE DELLA DECURTAZIONE DEL 10% SECONDO FONTI UFFICIALI E NORMATIVA

4.1 Determinazione del Valore di Realizzo / Liquidazione nella Composizione Negoziata

Ai fini del riscontro economico nell'ambito della procedura di Composizione Negoziata della Crisi d'Impresa (D.Lgs. 14/2019 e D.L. 118/2021), lo scrivente Esperto Estimatore ha applicato al valore di mercato (Market Value) una DECURTAZIONE CONTENUTA NELLA MISURA DEL 10%. I calcoli analitici riepilogativi risultano pertanto i seguenti:

LOTTO / CESPITE	VALORE DI MERCATO NETTO	DECURTAZIONE (10%)	VALORE LIQUIDAZIONE COMPOSIZIONE NEGOZIATA
Lotto 1 (Civico G - Sub. 7)	€ 277.000,00	- € 27.700,00	€ 249.300,00
Lotto 2 (Civico 13H - Subb. 25-28)	€ 540.000,00	- € 54.000,00	€ 486.000,00
TOTALE COMPENDIO TECNOMEC	**€ 817.000,00**	**- € 81.700,00**	**€ 735.300,00**

4.2 Motivazione della Decurtazione del 10% in Base alla Normativa ed agli Standard Ufficiali

L'adozione della decurtazione del 10% trova specifica ed articolata giustificazione nei seguenti fattori normativi, estimativi e procedurali:

1. MOTIVAZIONE DALL'ESCLUSIONE DELL'INDAGINE IPOTECARIA FORMALE: Come indicato nei limiti della Due Diligence, lo scrivente non ha eseguito visure ipotecarie ventennali o ispezioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, basandosi esclusivamente sui titoli notarili di provenienza e contratti di leasing forniti dalle parti. L'applicazione dell'abbattimento del 10% funge da margine cautelativo idoneo a coprire ed assorbire eventuali rischi o costi legati a formalità, iscrizioni o pendenze formali non rilevabili dagli atti sintetici a disposizione.

2. CONTESTO PROCEDURALE DELLA COMPOSIZIONE NEGOZIATA (D.LGS. 14/2019 E D.L. 118/2021): Trattandosi di un percorso negoziale concordato e non di un'esecuzione forzata giudiziale, l'alienazione o il trasferimento avviene sul libero mercato con la regia dell'Esperto. Non operano pertanto le forti svalutazioni forzose delle aste con incanto (20%-25% a ribasso ex art. 568 c.p.c.). Un abbattimento contenuto al 10% rispecchia la fisiologica flessibilità di trattativa in un contesto stragiudiziale governato.

3. STANDARD ESTIMATIVI INTERNAZIONALI E LINEE GUIDA ABI: In conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari Tecnoborsa ed alle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie, il valore di realizzo in tempi contenuti (Short-term Realization Value) differisce dal Market Value ordinario per un margine compreso tra il 5% ed il 10%, percentuale idonea a ponderare la rapidità di liquidazione ed i costi accessori della transazione.

4. MANTENIMENTO DELLE GARANZIE DI LEGGE (ART. 1490 C.C.): Nelle vendite negoziate nell'ambito della crisi d'impresa permangono le ordinarie garanzie di legge contro vizi e difetti a carico dell'alienante, a differenza delle vendite coattive giudiziarie prive di garanzia (art. 2922 c.c.), giustificando il ridotto sconto rispetto al mercato ordinario.

5. RILEVAZIONI OMI E DINAMICA DEL MERCATO LOCALE: Le indagini di mercato svolte nell'area artigianale di Brondolo mostrano che il divario tra prezzo iniziale di richiesta e prezzo finale di chiusura nei contratti d'acquisto volontari si attesta mediamente tra il 5% ed il 10%.

PARTE 5 CONCLUSIONI ESTIMATIVE FINALI

Tutto ciò premesso e considerato, all'esito delle indagini svolte, dei sopralluoghi, dell'analisi della documentazione catastale ed amministrativa agli atti e dello sviluppo analitico del modello MCA (UNI 11612:2015),), fermi restando i limiti della due diligence (esclusione dell'accesso agli atti comunali ed esclusione delle ispezioni ipotecarie), lo scrivente Esperto Estimatore conclude la propria perizia determinando i seguenti valori finali per il compendio immobiliare della ditta individuale TECNOMEC di Ferro Samuele:

LOTTO / CESPITE	VALORE DI MERCATO NETTO (MARKET VALUE)	VALORE LIQUIDAZIONE COMPOSIZIONE NEGOZIATA (-10%)
LOTTO 1: Fabbricato Artigianale Civico G (Sub. 7) (Netto detrazione sanatoria € 15.000)	€ 277.000,00	€ 249.300,00
LOTTO 2: Porzioni Artigianali Civico 13H (Subb. 25-28) (Sostanzialmente regolare)	€ 540.000,00	€ 486.000,00
VALORE COMPLESSIVO STIMATO COMPENDIO TECNOMEC	**€ 817.000,00**	**€ 735.300,00**

In fede ed asseverazione del proprio operato,

L'esperto estimatore

Chioggia (VE), lì 07 ottobre 2026



Chioggia, 09/10/26

Dott. Alessandro Penzo Geometra Laureato
Via Marco Polo 69 – Studio Via Domenico Schiavo 11/A - 30015 Chioggia (VE)
Cell. 3337988499 – e_mail studio@alessandropenzo.it
pec. alessandro.penzo@geopec.it - P.Iva 03242780272

CITTA' DI CHIOGGIA



Il progettista

Dott. Alessandro Penzo
Geometra Laureato

Sede:V.le Marco Polo civ. 69/4
Studio: Calle F. Cavallotti civ. 374
30019 Chioggia
cell. 3337988499
p.I.V.A.:03242780272
mail: studio@alessandropenzo.it
pec: alessandro.penzo@geopec.it
sito web:
https://www.alessandropenzo.it

Dott. Alessandro Penzo Geometra Laureato

Comittente

TECNOMEC di Ferro Samuele

OGGETTO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Composizione Negoziata promossa con istanza del 12.08.2026R.G. n. 3551/2026

ELABORATO

A1.1

DESCRIZIONE ELABORATO

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

SCALA

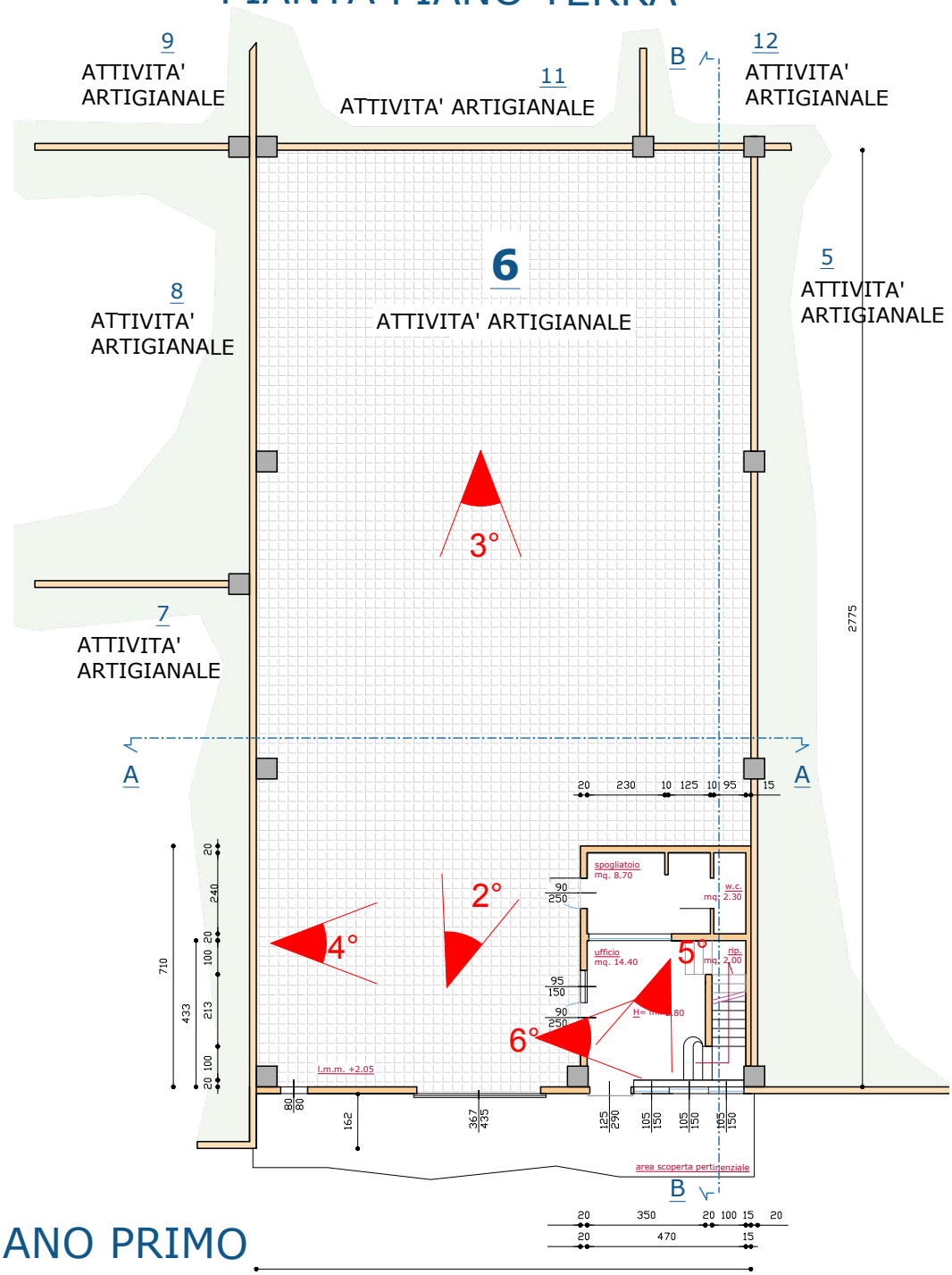
DATA

MAGGIO 2025

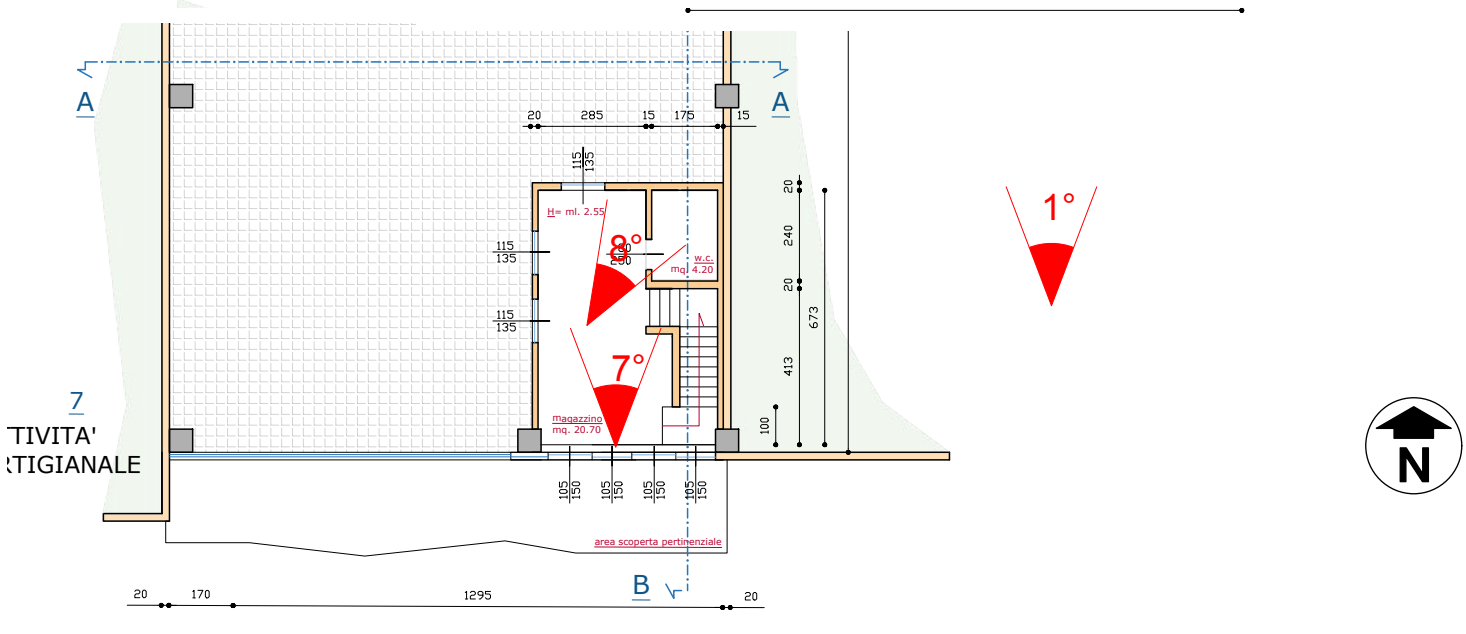
LOTTO1

DIMOSTRAZIONE DEI CONI DI VISUALE
Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



FOTO 1



FOTO 2

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



FOTO 3



FOTO 4

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



FOTO 5



FOTO 6

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



FOTO 7



FOTO 8

CITTA' DI CHIOGGIA



Il progettista

Dott. Alessandro Penzo
Geometra Laureato

Sede:V.le Marco Polo civ. 69/4
Studio: Calle F. Cavallotti civ. 374
30019 Chioggia
cell. 3337988499
p.I.V.A.:03242780272
mail: studio@alessandropenzo.it
pec: alessandro.penzo@geopec.it
sito web:
https://www.alessandropenzo.it

Dott. Alessandro Penzo Geometra Laureato

Comittente

TECNOMEC di Ferro Samuele

OGGETTO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Composizione Negoziata promossa con istanza del 12.08.2026R.G. n. 3551/2026

ELABORATO

A1.2

DESCRIZIONE ELABORATO

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

SCALA

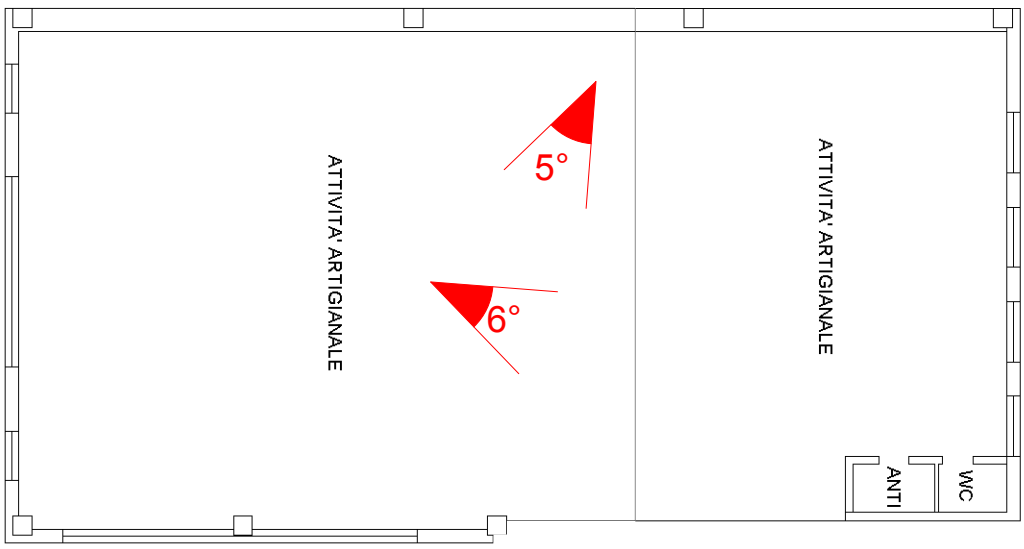
DATA

MAGGIO 2025

LOTTO2

DIMOSTRAZIONE DEI CONI DI VISUALE
Scala 1:200







DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



FOTO 1



FOTO 2

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



FOTO 3

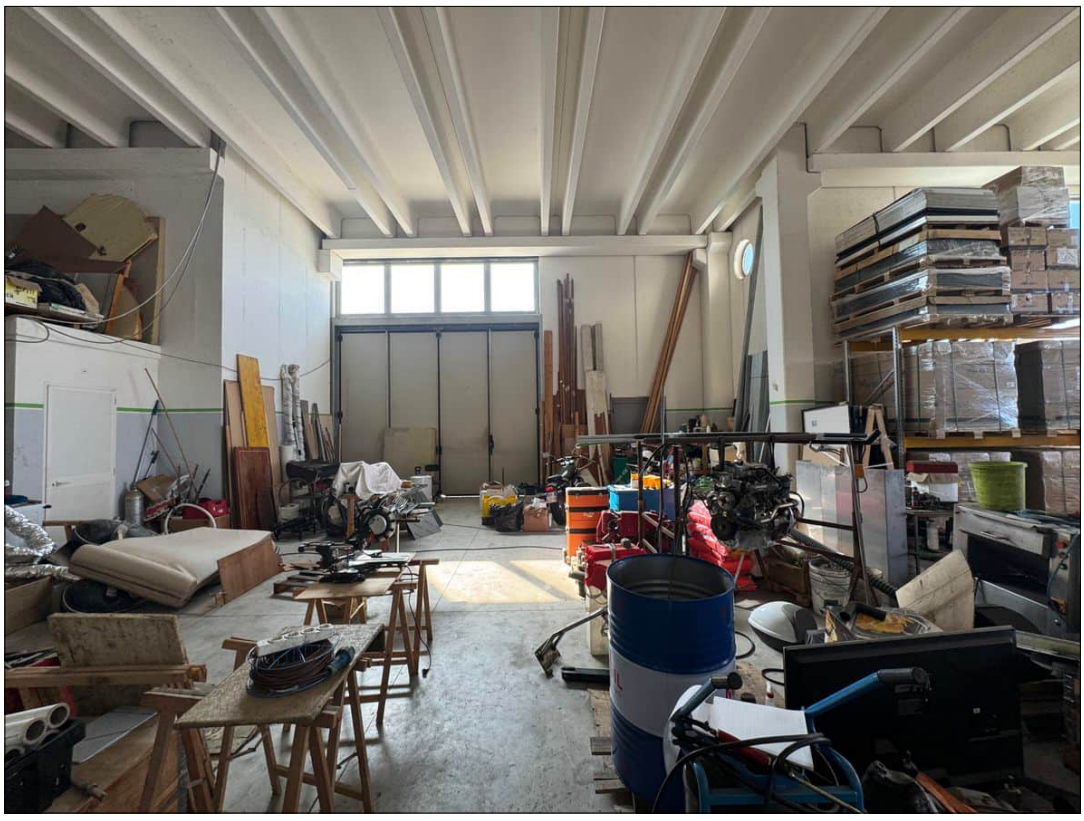


FOTO 4

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



FOTO 5



FOTO 6

CITTA' DI CHIOGGIA



Il progettista

Dott. Alessandro Penzo
Geometra Laureato

Sede:V.le Marco Polo civ. 69/4
Studio: Calle F. Cavallotti civ. 374
30019 Chioggia
cell. 3337988499
p.I.V.A.:03242780272
mail: studio@alessandropenzo.it
pec: alessandro.penzo@geopec.it
sito web:
https://www.alessandropenzo.it

Dott. Alessandro Penzo Geometra Laureato

OGGETTO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Composizione Negoziata promossa con istanza del 12.08.2026R.G. n. 3551/2026

ELABORATO

A2.1

DESCRIZIONE ELABORATO

DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

SCALA

DATA

MAGGIO 2025

Comittente

TECNOMEC di Ferro Samuele

LOTTO1

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

Dichiarazione protocollo n. VE0036056 del 05/03/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Chioggia

Via Brondolo civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 34
Particella: 80
Subalterno: 7

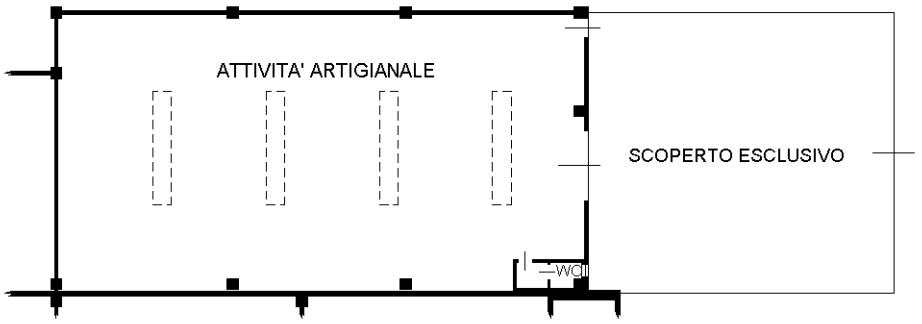
Compilata da:
Vianello Luigi

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Venezia N. 896

Scheda n. 1 Scala 1: 400

PIANO TERRA H=725



10 mm

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/09/2026 - Comune di CHIOGGIA(C638) - < Foglio 34 - Particella 80 - Subalterno 7 >
LOCALITA' BRONDOLO n. SNC Piano T

N E S W

Ultima planimetria in atti

Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **21/09/2026**

Immobile di catasto fabbricati | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 21/09/2026

Dati identificativi: Comune di **CHIOGGIA (C638) (VE)**
Foglio **34** Particella **80** Subalterno **7**

Classamento:

Rendita: **Euro 2.556,00**
Zona censuaria **5**,
Categoria **D/8**[a)]

Indirizzo: LOCALITA' BRONDOLO n. SNC Piano T

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/03/2015 Pratica n. VE0058064 in atti dal 20/03/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 37131.1/2015)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

Dati identificativi

Comune di **CHIOGGIA (C638) (VE)** Foglio **34** Particella **80** Subalterno **7**	COSTITUZIONE del 05/03/2010 Pratica n. VE0036056 in atti dal 05/03/2010 COSTITUZIONE (n. 732.1/2010)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **CHIOGGIA (C638) (VE)**
Foglio **34** Particella **80**

Indirizzo

LOCALITA' BRONDOLO n. SNC Piano T	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/03/2015 Pratica n. VE0058064 in atti dal 20/03/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 37131.1/2015)

Dati di classamento

Rendita: **Euro 2.556,00**
Zona censuaria **5**,
Categoria **D/8**[a)]

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/04/2010 Pratica n. VE0070777 in atti dal 30/04/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7562.1/2010)
Annotazioni: Classamento e rendita validati

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

1. BCC LEASING S.P.A. (CF 02820100580)
sede in ROMA (RM)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 09/10/2023 Pubblico ufficiale CIANCI PAOLA Sede SARONNO (VA) Repertorio n. 54150 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 4351.1/2023 Reparto PI di CHIOGGIA in atti dal 16/10/2023

Visura telematica

Legenda

a) D/8: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attivita' commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni

CITTA' DI CHIOGGIA



Il progettista

Dott. Alessandro Penzo
Geometra Laureato

Sede:V.le Marco Polo civ. 69/4
Studio: Calle F. Cavallotti civ. 374
30019 Chioggia
cell. 3337988499
p.I.V.A.:03242780272
mail: studio@alessandropenzo.it
pec: alessandro.penzo@geopec.it
sito web:
https://www.alessandropenzo.it

Dott. Alessandro Penzo Geometra Laureato

Comittente

TECNOMEC di Ferro Samuele

OGGETTO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Composizione Negoziata promossa con istanza del 12.08.2026R.G. n. 3551/2026

ELABORATO

A2.2

DESCRIZIONE ELABORATO

DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

SCALA

DATA

MAGGIO 2025

LOTTO2

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

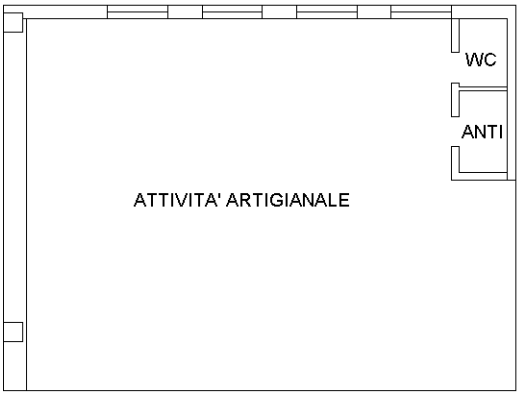
Dichiarazione protocollo n. VE0048198 del 26/04/2021

Comune di Chioggia

Localita' Brondolo civ. 13H

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Vianello Alberto
Foglio: 34	Iscritto all'albo: Architetti
Particella: 80	
Subalterno: 28	Prov. Venezia N. 3050

Planimetria	
Scheda n. 1	Scala 1:200



PIANO PRIMO
H:3.15m

10 mm

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/10/2026 - Comune di CHIOGGIA(C638) - < Foglio 34 - Particella 80 - Subalterno 28 >
LOCALITA' BRONDOLO n. 13H Piano 1

Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

Dichiarazione protocollo n. VE0048198 del 26/04/2021

Comune di Chioggia

Localita' Brondolo civ. 13H

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Vianello Alberto
Foglio: 34	Iscritto all'albo: Architetti
Particella: 80	
Subalterno: 27	Prov. Venezia N. 3050

Planimetria	
Scheda n. 1	Scala 1:200



PIANO PRIMO
H:3.15m

NORD

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/10/2026 - Comune di CHIOGGIA(C638) - < Foglio 34 - Particella 80 - Subalterno 27 >
LOCALITA' BRONDOLO n. 13H Piano 1

Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

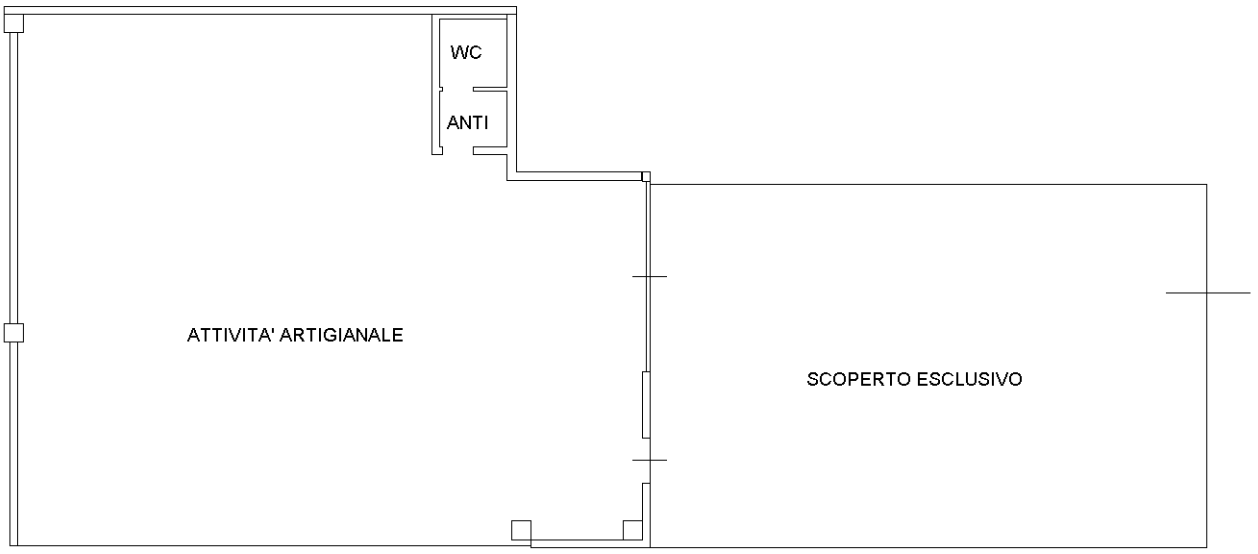
Dichiarazione protocollo n. VE0048198 del 26/04/2021

Comune di Chioggia

Localita' Brondolo civ. 13H

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Vianello Alberto
Foglio: 34	Iscritto all'albo: Architetti
Particella: 80	
Subalterno: 26	Prov. Venezia N. 3050

Planimetria	
Scheda n. 1	Scala 1:200



PIANO TERRA
H:6.05m

NORD

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/10/2026 - Comune di CHIOGGIA(C638) - < Foglio 34 - Particella 80 - Subalterno 26 >
LOCALITA' BRONDOLO n. 13H Piano T

Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

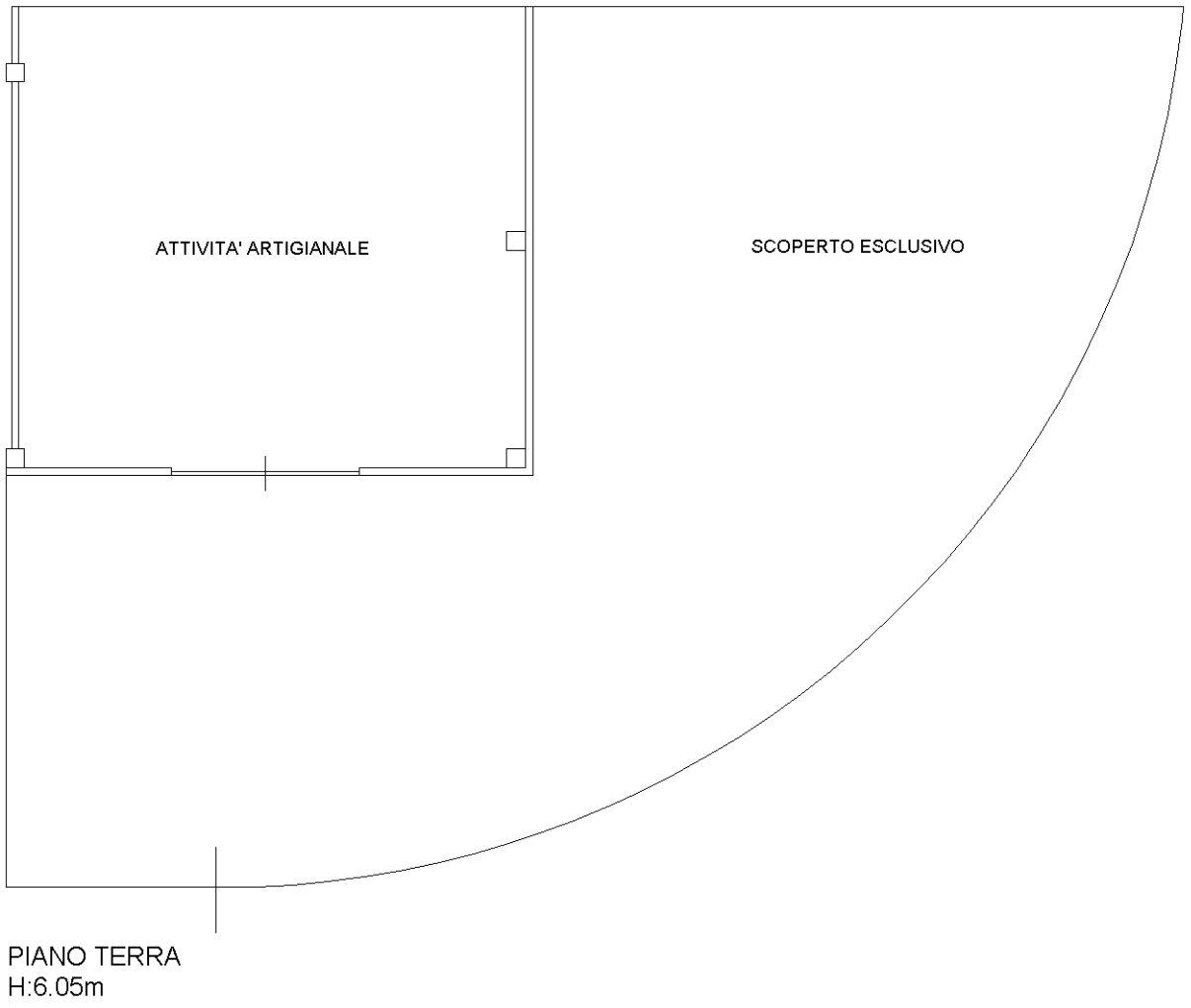
Dichiarazione protocollo n. VE0048198 del 26/04/2021

Comune di Chioggia

Localita' Brondolo civ. 13H

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Vianello Alberto
Foglio: 34	Iscritto all'albo: Architetti
Particella: 80	
Subalterno: 25	Prov. Venezia N. 3050

Planimetria	
Scheda n. 1	Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/10/2026 - Comune di CHIOGGIA(C638) - < Foglio 34 - Particella 80 - Subalterno 25 >
LOCALITA' BRONDOLO n. 13H Piano T

Ultima planimetria in atti

Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **05/10/2026**

Immobile di catasto fabbricati | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 05/10/2026

Dati identificativi: Comune di **CHIOGGIA (C638) (VE)**
Foglio **34** Particella **80** Subalterno **28**

Classamento:

Rendita: **Euro 798,00**
Zona censuaria **5**,
Categoria **D/8**[a)]

Indirizzo: LOCALITA' BRONDOLO n. 13H Piano 1

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/04/2022 Pratica n. VE0067123 in atti dal 04/04/2022 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 67123.1/2022)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

Dati identificativi

Comune di **CHIOGGIA (C638) (VE)**
Foglio **34** Particella **80** Subalterno **28**

VARIAZIONE del 19/06/2013 Pratica n. VE0073171 in atti dal 19/06/2013 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 14474.1/2013)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **CHIOGGIA (C638) (VE)**
Foglio **34** Particella **80**

Indirizzo

LOCALITA' BRONDOLO n. 13H Piano 1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/03/2015 Pratica n. VE0058086 in atti dal 20/03/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 37153.1/2015)

Dati di classamento

Rendita: **Euro 798,00**
Zona censuaria **5**,
Categoria **D/8**[a)]

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/04/2022 Pratica n. VE0067123 in atti dal 04/04/2022 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 67123.1/2022)
Annotazioni: Classamento e rendita validati

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

1. FRAER LEASING S.P.A. (CF 01826950402)
sede in BOLOGNA (BO)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 07/07/2021 Pubblico ufficiale IACOBONE ROBERTO Sede CHIOGGIA (VE) Repertorio n. 26646 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3341.1/2021 Reparto PI di CHIOGGIA in atti dal 19/07/2021

Visura telematica

Legenda

a) D/8: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attivita' commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni

Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **05/10/2026**

Immobile di catasto fabbricati | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 05/10/2026

Dati identificativi: Comune di **CHIOGGIA (C638) (VE)**
Foglio **34** Particella **80** Subalterno **27**

Classamento:

Rendita: **Euro 1.356,00**
Zona censuaria **5**,
Categoria **D/8**[a)]

Indirizzo: LOCALITA' BRONDOLO n. 13H Piano 1

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/04/2022 Pratica n. VE0067123 in atti dal 04/04/2022 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 67123.1/2022)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

Dati identificativi

Comune di **CHIOGGIA (C638) (VE)**
Foglio **34** Particella **80** Subalterno **27**

VARIAZIONE del 19/06/2013 Pratica n. VE0073171 in atti dal 19/06/2013 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 14474.1/2013)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **CHIOGGIA (C638) (VE)**
Foglio **34** Particella **80**

Indirizzo

LOCALITA' BRONDOLO n. 13H Piano 1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/03/2015 Pratica n. VE0058085 in atti dal 20/03/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 37152.1/2015)

Dati di classamento

Rendita: **Euro 1.356,00**
Zona censuaria **5**,
Categoria **D/8**[a)]

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/04/2022 Pratica n. VE0067123 in atti dal 04/04/2022 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 67123.1/2022)
Annotazioni: Classamento e rendita validati

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

1. FRAER LEASING S.P.A. (CF 01826950402)
sede in BOLOGNA (BO)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 07/07/2021 Pubblico ufficiale IACOBONE ROBERTO Sede CHIOGGIA (VE) Repertorio n. 26646 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3341.1/2021 Reparto PI di CHIOGGIA in atti dal 19/07/2021

Visura telematica

Legenda

a) D/8: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attivita' commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni

Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **05/10/2026**

Immobile di catasto fabbricati | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 05/10/2026

Dati identificativi: Comune di **CHIOGGIA (C638) (VE)**
Foglio **34** Particella **80** Subalterno **26**

Classamento:

Rendita: **Euro 1.360,00**
Zona censuaria **5**,
Categoria **D/8**[a)]

Indirizzo: LOCALITA' BRONDOLO n. 13H Piano T

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/04/2022 Pratica n. VE0067123 in atti dal 04/04/2022 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 67123.1/2022)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

Dati identificativi

Comune di **CHIOGGIA (C638) (VE)**
Foglio **34** Particella **80** Subalterno **26**

VARIAZIONE del 19/06/2013 Pratica n. VE0073171 in atti dal 19/06/2013 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 14474.1/2013)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **CHIOGGIA (C638) (VE)**
Foglio **34** Particella **80**

Indirizzo

LOCALITA' BRONDOLO n. 13H Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/03/2015 Pratica n. VE0058084 in atti dal 20/03/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 37151.1/2015)

Dati di classamento

Rendita: **Euro 1.360,00**
Zona censuaria **5**,
Categoria **D/8**[a)]

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/04/2022 Pratica n. VE0067123 in atti dal 04/04/2022 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 67123.1/2022)
Annotazioni: Classamento e rendita validati

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

1. FRAER LEASING S.P.A. (CF 01826950402)
sede in BOLOGNA (BO)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 07/07/2021 Pubblico ufficiale IACOBONE ROBERTO Sede CHIOGGIA (VE) Repertorio n. 26646 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3341.1/2021 Reparto PI di CHIOGGIA in atti dal 19/07/2021

Visura telematica

Legenda

a) D/8: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attivita' commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni

Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **05/10/2026**

Immobile di catasto fabbricati | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 05/10/2026

Dati identificativi: Comune di **CHIOGGIA (C638) (VE)**
Foglio **34** Particella **80** Subalterno **25**

Classamento:

Rendita: **Euro 1.136,00**
Zona censuaria **5**,
Categoria **D/8**[a)]

Indirizzo: LOCALITA' BRONDOLO n. 13H Piano T

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/04/2022 Pratica n. VE0067123 in atti dal 04/04/2022 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 67123.1/2022)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

Dati identificativi

Comune di **CHIOGGIA (C638) (VE)**
Foglio **34** Particella **80** Subalterno **25**

VARIAZIONE del 19/06/2013 Pratica n. VE0073171 in atti dal 19/06/2013 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 14474.1/2013)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **CHIOGGIA (C638) (VE)**
Foglio **34** Particella **80**

Indirizzo

LOCALITA' BRONDOLO n. 13H Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/03/2015 Pratica n. VE0058083 in atti dal 20/03/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 37150.1/2015)

Dati di classamento

Rendita: **Euro 1.136,00**
Zona censuaria **5**,
Categoria **D/8**[a)]

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/04/2022 Pratica n. VE0067123 in atti dal 04/04/2022 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 67123.1/2022)
Annotazioni: Classamento e rendita validati

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

1. FRAER LEASING S.P.A. (CF 01826950402)
sede in BOLOGNA (BO)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 07/07/2021 Pubblico ufficiale IACOBONE ROBERTO Sede CHIOGGIA (VE) Repertorio n. 26646 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3341.1/2021 Reparto PI di CHIOGGIA in atti dal 19/07/2021

Visura telematica

Legenda

a) D/8: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attivita' commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni

CITTA' DI CHIOGGIA



Il progettista

Dott. Alessandro Penzo
Geometra Laureato

Sede:V.le Marco Polo civ. 69/4
Studio: Calle F. Cavallotti civ. 374
30019 Chioggia
cell. 3337988499
p.I.V.A.:03242780272
mail: studio@alessandropenzo.it
pec: alessandro.penzo@geopec.it
sito web:
https://www.alessandropenzo.it

Dott. Alessandro Penzo Geometra Laureato

Comittente

TECNOMEC di Ferro Samuele

OGGETTO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Composizione Negoziata promossa con istanza del 12.08.2026R.G. n. 3551/2026

DESCRIZIONE ELABORATO

SVILUPPO MCA

ELABORATO

A3.1

SCALA

DATA

MAGGIO 2025

LOTTO1

TABELLA 1 - DATI				
CARATTERISTICA/PREZZO		COMPARABILE A	COMARABILE B	subject
FONTE	*T.T.*			
PREZZO		€ 150.000,00	€ 275.000,00	€ 277.000,00
Divergenza % MERCATO	%	0,00%	0,00%	
PREZZO CORRETTO		€ 150.000,00	€ 275.000,00	
DATA	mesi			0
SUP. PRINCIPALE ^	mq.	193,23	331,28	379,89
SUP.UFFICIO	mq.	0,00	33,96	16,50
SUP. MAGAZZINO	mq.	0,00	37,44	22,35
SUP.P.AUTO SCOP	mq.	0,00	0,00	0,00
SUP. PIAZZALE	mq.	124,00	584,13	239,43
SERVIZI IGIEN.	n°	0	4	2
	n°			
STATO MANUTENZIONE	n° #	4	4	4
CLASSE ENERGET.	n° ##			
LIVELLO DI PIANO	n°			

^ MISURA DELLE SUPERFICI	Superficie commerciale

TABELLA 2 - CALCOLO SUP. COMMERCIALE E PREZZO MARGINALE						
SUPERFICIE	R/M	unità misura	COMPARABILE A		COMARABILE B	
			reale	comm.	reale	comm.
SUP. PRINCIPALE	1,00	mq.	193,23	193,23	331,28	331,28
SUP.UFFICIO	1,10	mq.	0,00	0,00	33,96	37,36
SUP. MAGAZZINO	0,60	mq.	0,00	0,00	37,44	22,46
SUP.P.AUTO SCOP	0,40	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. PIAZZALE	0,02	mq.	124,00	2,48	584,13	11,68
totale		mq.		195,71		402,78
PREZZO MEDIO MARGINALE		€/mq.	€	766,44	**€**	**682,75**

TABELLA 3 - PREZZI MARGINALI				
CARATTERISTICA/PREZZO		u.m	COMPARABILE A	COMARABILE B
DATA	*	€.	-€ 187,50	-€ 343,75
SUP. PRINCIPALE	***	€/mq.	€ 682,75	€ 682,75
SUP.UFFICIO		€/mq.	€ 751,03	€ 751,03
SUP. MAGAZZINO		€/mq.	€ 409,65	€ 409,65
SUP.P.AUTO SCOP		€/mq.	€ 273,10	€ 273,10
SUP. PIAZZALE		€/mq.	€ 13,66	€ 13,66
SERVIZI IGIEN.		€.	€ 2.500,00	€ 2.500,00
STATO MANUTENZIONE	#	€.	€ 78.284,00	€ 161.113,04
CLASSE ENERGET.	##	€.		
LIVELLO DI PIANO	**	€.		

TABELLA 4 - VALUTAZIONE						
	IMMOBILE A			IMMOBILE B		
	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento
PREZZO	€		150.000,00	€		275.000,00
DATA	-€ 187,50	+	€ -	-€ 343,75	+	€ -
SUP. PRINCIPALE	€ 682,75	+	€ 127.442,20	€ 682,75	+	€ 33.188,50
SUP.UFFICIO	€ 751,03	+	€ 12.391,92	€ 751,03	-	-€ 13.112,91
SUP. MAGAZZINO	€ 409,65	+	€ 9.155,68	€ 409,65	-	-€ 6.181,62
SUP.P.AUTO SCOP	€ 273,10	+	€ -	€ 273,10	+	€ -
SUP. PIAZZALE	€ 13,66	+	€ 1.576,20	€ 13,66	-	-€ 4.706,88
SERVIZI IGIEN.	€ 2.500,00	+	€ 5.000,00	€ 2.500,00	-	-€ 5.000,00
STATO MANUTENZIONE	€ 78.284,00	+	€ -	€ 161.113,04	+	€ -
CLASSE ENERGET.		+			+	
LIVELLO DI PIANO		+			+	
PREZZO CORRETTO	€ 305.566,00			€ 279.187,09		

Verifica dell'attendibilità della stima	*Test superato d <5%*

DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	
Individuazione del peso da attribuire a ciascun comparabile	
Comparabile A	1/2
Comparabile B	1/2
VALORE ATTESO DEL SUBJECT	**€ 292.376,55**
ed in cifra tonda	**€ 292.000,00**

Valore al netto della decurtazione della sanatoria (€15.000,00)	**€ 277.000,00**
VALORE LIQUIDAZIONE COMPOSIZIONE NEGOZIATA (-10%)	**€ 249.300,00**

divergenza percentuale tra i prezzi unitari subject/comparabili *3,16%*

CITTA' DI CHIOGGIA



Il progettista

Dott. Alessandro Penzo
Geometra Laureato

Sede:V.le Marco Polo civ. 69/4
Studio: Calle F. Cavallotti civ. 374
30019 Chioggia
cell. 3337988499
p.I.V.A.:03242780272
mail: studio@alessandropenzo.it
pec: alessandro.penzo@geopec.it
sito web:
https://www.alessandropenzo.it

Dott. Alessandro Penzo Geometra Laureato

Comittente

TECNOMEC di Ferro Samuele

OGGETTO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Composizione Negoziata promossa con istanza del 12.08.2026R.G. n. 3551/2026

DESCRIZIONE ELABORATO

SVILUPPO MCA

ELABORATO

A3.2

SCALA

DATA

MAGGIO 2025

LOTTO2

TABELLA 1 - DATI				
CARATTERISTICA/PREZZO		COMPARABILE A	COMARABILE B	subject
FONTE	*T.T.*			
PREZZO		€ 150.000,00	€ 275.000,00	€ 540.000,00
Divergenza % tMERCATO	%			
PREZZO CORRETTO		€ 150.000,00	€ 275.000,00	
DATA	mesi			
SUP. PRINCIPALE ^	mq.	193,23	331,28	749,43
SUP.UFFICIO	mq.	0,00	33,96	
SUP. MAGAZZINO	mq.	0,00	37,44	17,49
SUP.P.AUTO SCOP	mq.	0,00	0,00	
SUP. PIAZZALE	mq.	124,00	584,13	560,44
SERVIZI IGIEN.	n°	0	4	4
STATO MANUTENZIONE	n° #	4	4	4
CLASSE ENERGET.	n° ##			
LIVELLO DI PIANO	n°			

^ MISURA DELLE SUPERFICI	Superficie commerciale

TABELLA 2 - CALCOLO SUP. COMMERCIALE E PREZZO MARGINALE						
SUPERFICIE	R/M	unità misura	COMPARABILE A		COMARABILE B	
			reale	comm.	reale	comm.
SUP. PRINCIPALE	1,00	mq.	193,23	193,23	331,28	331,28
SUP.UFFICIO	1,10	mq.	0,00	0,00	33,96	37,36
SUP. MAGAZZINO	0,60	mq.	0,00	0,00	37,44	22,46
SUP.P.AUTO SCOP	0,40	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. PIAZZALE	0,02	mq.	124,00	2,48	584,13	11,68
totale		mq.		195,71		402,78
PREZZO MEDIO MARGINALE		€/mq.	€	766,44	**€**	**682,75**

TABELLA 3 - PREZZI MARGINALI				
CARATTERISTICA/PREZZO		u.m	COMPARABILE A	COMARABILE B
DATA	*	€.	-€ 187,50	-€ 343,75
SUP. PRINCIPALE	***	€/mq.	€ 682,75	€ 682,75
SUP.UFFICIO		€/mq.	€ 751,03	€ 751,03
SUP. MAGAZZINO		€/mq.	€ 409,65	€ 409,65
SUP.P.AUTO SCOP		€/mq.	€ 273,10	€ 273,10
SUP. PIAZZALE		€/mq.	€ 13,66	€ 13,66
SERVIZI IGIEN.		€.	€ 2.500,00	€ 2.500,00
STATO MANUTENZIONE	#	€.	€ 78.284,00	€ 161.113,04
CLASSE ENERGET.	##	€.		
LIVELLO DI PIANO	**	€.		

TABELLA 4 - VALUTAZIONE						
	IMMOBILE A			IMMOBILE B		
	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento
PREZZO	€ 150.000,00			€		275.000,00
DATA	-€ 187,50	+	€ -	-€ 343,75	+	€ -
SUP. PRINCIPALE	€ 682,75	+	€ 379.745,80	€ 682,75	+	€ 285.492,10
SUP.UFFICIO	€ 751,03	+	€ -	€ 751,03	-	-€ 25.504,83
SUP. MAGAZZINO	€ 409,65	+	€ 7.164,78	€ 409,65	-	-€ 8.172,52
SUP.P.AUTO SCOP	€ 273,10	+	€ -	€ 273,10	+	€ -
SUP. PIAZZALE	€ 13,66	+	€ 5.959,59	€ 13,66	-	-€ 323,49
SERVIZI IGIEN.	€ 2.500,00	+	€ 10.000,00	€ 2.500,00	+	€ -
STATO MANUTENZIONE	€ 78.284,00	+	€ -	€ 161.113,04	+	€ -
CLASSE ENERGET.		+			+	
LIVELLO DI PIANO		+			+	
PREZZO CORRETTO	€ 552.870,17			€ 526.491,26		

DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	
Individuazione del peso da attribuire a ciascun comparabile	
Comparabile A	1/2
Comparabile B	1/2
VALORE ATTESO DEL SUBJECT	**€ 539.680,72**
ed in cifra tonda	**€ 540.000,00**
VALORE LIQUIDAZIONE COMPOSIZIONE NEGOZIATA (-10%)	**€ 486.000,00**

divergenza percentuale tra i prezzi unitari subject/comparabili *3,54%*

CITTA' DI CHIOGGIA



Il progettista

Dott. Alessandro Penzo
Geometra Laureato

Sede:V.le Marco Polo civ. 69/4
Studio: Calle F. Cavallotti civ. 374
30019 Chioggia
cell. 3337988499
p.I.V.A.:03242780272
mail: studio@alessandropenzo.it
pec: alessandro.penzo@geopec.it
sito web:
https://www.alessandropenzo.it

Dott. Alessandro Penzo Geometra Laureato

OGGETTO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Composizione Negoziata promossa con istanza del 12.08.2026R.G. n. 3551/2026

ELABORATO

A4.1

DESCRIZIONE ELABORATO

ATTO COMPARABILE A

SCALA

DATA

MAGGIO 2025

Comittente

TECNOMEC di Ferro Samuele

Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di VENEZIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di CHIOGGIA

Data 14/04/2025 Ora 11:57:34

Ispezione telematica

Ispezione n. T186823 del 14/04/2025

per titolo telematico
Richiedente ZLNGNN

Nota di Trascrizione - Titolo telematico

Registro generale 5880
Registro Particolare 4354

Data di presentazione 24/09/2021

Documento composto da 31 pagine

Firmatario
Consiglio Nazionale del Notariato (serialnumber Consiglio Nazionale del Notariato Qualified Certification Authority 2019)
IT
VATIT-80052590587
Organizzazione TINIT-PRSLNE77H64G224P
Firmatario Notaio
Scadenza 26/08/2023

Repertorio n. 8250 ---------- Raccolta n. 6091
----------COMPRAVENDITA----------
----------REPUBBLICA ITALIANA----------
L'anno duemilaventuno il giorno quattordici del mese di settembre.----------
----------14/09/2021----------
In Chioggia, nel mio studio in Viale Mediterraneo n. 364.-----
Avanti a me dottoressa ELENA PROSPERI, notaio in Chioggia, iscritta nel Ruolo del Distretto Notarile di Venezia, sono comparsi:----------
- SAMBO DENIS, nato a Chioggia (VE) il 11 febbraio 1952, residente a Chioggia (VE) in Borgo S.Giovanni n. 1021/A,--------
il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di Amministratore unico per conto ed in rappresentanza della società "**GEOMETNIE S.R.L.**" con sede in Chioggia (VE), frazione Brondolo, via Brondolo n. 13 S, capitale sociale euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente sottoscritto e versato, Codice Fiscale, partita I.V.A. e iscrizione al Registro delle Imprese di Venezia Rovigo n. 03652280276, autorizzato alla firma del presente atto con i poteri a lui conferiti dallo statuto sociale;----------
- BALLARIN SIMONE, nato a Chioggia (VE) il 25 febbraio 1973, residente a Chioggia (VE) in Rione Duomo n. 137,----------
il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di socio accomandatario e unico amministratore per conto ed in rappresentanza della società "**ALLNETS S.A.S. DI BALLARIN SIMONE E C.**" con sede in Chioggia (VE), via San Giuseppe n. 18/P, capitale sociale euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero), Codice Fiscale, partita I.V.A. e iscrizione al Registro delle Imprese di Venezia Rovigo n. 03765780279 R.E.A. n. VE - 336364, autorizzato alla firma del presente atto con i poteri a lui conferiti dai patti sociali.----------
Detti comparenti, della cui identità personale io notaio sono certo, dichiarano e convengono quanto segue.----------
----------Art. 1----------
----------CONSENSO E OGGETTO----------
La società GEOMETNIE S.R.L., come sopra rappresentata, vende e trasferisce alla società ALLNETS S.A.S. DI BALLARIN SIMONE E C., che, come sopra rappresentata, accetta e acquista, i diritti di seguito specificati sui seguenti immobili siti in Comune di Chioggia (VE), località Brondolo, e precisamente:---
a) Piena ed esclusiva proprietà della porzione immobiliare adibita ad attività artigianale, svolgentesi al piano terra, contraddistinta dal civico n. 13/S, confinante a est con sub 36 e 38, a sud con sub 12 e a ovest con sub 34, salvo se altri,----------
così censita al Catasto Fabbricati del Comune di CHIOGGIA al foglio 34 mappale:----------

* 80 sub 33 LOCALITA' BRONDOLO n. 13/S piano T z.c. 5 cat. D8 R.C.E. 940,00, derivante dal sub 15 giusta variazione del 23/07/2018 protocollo n. VE0065483 per DIVISIONE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE (n. 21701.1/2018).----------
Il suddetto immobile sorge su parte dell'area censita al Catasto Terreni del Comune di Chioggia al foglio 34 mappale 80 di ettari 01.31.80 E.U.----------
L'unità immobiliare urbana ora descritta, come sopra catastalmente identificata, risulta graficamente rappresentata nella planimetria depositata al Catasto dei Fabbricati, che, previa visione ed approvazione, si allega in copia al presente atto sotto la lettera **"A"**.----------
Si allega, altresì, in unico fascicolo, sotto la lettera **"B"**, previa visione e approvazione, copia dell'elaborato planimetrico, relativo al mappale 80 del foglio 34, con relativo elenco subalterni.----------
E' compresa la proporzionale comproprietà di tutte le parti comuni del fabbricato di cui l'unità in oggetto costituisce porzione, ai sensi dell'art. 1117 c.c., ivi compreso lo scoperto comune identificato col foglio 34 mappale 80 sub 35 (BCNC ai subalterni 33 e 34).----------
La parte alienante, come sopra rappresentata, ai sensi dell'art. 29 comma 1-bis della legge 27 febbraio 1985 n. 52, dichiara, e la parte acquirente, come sopra rappresentata, ne prende atto e conferma:----------
- che i dati catastali relativi all'unità in oggetto, quali sopra riportati, sono conformi alla planimetria, come sopra allegata;----------
- che i dati catastali sopra riportati e la planimetria catastale allegata al presente atto sono conformi allo stato di fatto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.----------
Si dà atto che l'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.----------
b) Quota di 1/80 (un ottantesimo) di piena proprietà dell'area urbana di pertinenza di catastali mq. 10.282 (diecimiladuecentoottantadue), senza fabbricati, adibita a strada di accesso all'intero complesso di cui fa parte l'immobile di cui alla precedente lettera a), confinante con il mappale 80, con il mappale 43 e con il mappale 88, salvo se altri,----
così censita al Catasto Fabbricati del Comune di CHIOGGIA al foglio 34 mappale:----------
* 87 LOCALITA' BRONDOLO SNC piano T area urbana mq. 10.282, derivante dal mappale 81, giusta variazione del 17/06/2010 n. 9980.1/2010 (protocollo n. VE0099245) per DIVISIONE AREA URBANA.----------
L'area urbana sopra descritta corrisponde all'area censita al Catasto Terreni del Comune di Chioggia al foglio 34 map-

pale 87 E.U., derivante dal mappale 81, giusta frazionamento del 12/05/2010 n. 77403.1/2010 e variazione d'ufficio per correzione qualità del 10/05/2010 n. 1787.1/2010 (protocollo n. VE0075922) e Tipo mappale in data 10/03/2010 n. 38187.1/2010; il mappale 81 deriva dal frazionamento dell'originario mappale 43, giusta frazionamento del 10.3.2010 n. 38187.1/2010.----------

Ai sensi e per gli effetti dell'Articolo 29, comma 1 bis, della Legge 27 febbraio 1985 n. 52, le parti, come sopra rappresentate, dichiarano che non sussistono i presupposti per l'applicazione, al trasferimento della suddetta area, delle previsioni di cui all'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, in quanto si tratta di area urbana (F/1), per cui non è previsto l'obbligo di iscrizione al catasto fabbricati con attribuzione di rendita, con la conseguenza che non sussiste, quindi, allo stato attuale l'obbligo di presentazione di planimetria, ai sensi della vigente normativa.----------

A migliore identificazione dell'area urbana, si allega, in unico fascicolo, sotto la lettera **"C"**, previa visione e approvazione, copia dell'elaborato planimetrico, relativo al mappale 87 del foglio 34, con relativo elenco subalterni.------

La parte alienante, comunque, come sopra rappresentata, dichiara la conformità, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, dell'allegato elaborato planimetrico e dei dati catastali della predetta area urbana, come nel presente atto precisati, allo stato di fatto.----------

----------Art. 2----------

----------PRECISAZIONI----------

Quanto in oggetto è trasferito, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, stato conosciuto e accettato dalla parte acquirente, libero da persone e cose, con ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù attiva e passiva come e se legalmente costituita, e in particolare con la servitù di passaggio pedonale e carrabile, con espresso divieto di parcheggio e con facoltà di aperture di varchi per accedere dalla strada alla proprietà, a carico del mappale 87 del foglio 34 e a favore del mappale 34 del foglio 34, trascritta a Chioggia in data 29.6.2010 ai nn. 3921/2482, costituita con atto autenticato dal notaio Alessandro Caputo di Chioggia in data 21 giugno 2010 rep.n. 149062, registrato a Chioggia in data 28.6.2010 al n. 1869 serie 1T.----------

La parte acquirente, come sopra rappresentata, dichiara di conoscere e accettare il regolamento di condominio relativo al fabbricato, che, corredato delle relative tabelle millesimali, si trova allegato all'atto notaio Alessandro Caputo di Chioggia in data 7 luglio 2010 rep.n. 149128, registrato a Chioggia in data 14.7.2010 al n. 2053/1T e trascritto a Chioggia in data 14.7.2010 ai nn. 4261/2674.----------

La parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara che l'immobile che costituisce oggetto del presente atto non è attualmente locato a terzi e garantisce, pertanto, che non ci sono soggetti aventi diritto alla prelazione prevista dall'art. 38 della Legge 27 luglio 1978 n. 392.----------

----------Art. 3----------

----------PREZZO----------

Dichiarano le parti, come sopra rappresentate, che il prezzo della vendita è stato d'accordo convenuto in euro 150.000,00 (centocinquantamila virgola zero zero) da assoggettarsi a IVA, che la parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara di aver già ricevuto dalla parte acquirente, alla quale, pertanto, con la firma del presente atto, rilascia ampia e liberatoria quietanza di saldo.----------

----------Art. 4----------

----------MODALITA' DI PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO----------

----------E MEDIAZIONE----------

Agli effetti di quanto previsto dal Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223 convertito in legge 248 del 4 agosto 2006 e successive modifiche e integrazione, a norma del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 le parti, da me Notaio rese edotte sulle sanzioni penali previste dall'art. 76 del citato D.P.R. per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, sotto la loro personale responsabilità, come sopra rappresentate, dichiarano:----------

- che il pagamento del corrispettivo di vendita è stato effettuato a mezzo di:----------

* n. 2 (due) assegni circolari non trasferibili, rispettivamente di euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) n. 6900359354-05 e di euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero) n. 5900344518-03, entrambi del BANCO BPM S.p.A., filiale 0610 Chioggia, emessi in data 13.9.2021;----------

- di essersi avvalse per la conclusione del presente contratto di un mediatore e precisamente di----------

"COMMERCIALE IMMOBILIARE S.A.S. DI VARAGNOLO STEFANO E C." con sede in Chioggia (VE), Campo Muneghette n. 208, codice fiscale, partita I.V.A. e iscrizione al Registro delle Imprese di Venezia Rovigo n. 04211580271, R.E.A. n. VE-375487, iscritta come mediatore immobiliare al Registro Imprese competente in data 6.2.2014 prot.n. 7649/2014,----------

la quale è rappresentata dal signor VARAGNOLO STEFANO, preposto, nato a Chioggia (VE) in data 28 maggio 1976, residente a Chioggia (VE) in Viale F. Pigafetta n. 176, Codice Fiscale VRG SFN 76E28 C638W, già iscritto al Ruolo agenti di affari in mediazione di Venezia al n. 1889;----------

- che il pagamento della mediazione è avvenuto dalle parti interessate mediante:----------

* n. 1 (uno) assegno bancario non trasferibile di euro 3.315,00 (tremilatrecentoquindici virgola zero zero), n. 0010938398-03, tratto sulla Banca Patavina, Sportello di

Chioggia - 11, in data 14.9.2021, per la parte venditrice;----
* n. 1 (uno) assegno bancario non trasferibile di euro 3.867,50 (tremilaottocentosessantasette virgola cinquanta), n. 0191575191-02, tratto sul BANCO BPM S.p.A., filiale 610 - Chioggia Campo Marconi n. 88, in data 14.9.2021, per la parte acquirente,----------
i cui importi costituiscono l'ammontare (IVA inclusa e al netto della ritenuta d'acconto) della spesa sostenuta per la mediazione.----------
I comparenti si dichiarano edotti delle sanzioni riconnesse dall'art. 35 del decreto legge 4 luglio 2006 n. 223 all'omessa, incompleta o mendace indicazione dei predetti dati.----

----------Art. 5----------

----------POSSESSO----------

Il possesso dell'immobile di cui alla lettera a) dell'Art. 1 e i diritti sull'immobile di cui alla lettera b) dell'Art. 1 vengono trasferiti dalla parte venditrice alla parte acquirente a far data da oggi, per tutti gli effetti utili e onerosi.----------

----------Art. 6----------

----------GARANZIE E PROVENIENZA----------

Le parti, come sopra rappresentate, si dichiarano edotte delle norme contenute nell'art. 63, commi 4 e 5, delle disp. att. del codice civile in materia di responsabilità solidale per il pagamento dei contributi condominiali, nonchè della possibilità per il condomino di ottenere dall'Amministratore di condominio apposita attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso come previsto dall'art. 1130, comma 1, numero 9), c.c.
A tal riguardo, la parte venditrice, come sopra rappresentata, garantisce che alla data odierna non sussistono arretrati per spese condominiali ordinarie e straordinarie; la parte venditrice stessa, come sopra rappresentata, si impegna comunque nei confronti della parte acquirente a farsi carico delle spese straordinarie deliberate fino alla data odierna e non ancora eseguite e delle spese ordinarie maturate fino alla data di consegna di quanto in oggetto.----------
Le parti, come sopra rappresentate, si dichiarano altresì edotte di quanto disposto nell'art. 1130, comma 1, numero 6), c.c. relativamente all'obbligo di comunicare all'Amministratore di condominio la variazione dei dati presenti nel registro di anagrafe condominiale.----------
Con riferimento agli impianti esistenti nell'immobile oggetto del presente atto, la parte acquirente, come sopra rappresentata, dichiara di aver preso atto dello stato degli stessi, che ben conosce e accetta, e dichiara fin d'ora di rinunciare a qualsiasi garanzia della parte alienante sulla conformità degli impianti medesimi alla normativa vigente in materia di sicurezza, impegnandosi, ove necessario, a

provvedere a propria cura e spese all'adeguamento degli impianti e a dotarli della dichiarazione di conformità o di rispondenza.----------
La parte venditrice, come sopra rappresentata, garantisce di essere al corrente con il pagamento di ogni tassa o imposta comunque afferente quanto in oggetto, impegnandosi a corrispondere quelle eventualmente a oggi dovute, anche se accertate o iscritte a ruolo in epoca successiva alla stipula del presente atto.----------
La parte venditrice, come sopra rappresentata, assume nei confronti della parte acquirente le garanzie di legge, per l'evizione e per i vizi, dichiarando che quanto in oggetto è libero da vincoli pregiudizievoli, privilegi anche fiscali, da trascrizioni pregiudizievoli e iscrizioni ipotecarie, fatta eccezione per quanto specificato al precedente Art. 2 e per quanto segue:----------
- atto di costituzione del "Consorzio Clodiafrigo", con sede in Chioggia, Viale Mediterraneo n. 557, costituito con atto autenticato dal notaio Alessandro Caputo di Chioggia in data 8 agosto 2008 rep.n. 147002, registrato a Chioggia in data 11.8.2008 al n. 25597 serie 1T;----------
- convenzione a favore del Comune di Chioggia trascritta a Chioggia in data 23.12.2008 ai nn. 7831/4721;----------
- vincolo ad uso pubblico delle aree a parcheggio con relativa viabilità di accesso e verde pubblico, gravante sul mappale 87 del foglio 34, autenticato dal notaio Alessandro Caputo di Chioggia in data 21 giugno 2010 rep.n. 149061, registrato a Chioggia in data 28.6.2010 al n. 1867 serie 1T;----
- ipoteca a favore della BANCA PATAVINA CREDITO COOPERATIVO DI SANT'ELENA E PIOVE DI SACCO, SOCIETA' COOPERATIVA, per euro 420.000,00 (quattrocentoventimila virgola zero zero), iscritta a Chioggia in data 30.10.2017 ai nn. 6029/882, con riferimento alla quale la parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara e garantisce che con atto autenticato da me notaio in data 7 settembre 2021 rep. n. 8235, non ancora registrato perchè nei termini, la Banca creditrice ha acconsentito allo svincolo dell'immobile in oggetto dall'ipoteca stessa e che è in corso, a sua cure e spese, il relativo annotamento.----------
La società GEOMETNIE S.R.L., come sopra rappresentata, dichiara che quanto in oggetto le è pervenuto, infra maggiore consistenza, in forza di atto di compravendita a mio rogito in data 24 ottobre 2017 rep.n. 5557, registrato a Chioggia in data 27.10.2017 al n. 2616 serie 1T e trascritto a Chioggia in data 30.10.2017 ai nn. 6026/4221.----------
Le parti, come sopra rappresentate, rese edotte in precedenza in merito a quanto previsto dall'art. 1, comma 63, lettera c) della legge 27 dicembre 2013 n. 147 e s.m.i., dichiarano, ognuna per quanto di proprio interesse, espressamente, contestualmente e congiuntamente, di non volersi

avvalere della predetta disciplina.----------
----------Art. 7----------
----------RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE----------
La parte venditrice, come sopra rappresentata, rinuncia all'ipoteca legale, dispensando il Conservatore dei registri immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.----------
----------Art. 8----------
----------DICHIARAZIONI URBANISTICHE----------
----------E PRESTAZIONE ENERGETICA----------
Ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. n. 380 del 6.6.2001, che integra la legge 28.2.1985 n. 47 e successive modifiche e integrazioni, la parte alienante, come sopra rappresentata, relativamente all'immobile di cui alla lettera a) dell'Art. 1, dichiara:----------
- che la costruzione degli originari fabbricati di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto, sue pertinenze e accessori, è stata effettuata in forza della licenza edilizia n. 12389, rilasciata dal Comune di Chioggia in data 6.4.1973, e successiva domanda di ripresa dei lavori presentata in data 27.5.1993 prot.n. 21035;----------
- che per gli originari fabbricati è stata presentata al Comune di Chioggia richiesta di abitabilità in data 25.9.2000 prot.n. 63409;----------
- che è stata rilasciata dal Comune di Chioggia la concessione edilizia in sanatoria n. 857/99, prot.n. 9668/95, in data 30.7.1999;----------
- che l'area su cui insistono, fra l'altro, i cespiti in oggetto rientra nell'ambito del comparto D3P/1 ed è all'interno dell'ambito di intervento del "Consorzio Clodiafrigo";------
- che è stato ottenuto dal Ministero delle Infrastrutture - Magistrato alle Acque, Sezione antinquinamento, il permesso allo scarico acque meteoriche di seconda pioggia nel canale della fossetta in esecuzione delle opere di urbanizzazione dell'area d'intervento zona D3P/1 in data 23.4.2008 prot.n. 962;----------
- che è stato rilasciato dal Comune di Chioggia in data 2.2.2009 il permesso di costruire n. 32/09 prot.n. 45325 per nuova costruzione di un complesso artigianale/commerciale e realizzazione opere di urbanizzazione a scomputo, e successive varianti in data 14.12.2006 prot.n. 70497 e in data 4.12.2012 n. 274;----------
- che in data 7.6.2010 è stata presentata al medesimo Comune richiesta per il rilascio del certificato di agibilità con prot.n. 29206, e successiva richiesta di agibilità parziale presentata in data 14.2.2011 con prot.n. 7459, e che sono decorsi i termini ai quali la legge riconnetteva la formazione del silenzio assenso, senza che l'Amministrazione Comunale competente abbia adottato provvedimenti ostativi al rilascio del richiesto certificato;----------
- che in data 22.10.2014 è stato rilasciato dal Comune di

Chioggia permesso di costruire n. 200, con prot.n. 52537/2013, in variante al sopra citato p.d.c. 274/2012;--------
- che in data 9.6.2017 è stata presentata al Comune di Chioggia segnalazione certificata di inizio attività edilizia in sanatoria prot.n. 0027082, per opere interne;----------
- che in data 24.11.2017 è stata presentata al Comune di Chioggia segnalazione certificata di inizio attività edilizia prot.n. 0055876, per frazionamento dell'originario capannone in due porzioni e per opere interne da eseguire in altra unità, seguita da SCIA integrativa in data 22.12.2017 prot.n. 0060450 e SCIA in variante in data 19.7.2018 prot.n. 0036747;----------
- che la porzione immobiliare in oggetto è immune da vizi per i quali siano stati adottati provvedimenti sanzionatori, ai sensi dell'art. 41 Legge n. 1150/1942, o per i quali dovesse richiedersi ulteriore concessione o autorizzazione in sanatoria, ai sensi della Legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni, oltre a quanto sopra specificato.----------
Le parti, già rese edotte in precedenza in merito all'opportunità di far verificare da tecnici di rispettiva fiducia la correttezza sostanziale delle dichiarazioni di cui sopra e l'eventuale necessità di titoli abilitativi ulteriori rispetto a quanto enunciato, e alla possibilità di ottenere la dichiarazione asseverata da un tecnico abilitato prevista dall'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001, attestante lo stato legittimo degli immobili, come sopra rappresentate, dichiarano concordemente di non aver affidato al notaio rogante l'incarico nè di provvedere ad accertamenti urbanistici e sull'agibilità, nè di controllare la corrispondenza delle risultanze amministrative con le dichiarazioni sopra rese.----
Ai sensi dell'art. 30 del DPR n. 380 del 6.6.2001, la parte alienante, come sopra rappresentata, mi produce il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Chioggia in data 6.5.2021 prot.n. 20520, che, in copia conforme, si allega al presente atto sotto la lettera "**D**", e, come sopra rappresentata, dichiara che dalla data suddetta non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici relativamente agli immobili in oggetto.----------
A norma dell'articolo 6 del D.Lgs. n. 192 del 19 agosto 2005 e s.m.i., la parte acquirente, come sopra rappresentata, dà atto di aver ricevuto dalla parte alienante l'attestato di prestazione energetica, relativo all'unità identificata con il mappale 80 subalterno 33, redatto in data 10.9.2021, che si allega al presente atto sotto la lettera **"E"**. La parte alienante, come sopra rappresentata, dichiara e garantisce che il detto attestato è pienamente valido ed efficace e che, dalla data del suo rilascio, non si è verificata nessuna delle condizioni incidenti sulla validità dell'attestato prodotto, in relazione a quanto prescritto dall'art. 6, com-

ma 5, del sopra citato D.Lgs. n. 192 del 19 agosto 2005 e s.m.i. La parte acquirente dà quindi atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici.----------

----------Art. 9----------

----------DICHIARAZIONI FISCALI E SPESE----------

Le spese del presente atto e conseguenti tutte sono a carico della parte acquirente.----------

La parte alienante, come sopra rappresentata, ai sensi del n. 8-ter dell'art. 10 del DPR 633/72, dichiara di esercitare l'opzione per l'imposizione al presente trasferimento dell'Imposta sul Valore Aggiunto, trattandosi di trasferimento avente per oggetto una porzione di fabbricato strumentale per natura, effettuato da impresa che non ha eseguito i lavori di costruzione ovvero che non ha eseguito interventi di restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione.------

Conseguentemente il presente atto è soggetto all'imposta di registro in misura fissa, all'imposta ipotecaria con l'aliquota del 3% e all'imposta catastale con l'aliquota dell'1%.

A tal fine la parte alienante, come sopra rappresentata, dichiara di aver emesso, a norma dell'articolo 17, commi 5 e 6, del DPR 633/72, la relativa fattura, senza indicazione né dell'aliquota né dell'importo dell'imposta e contenente l'espresso riferimento al comma 5 dell'art. 17 suddetto.----------

La parte acquirente, come sopra rappresentata, dichiara di essere a conoscenza di assumere la qualità di soggetto passivo dell'imposta e degli adempimenti posti a suo carico dalle citate disposizioni (obbligo di integrare la fattura con l'indicazione dell'aliquota e dell'importo dell'imposta; obbligo di annotare, nei termini di legge, detta fattura sia nel registro delle fatture emesse che nel registro degli acquisti).----------

I comparenti, dato atto di aver ricevuto da me Notaio l'informativa ai sensi della normativa vigente in materia di protezione dei dati personali, prestano il proprio consenso al trattamento dei dati personali e alla loro conservazione per dare esecuzione al presente atto e per adempiere ai doveri di legge.----------

I comparenti mi dispensano espressamente e concordemente dalla lettura di quanto allegato al presente atto, dichiarando di averne esatta conoscenza.----------

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, del quale ho dato lettura ai comparenti, che lo approvano e lo sottoscrivono alle ore 12.26 (dodici e ventisei).----------

Atto scritto da persona di mia fiducia e completato di pugno da me notaio su tre fogli per nove pagine e fin qui della presente decima.----------

F.TO: ----- SAMBO DENIS----------

---------- BALLARIN SIMONE----------

---------- ELENA PROSPERI (L.S.)----------

Allegato "A" al n. 8250 di repertorio

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

Dichiarazione protocollo n. VE0065483 del 24/07/2018

Planimetria di u.i.u. in Comune di Chioggia

Localita' Brondolo civ. 13/S

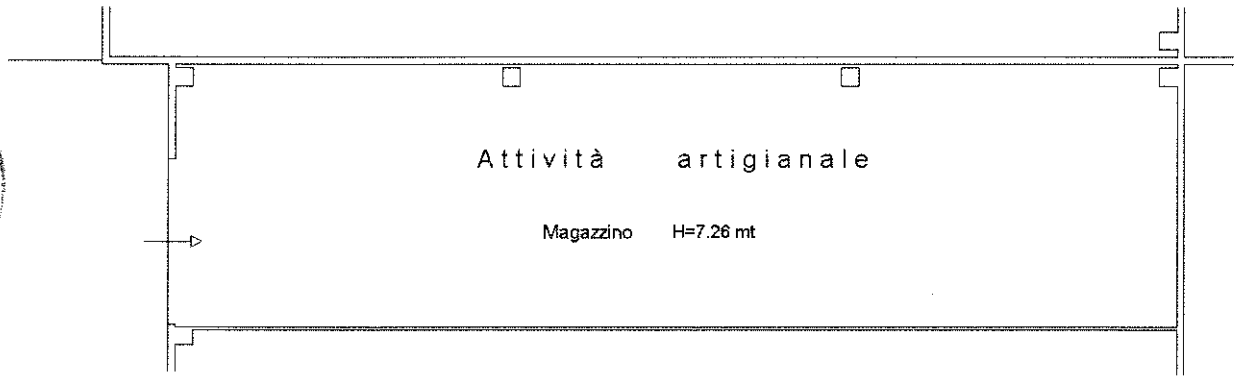
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 34
Particella: 80
Subalterno: 33

Compilata da:
Lovato Sandro

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Venezia N. 2014

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA

N

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/09/2021 - Comune di CHIOGGIA (C638) - < Foglio: 34 - Particella: 80 - Subalterno: 33 >
LOCALITA' BRONDOLO n. 13/S piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data: 02/09/2021 - n. T263260 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Fattore di scala non utilizzabile
Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Venezia

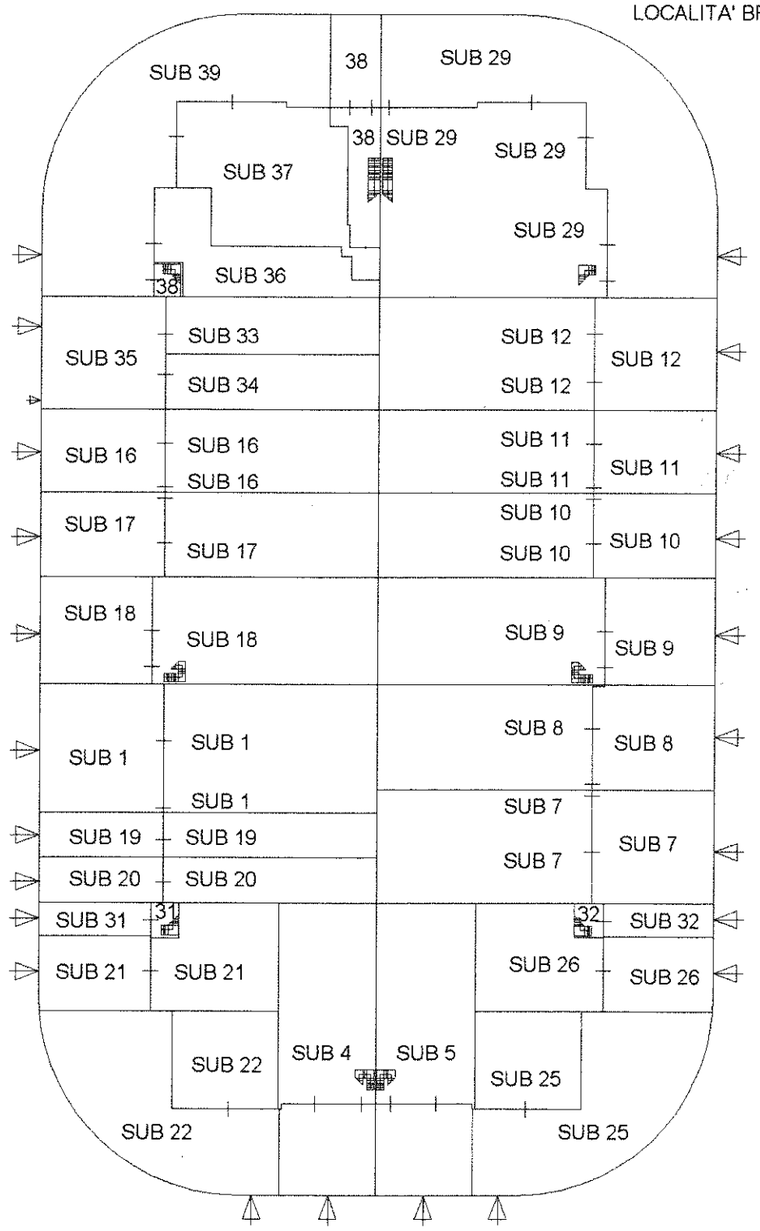
Allegato "B" al n. 8250 di repertorio

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Vianello Alberto	Iscritto all'albo: Architetti	Prov. Venezia	N. 3050
Comune di Chioggia	Sezione:	Foglio: 34	Particella: 80	Protocollo n. VE0032986 del 01/04/2019
Dimostrazione grafica dei subalterni			Tipo Mappale n. del	Scala 1 : 1000

PIANO TERRA

MAPPALE 87

LOCALITA' BRONDOLO

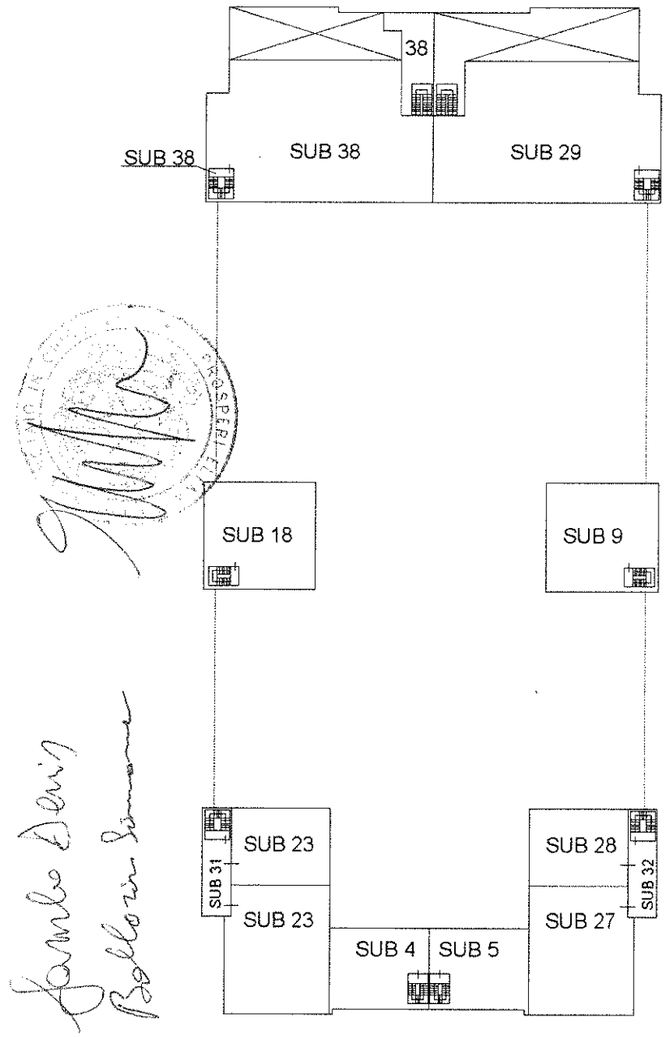


LOCALITA' BRONDOLO

MAPPALE 87

MAPPALE 87

PIANO PRIMO



MAPPALE 87

Data: 02/09/2021 - n. T263260 - Richiedente: Telematico

Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali
Comune di: CHIOGGIA

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
CHIOGGIA			34	80			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	via brondolo	SNC	T			ATTIVITA' ARTIGIANALE	
2	via brondolo	SNC	T			SOPPRESSO	
3						SOPPRESSO	
4	via brondolo	SNC	T-1			ATTIVITA' ARTIGIANALE	
5	via brondolo	13/I	T-1			ATTIVITA' ARTIGIANALE	
6						SOPPRESSO	
7	via brondolo	SNC	T			ATTIVITA' ARTIGIANALE	
8	via brondolo	SNC	T			ATTIVITA' ARTIGIANALE	
9	via brondolo	SNC	T-1			ATTIVITA' ARTIGIANALE	
10	via brondolo	SNC	T			ATTIVITA' ARTIGIANALE	
11	via brondolo	SNC	T			ATTIVITA' ARTIGIANALE	
12	via brondolo	SNC	T			ATTIVITA' ARTIGIANALE	
13						SOPPRESSO	
14						SOPPRESSO	
15						SOPPRESSO	
16	via brondolo	SNC	T			ATTIVITA' ARTIGIANALE	
17	via brondolo	SNC	T			ATTIVITA' ARTIGIANALE	
18	via brondolo	SNC	T-1			ATTIVITA' ARTIGIANALE	
19	via brondolo	13N	T			ATTIVITA' ARTIGIANALE	
20	via brondolo	13N	T			ATTIVITA' ARTIGIANALE	
21	via brondolo	13M	T			ATTIVITA' ARTIGIANALE	
22	via brondolo	13M	T			ATTIVITA' ARTIGIANALE	
23	via brondolo	13M	1			ATTIVITA' ARTIGIANALE	
24	via brondolo	13M	1			ATTIVITA' ARTIGIANALE	
25	via brondolo	13H	T			ATTIVITA' ARTIGIANALE	
26	via brondolo	13H	T			ATTIVITA' ARTIGIANALE	
27	via brondolo	13H	1			ATTIVITA' ARTIGIANALE	
28	via brondolo	13H	1			ATTIVITA' ARTIGIANALE	
29	via brondolo	13A	T-1			ATTIVITA' COMMERCIALE	
30						SOPPRESSO	
31	via brondolo		T-1			B. C. N. C. (SCOPERTO, VANO SCALA, CORRIDOIO) COMUNE AI SUB. 23, 24	
32	via brondolo		T-1			B. C. N. C. (SCOPERTO, VANO SCALE, CORRIODIO) COMUNE AI SUB. 27, 28	
33	localita' brondolo	13/S	T			ATTIVITA' ARTIGIANALE	
34	localita' brondolo	13/S	T			ATTIVITA' ARTIGIANALE	
35	localita' brondolo	13/S	T			B.C.N.C (SCOPERTO) COMUNE AI SUBB. 33 E 34	
36	localita' brondolo	13A	T			LOCALE DI DEPOSITO	
37	localita' brondolo	13A	T			ATTIVITA' COMMERCIALE	
38	localita' brondolo	13A	T-1			ATTIVITA' COMMERCIALE	
39	localita' brondolo	13A	T			B.C.N.C. (SCOPERTO COMUNE AI SUB 36 E 37)	

Unità immobiliari n. 39 Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

Data: 02/09/2021 - n. T262617 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Fattore di scala non utilizzabile
Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio

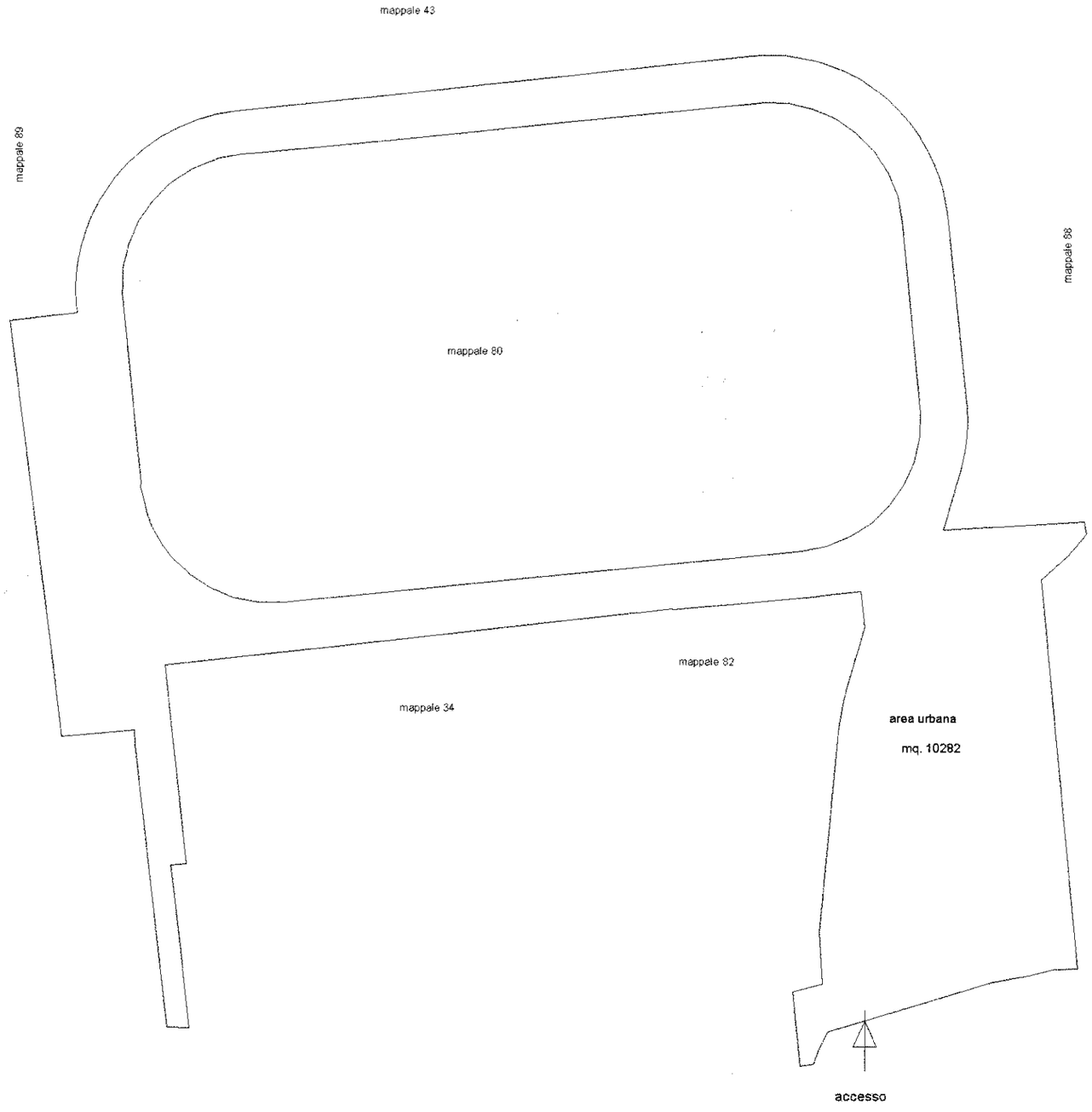
CATASTO FABBRICATI

Ufficio provinciale di Venezia

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Vianello Luigi	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Venezia	N. 896
Comune di Chioggia	Sezione:	Foglio: 34	Particella: 87	Protocollo n. VE0099245 del 17/06/2010
Dimostrazione grafica dei subalterni			Tipo Mappale n. 77403 del 11/05/2010	Scala 1 : 1000

Allegato "C" al n. 8250 di repertorio

PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/09/2021 - Comune di CHIOGGIA (C638) - < Foglio: 34 - Particella: 87 - Elaborato planimetrico >

Data: 02/09/2021 - n. T262617 - Richiedente: Telematico

Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali
Comune di: CHIOGGIA
Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
CHIOGGIA			34	81		77403	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
						SOPPRESSO	
Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
CHIOGGIA			34	87		77403	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
	via brondolo	SNC	T			AREA URBANA DI MQ.10282	

Unità immobiliari n. 2 Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

Allegato "D" al n. 8250 di repertorio

Città di Chioggia

Prot. n. 20520 Prat. n. CDU-65-2021

Imposta di bollo assolta
ID 01180142531846
Del 20/01/2021 ora 11:29:40

SETTORE URBANISTICA
SERVIZIO PIANIFICAZIONE

Rif. prot. n. 20520

del 20/04/2021

OGGETTO: DICHIARAZIONE URBANISTICA TERRENI AI SENSI DELL'ART. 30, COMMA II° E III° DEL D.P.R. N. 380/2001, SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE URBANISTICA

VISTA

- la richiesta presentata in data 20/04/2021, prot. n. 20520, da Francesca Cappelletto, in qualità di delegato con studio in Scorzè (VE) via Treviso 71;
- l'art. 30, comma II° e III° del D.P.R. 06/06/2001 n.380, successive modifiche ed integrazioni;
- il vigente P.R.G. , approvato definitivamente con delibera della Giunta Regionale Veneto n.2149 del 14.07.2009, pubblicato nel B.U.R. n. 63 del 04/08/09 ;
- la delibera del C.C. n.151 del 22/10/2009 "Approvazione Variante al P.R.G. : Allegato alle N.T.A. degli Strumenti Urbanistici Generali (P.R.G.) Vigenti ed Adottati " requisiti e caratteristiche delle aree sulle quali possono essere installati i distributori di carburante";
- il Piano Regolatore del Porto giusto Decreto del Ministero dei LL.PP. n. 1618 del 16/04/81;
- la variante al Piano Particolareggiato dell'Arenile di Sottomarina e Isola Verde, approvato con deliberazione della C.C. n. 185 del 22/12/2009;
- la perimetrazione dei centri abitati, individuata ai sensi del D.L. 30/04/92, n. 285, approvata con deliberazione Giuntale del 12/05/94, n. 730, esecutiva ai sensi di Legge;
- i vigenti vincoli ambientali identificati dal D.M. 1/8/1985, ora D.lgs. n.42 del 22/01/2004;
- la conterminazione lagunare individuata ai sensi della L. 5/3/1963, n. 366 e D.M. 9/2/1990;
- il Piano di Area Lagunare e Area Veneziana approvato dal Consiglio Regionale del Veneto con deliberazione n. 70 del 9/11/1995, pubblicato nel B.U.R. supplemento n. 8 del 26/1/96;
- il perimetro del vincolo idrogeologico identificato con R.D. del 30/12/1923, n. 3267;

eseguita l'istruttoria tecnica;

DICHIARA

che i terreni catastalmente identificati dai mappali n.
Foglio: 34 Particella: 80
Foglio: 34 Particella: 87
ricadono:

Fg.	Mapp.	IL P.R.G.	VINCOLI
34	80 87	In zona D2.2 "Zone produttive di nuova formazione ricomprese nel "Patto Territoriale" Chioggia-Cavarzere-Cona all'interno dell'A.I.U. n° D3P/1	**All'interno** della perimetrazione dei centri abitati; **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); **All'interno** della conterminazione lagunare; **All'interno** della perimetrazione dei "centri abitati"

Si rilascia il certificato per uso compravendita.
Il presente certificato ha validità di anni uno dalla data del suo rilascio.

Chioggia, 6/05/2021

IL DIRIGENTE
SETTORE URBANISTICA
dott. Gianni Favaretto
(File firmato digitalmente)

Certifico io sottoscritta Dott.ssa Elena Prosperi, notaio in Chioggia, iscritto presso il Collegio Notarile di Venezia, che la presente copia (effettuata ai sensi dell'art. 57 bis della legge notarile), composta di numero 2 (due) pagine su numero 1 (uno) foglio, è conforme al documento informatico sottoscritto con firma digitale, il cui certificato di firma (numero di serie 00 98 15 48) intestato a Gianni Favaretto, rilasciato da "INFOCERT SPA", valido e non revocato, è stato verificato positivamente mediante il sistema di verificazione e-Sign (software di firma realizzato da Notartel S.p.A. per il Consiglio Nazionale del Notariato), in data 09/09/2021 alle ore 10:20:38 (CRL numero 1882767 emessa in data 09/09/2021 alle ore 09:30:00).-

In Chioggia, viale Mediterraneo n. 364 oggi nove settembre duemilaventuno(09/09/2021).-



REGIONE DEL VENETO

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

NUMERO IDENTIFICATIVO: 84331/2021 VALIDO FINO AL: 10/09/2031

APE 2015

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- [ ] Residenziale
- [x] Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E5

Oggetto dell'attestato

- [ ] Intero edificio
- [x] Unità immobiliare
- [ ] Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio:

- [ ] Nuova costruzione
- [x] Passaggio di proprietà
- [ ] Locazione
- [ ] Ristrutturazione importante
- [ ] Riqualificazione energetica
- [ ] Altro:

Dati identificativi



Regione: Veneto
Comune: Chioggia
Indirizzo: Località Brondolo N.13/s
Piano: T
Interno:
Coordinate GIS: 45,1864 - 12,2725

Zona climatica: 1
Anno di costruzione: 2018
Superficie utile riscaldata (m^2): 199,63
Superficie utile raffrescata (m^2): 199,63
Volume lordo riscaldato (m^3): 1604,82
Volume lordo raffrescato (m^3): 1604,82

Comune catastale	Chioggia(C638)					Sezione		Foglio	34		Particella	80		
Subalterni	da	33	a			da		a	da		a		da		a	
Altri subalterni																

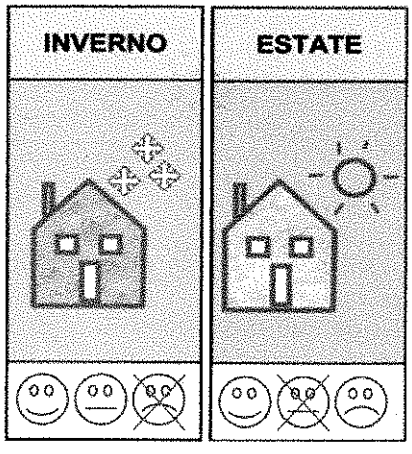
Servizi energetici presenti

- [x] Climatizzazione invernale
- [x] Climatizzazione estiva
- [ ] Ventilazione meccanica
- [ ] Prod. acqua calda sanitaria
- [ ] Illuminazione
- [ ] Trasporto di persone o cose

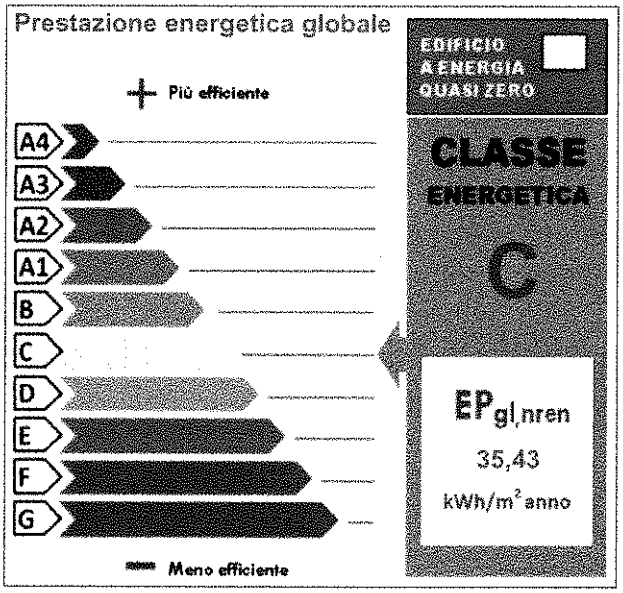
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonchè la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi: C (35,43)

Se esistenti: D (34,10)

PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile, nonchè una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
✓	Energia elettrica da rete	3619,65 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren kWh/m^2 anno 35,43
✓	Gas naturale	1,53 Nm3	
	GPL		
	Carbone		
	Gasolio e Olio combustibile		
	Biomasse solide		Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren kWh/m^2 anno 8,52
	Biomasse liquide		
	Biomasse gassose		
	Solare fotovoltaico		
	Solare termico		
	Eolico		Emissioni di CO_2 kg/m^2 anno 7,87
	Teleriscaldamento		
	Teleraffrescamento		
	Altro (specificare)		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE
INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EPgl,nren kWh/m^2 anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN3	sostituzione generatore		10	C (34,39)	**C** **34,39 kWh/m^2 anno**

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	_____ kWh/anno	Vettore energetico: _____

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	**1604,82**	**m^3**
S - Superficie disperdente	**464,94**	**m^2**
Rapporto S/V	**0,29**	
EPH,nd	**58,54**	**kWh/m^2anno**
Asol,est/Asup utile	**0,0200**	
Y IE	**0,2552**	**W/m^2K**

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipi di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		Epren	Epnren
Climatizzazione invernale	Individuale - Mono/Multi Split	2021	202100138649	0	8,50	6,59	η_H	12,38	38,61
Climatizzazione estiva	Individuale - Mono/Multi Split	2021	202100138649	0	7,49	2,63	η_C	6,81	31,59
Prod. acqua calda sanitaria							η_W		
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili									
Ventilazione meccanica									
Illuminazione									
Trasporto di persone o cose									

Copia cartacea composta da n 5 pagine, di documento informatico firmato digitalmente da COGO MIRKO, il cui originale viene conservato nel sistema di gestione informatica di documenti della Regione del Veneto - art. 22,23,23 ter D.Lgs 7S/2005 s.m.i.

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

SOGGETTO CERTIFICATORE

☐ Ente/Organismo pubblico	✓ Tecnico abilitato	☐ Organismo/Società

Nome e Cognome/Denominazione	MIRKO COGO
Indirizzo	VIA CONCHIGLIA 5/B CHIOGGIA(VE)
E-mail	mirko.cogo@virgilio.it
Telefono	041/5540290,348/8802177
Titolo	Altro PERITO INDUSTRIALE
Ordine/iscrizione	Periti industriali / 1966 / VE
Dichiarazione di indipendenza ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75	Ai fini dell'indipendenza ed imparzialità di giudizio nella predisposizione dell'Attestato si dichiara: per edifici di nuova costruzione l'assenza di conflitto di interessi, diretto o indiretto, nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare; inoltre sia per edifici di nuova costruzione che esistenti con esclusione degli edifici già dotati di Attestato sottoposti ad adeguamenti impiantistici, si dichiara l'assenza di conflitto di interessi, diretto ed indiretto, con i produttori dei materiali e dei componenti in essi incorporati, nonche' rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, il quale non è coniuge né parente fino al quarto grado rispetto al soggetto certificatore.
Informazioni aggiuntive	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs. 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013.
La sottoscrizione con firma digitale dell'APE ha valenza di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.

Data di emissione 10/09/2021

Copia cartacea composta da n 6 pagine, di documento informatico firmato digitalmente da COGO MIRKO, il cui originale è stato conservato nel sistema di gestione informatica di documenti della Regione del Veneto - art. 22,23,33 del D.Lgs 7/3/2005 n.82

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "**raccomandazioni**" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

QUALITA' ALTA	QUALITA' MEDIA	QUALITA' BASSA

I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 1 2 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione e-nergetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	Codice
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO - CLIMATIZZAZIONE INVERNO
REN4	IMPIANTO - CLIMATIZZAZIONE ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

I vettori energetici utilizzati sono indicati mediante codici numerici (separati dal carattere " ; ") e corrispondenti alle seguenti diciture:

0	Energia elettrica
1	Gas naturale
2	GPL
3	Carbone
4	Gasolio e Olio combustibile
5	Biomasse solide
6	Biomasse liquide

7	Biomasse gassose
8	Solare fotovoltaico
9	Solare termico
10	Eolico
11	Teleriscaldamento
12	Teleraffrescamento
13	altro

Copia cartacea composta da n.5 pagine, di documento informatico firmato digitalmente da CODO MIRKO, il cui originale viene conservato nel sistema di gestione informatica di documenti della Regione del Veneto - art. 23, 23-ter D.Lgs 7/3/2005 n.82

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETA'

Il sottoscritto, Per. Ind. Cogo Mirko, nato a Piove di Sacco (PD), il 23/08/77, codice fiscale CGOMRK77M23G693K, con studio in Sottomarina di Chioggia (VE), Via Conchiglia 5/b, iscritto al Collegio dei Periti Industriali Diplomati e Periti Industriali Laureati della provincia di Venezia al n. 1966, consapevole delle sanzioni penali richiamate dall'art. 76 del D.P.R. 28/12/2000 n.445, in caso di dichiarazione mendace e della decadenza dei benefici eventualmente conseguiti al provvedimento emanato sulla base di dichiarazioni non veritiere di cui all'art. 75 del richiamato D.P.R., ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 445/2000, sotto la propria responsabilità,

DICHIARA

che l'Attestato di Prestazione Energetica ed i sui contenuti, di cui la presente dichiarazione costituisce allegato, sono resi ai sensi dell'art.15 comma 1 del D.Lgs. 192/2005 come modificato dall'art. 12 D.L. 63/2013, convertito in Legge n. 90/2013 e corrispondono alla verità.

Chioggia, lì 10 settembre 2021

Il dichiarante

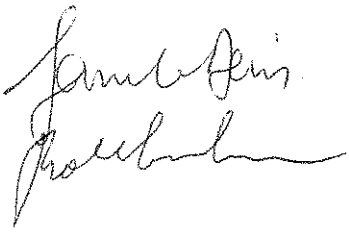


REPUBBLICA ITALIANA
MINISTERO DELL'INTERNO
CARTA DI IDENTITÀ / IDENTITY CARD
CHIOGGIA
COGNOME / SURNAME
COGO
NOME / NAME
MIRKO
LUOGO E DATA DI NASCITA
PLACE AND DATE OF BIRTH
PIOVE DI SACCO (PD) 23.08.1977
SESSO / SEX: M
STATURA / HEIGHT: 175
CITTADINANZA / NATIONALITY: ITA
RILASCIATA IL / ISSUING: 28.09.2020
SCADENZA / EXPIRY: 23.08.2031
FIRMA DEL TITOLARE / HOLDER'S SIGNATURE
CA65855HG
516643



COGNOME E NOME DEL PADRE E DELLA MADRE (SOLO SE RICHIESTI DALLA LEGGE)
FATHER'S AND MOTHER'S SURNAME AND NAME (IF REQUIRED BY LAW)
CODICE FISCALE / TAX CODE
CGGMRK77M23G693N
ESTREMI ATTO DI NASCITA
744 P 1 S.B 1977
INDIRIZZO DI RESIDENZA / RESIDENCE
VIA SCARPON, 2 CHIOGGIA (VE)

C<ITACA65855HG6<<<<<<<<<<<<<<<
7708235M3108239ITA<<<<<<<<<<<8
COGO<<MIRKO<<<<<<<<<<<<<<<<<<<





Certifico io sottoscritta Dottoressa Elena Prosperi, Notaio in Chioggia, iscritta nel Ruolo del Distretto notarile di Venezia, mediante apposizione al presente file della mia firma digitale, che la presente copia redatta su supporto informatico è conforme al documento originale cartaceo nei miei rogiti.
Chioggia, 21 settembre 2021

CITTA' DI CHIOGGIA



Il progettista

Dott. Alessandro Penzo
Geometra Laureato

Sede:V.le Marco Polo civ. 69/4
Studio: Calle F. Cavallotti civ. 374
30019 Chioggia
cell. 3337988499
p.I.V.A.:03242780272
mail: studio@alessandropenzo.it
pec: alessandro.penzo@geopec.it
sito web:
https://www.alessandropenzo.it

Dott. Alessandro Penzo Geometra Laureato

OGGETTO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Composizione Negoziata promossa con istanza del 12.08.2026R.G. n. 3551/2026

ELABORATO

A4.2

DESCRIZIONE ELABORATO

ATTO COMPARABILE B

SCALA

DATA

MAGGIO 2025

Comittente

TECNOMEC di Ferro Samuele

Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di VENEZIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di CHIOGGIA

Data 14/04/2025 Ora 12:02:53

Ispezione telematica

Ispezione n. T192141 del 14/04/2025

per titolo telematico
Richiedente ZLNGNN

Nota di Trascrizione - Titolo telematico

Registro generale 2181
Registro Particolare 1652

Data di presentazione 19/04/2023

Documento composto da 49 pagine

Firmatario
Consiglio Nazionale del Notariato (serialnumber Consiglio Nazionale del Notariato Qualified Certification Authority 2019)
IT
VATIT-80052590587
Organizzazione TINIT-CPTLSN59S18G902A
Firmatario Notaio
Scadenza 07/09/2023

Repertorio n. 160245 Raccolta n. 24825

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

Il 12 (dodici) aprile 2023 (duemilaventitre), in Chioggia e nel mio studio al Viale Trieste n. 31 del Lido di Sottomarina.

Innanzi a me **ALESSANDRO CAPUTO**, Notaio in Chioggia, iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Venezia,

SONO PRESENTI

Parte venditrice

- Russo Andrea, nato a Udine il 21 maggio 1979, domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale interviene al presente atto quale procuratore della società "ICCREA BANCAIMPRESA S.P.A." (già "AGRILEASING - BANCA PER IL LEASING DELLE BANCHE DI CREDITO COOPERATIVO/CASSE RURALI ED ARTIGIANE - S.P.A." in breve "BANCA AGRILEASING S.P.A."), con sede legale in Roma (RM), Via Lucrezia Romana nn. 41/47, capitale sociale Euro 444.765.277,70 i.v., codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma 02820100580, REA RM417224, Partita Iva Gruppo Iva 15240741007, iscritta all'Albo delle Banche di cui all'art. 13 del D.Lgs. 385/93 al n. 5405, Codice ABI 3123.7, giusta procura speciale autenticata dal Notaio Mario De Angelis di Roma in data 22.2.2023 rep. 50606, che si allega al presente atto sotto la lettera "A", per farne parte integrante e sostanziale, al medesimo conferita dalla società "BCC GESTIONE CREDITI - SOCIETÀ PER LA GESTIONE DEI CREDITI - S.P.A.", con sede legale in Roma (RM), Via Lucrezia Romana 41/47, capitale sociale Euro 2.000.000,00 i.v., codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma 07302421008, REA RM-1024969, partita Iva Gruppo Iva 15240741007, quale mandataria per la gestione del patrimonio immobiliare della suddetta società "ICCREA BANCAIMPRESA S.P.A.", giusta procura speciale autenticata dal Notaio Mario De Angelis di Roma in data 22.1.2014 rep. 32318 (registrata a Roma5 il 30.1.2014 al n. 1404/1T), depositata alla competente Camera di Commercio in data 18.6.2014.

Parte acquirente/concedente

Bisotto Francesco, nato a Treviso il 19 aprile 1974, domiciliato per la carica presso la sede amministrativa di Treviso, Viale Dei Mille n. 1/f, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella qualità di procuratore della società:

- "FRAER LEASING - S.P.A.", con sede legale in Bologna (BO), Via Lodovico Berti n. 7, capitale sociale Euro 9.394.043,16 i.v., iscritta al Registro delle Imprese di Bologna con Codice Fiscale e numero di iscrizione 01826950402, REA BO 307391, giusta procura a rogito Notaio Turconi di Milano in data 13.10.2021 rep. 25029 (registrata all'Agenzia delle Entrate di Milano DP II TP3 il 18.10.2021 al n. 105951/1T),

che si allega al presente atto sotto la lettera "B" per farne parte integrante e sostanziale.

Parte utilizzatrice

Imbellone Davide, nato a Bologna il 10 ottobre 1985, domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella qualità di Amministratore Unico e rappresentante della società:

- "ZENIT NAUTICA SERVICE SRL", con sede in Chioggia (VE), Viale Po n. 16, capitale sociale Euro 25.000,00 i.v., iscritta al Registro delle Imprese di Venezia Rovigo con Codice Fiscale e numero di iscrizione 04529360275, REA VE 424386, autorizzato al presente atto in virtù dei poteri attribuitigli dallo statuto sociale.

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo,

PREMETTONO CHE:

- la "ICCREA BANCAIMPRESA S.P.A." è proprietaria degli immobili posti nel Comune di Chioggia, ora censiti al C.F. al foglio 34, mappale 80 sub. 40 e foglio 34, mappale 87 (infra meglio descritti) all'epoca identificati catastalmente al C.F. del suddetto Comune con il foglio 34 mappale 80 subalterno 21 cat. D/8; subalterno 22 cat. D/8 e area urbana di cui al mappale 87;
- la "ICCREA BANCAIMPRESA S.P.A." ha acquistato detti immobili con atto di compravendita a mio rogito in data 13.11.2014 rep. 153357 (registrato a Chioggia il 17.11.2014 al n. 2294/1T ed ivi trascritto il 18.11.2014 ai nn. 4987/3516), al solo scopo di concederli in locazione finanziaria alla società "LA FENICE S.R.L.", con sede in Chioggia, Via Salice n. 6, iscritta al Registro delle Imprese di Venezia con Codice Fiscale e numero di iscrizione 04129420271, parte utilizzatrice nel predetto atto di compravendita, che ne aveva fatto richiesta;
- con un contratto di locazione finanziaria n. AL 3143330030 sottoscritto in data 13.11.2014 la "ICCREA BANCAIMPRESA S.P.A." concedeva in locazione finanziaria alla predetta società "LA FENICE S.R.L.", con sede in Chioggia, Via Salice n. 6, i cespiti sopra descritti;
- il contratto di locazione finanziaria n. AL 3143330030 è stato risolto dalla società "ICCREA BANCAIMPRESA S.P.A." per inadempimento della società utilizzatrice, ai sensi dell'art. 19 del contratto, con lettera in data 27.10.2021, notificata a mezzo raccomandata a/r n. 15485633702-02 e con effetto dal 1° dicembre 2021;
- a seguito della risoluzione contrattuale l'immobile non è rientrato nella materiale disponibilità della "ICCREA BANCAIMPRESA S.P.A" e si da atto che lo stesso è attualmente già detenuto dalla parte utilizzatrice "ZENIT NAUTICA SERVICE SRL", in forza di accordi intercorsi con l'allora utilizzatore a cui non si è opposta la parte venditrice essendo in

corso trattative con la stessa per l'acquisto dell'immobile in questione;
- la "FRAER LEASING - S.P.A." ha tra l'altro per oggetto l'attività di locazione finanziaria (leasing), cioè la locazione di beni materiali e immateriali, acquistati o fatti costruire su scelta e indicazione dei propri clienti, che ne assumono tutti i rischi e con facoltà di quest'ultimi di divenirne proprietari al termine della locazione finanziaria dietro versamento di un corrispettivo prestabilito (c.d. riscatto);
- la parte utilizzatrice, avendo necessità di disporre di un immobile ad uso capannone artigianale ha individuato gli immobili infra meglio descritti ed ha chiesto alla parte acquirente di ottenerli in leasing;
- la "FRAER LEASING - S.P.A.", nell'ambito delle sue attività, intende acquistare le porzioni immobiliari in parola al solo fine di concederle in locazione finanziaria alla "ZENIT NAUTICA SERVICE SRL", odierna parte utilizzatrice;
- in relazione e per le finalità di cui sopra, la "FRAER LEASING - S.P.A." intende procedere all'acquisto degli immobili infra descritti di proprietà della parte Venditrice.

TUTTO CIO' PREMESSO

I costituiti, nelle rispettive qualità, dichiarano e convengono quanto segue.

Articolo 1

Le parti confermano l'antiestesa premessa che costituisce parte integrante del presente atto, così come gli allegati.

Articolo 2

La parte venditrice, come sopra rappresentata, con tutte le garanzie di legge, vende in favore della parte acquirente che, come sopra costituita e rappresentata, accetta ed acquista, al solo scopo di concedere in locazione finanziaria alla società "ZENIT NAUTICA SERVICE SRL", la piena proprietà dei seguenti beni immobili posti nel Comune di Chioggia, Via Brondolo n. 13/M e precisamente:
--- capannone artigianale al piano terra con tre w.c. e due anti-w.c., ufficio e deposito, con annesso scoperto esclusivo di pertinenza, confinante con il mappale 87 di cui in seguito, con proprietà di terzi per due lati e con vano scala sub. 31.

Riportato nel C.F. del Comune di Chioggia, Foglio 34 mappale 80 sub. 40, Località Brondolo n. 13M, piano T, z.c. 5, Cat. D/7, RCEuro 2.511,60, giusta denuncia di variazione presentata all'UTE di Venezia il 7.2.2023 prot. VE0030904 per fusione e cambio destinazione dei subb. 21 e 22 del mappale 80.

L'area su cui sorge, fra l'altro, il cespite in oggetto è censita al C.T. al foglio 34, mappale 80 di Ha 01.31.80, il quale deriva dal frazionamento dell'originario mappale 43 di Ha 08.07.62, giusta tipo mappale approvato dall'UTE di Vene-

zia in data 8 gennaio 2010 prot. VE001169.
--- quota indivisa di 1/80 (un ottantesimo) dell'area urbana di pertinenza al piano terra di metri quadrati catastali 10.282 (diecimiladuecentoottantadue), costituente strada di accesso all'intero complesso, confinante con l'unità sopra descritta e con proprietà di terzi per due lati.

Riportata nel C.F. del Comune di Chioggia, in ditta alla società venditrice, Foglio 34 mappale 87, Via Brondolo snc, piano T, Cat. F/1, Cl. U, mq. 10282, variazione del 17.6.2010 prot. VE0099245.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27.2.1985 n. 52 si precisa che i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano le unità immobiliari raffigurate nella planimetria e nell'elaborato planimetrico depositati in catasto, che in copie fotostatiche - previa visione ed approvazione - si allegano al presente sotto le lettere "C" e "D".

La parte venditrice, quale parte intestataria delle unità immobiliari in oggetto, in persona di chi sopra, dichiara che i dati catastali sopra riportati e le planimetrie catastali allegate al presente atto sono conformi allo stato di fatto ed in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale, e dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

La parte venditrice, la parte acquirente e la parte utilizzatrice, come sopra rispettivamente rappresentate, dichiarano di essere a conoscenza che l'art. 29, comma 1-bis della Legge 27.2.1985 n. 52, prevede che la dichiarazione di conformità dei dati catastali e della planimetria catastale depositata in Catasto allo stato di fatto - che deve essere resa in atto dagli intestatari - possa essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale; a tal proposito si allega al presente atto sotto la lettera "E", per formarne parte integrante e sostanziale, la dichiarazione di conformità edilizia e catastale sottoscritta, su incarico della parte utilizzatrice, in data 17.2.2023 dal geom. Doria Tedi della provincia di Venezia.

Io Notaio attesto che l'intestazione catastale dell'Immobile oggetto della presente compravendita è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari.

La parte utilizzatrice, come rappresentata, dichiara di avere verificato la conformità dello stato dei luoghi alle planimetrie catastali dando conferma alla parte acquirente della sua totale accettazione e si impegna a comunicare - in forza degli impegni di cui al contratto di locazione finanziaria infra citato - alla parte acquirente medesima, che peraltro dovrà sottoscrivere la relativa documentazione in qualità di proprietaria dell'Immobile, eventuali relative

variazioni; in tal senso la parte utilizzatrice rilascia sin d'ora manleva per la parte acquirente da qualsiasi responsabilità a riguardo.

Il prezzo della presente vendita viene convenuto in complessivi Euro 275.000,00 (duecentosettantacinquemila virgola zero zero) oltre Iva ("reverse charge"), che la parte venditrice riconosce di avere ricevuto dalla parte acquirente alla quale rilascia corrispondente quietanza liberatoria con rinunzia ad ogni diritto di ipoteca legale.

Le parti, previa avvertenza da me Notaio dei rischi del presente atto e della possibilità di avvalersi della disciplina del deposito prezzo presso lo stesso Notaio rogante ai sensi del comma 63, lettera c), dell'art. 1 della Legge 27.12.2013 n. 147, tutte, separatamente e concordemente, dichiarano di accettare i rischi di non voler richiedermi di avvalersi della predetta disciplina.

Ad ogni effetto di legge la parte venditrice, la parte acquirente e la parte utilizzatrice, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del DPR 28.12.2000 n. 445 e consapevoli delle sanzioni penali per le dichiarazioni false, dichiarano che:

-- il pagamento del prezzo è avvenuto mediante:

- un assegno circolare non trasferibile n. 5301407022-02 di Euro 250.000,00 (duecentocinquantamila virgola zero zero) all'ordine di "ICCREA BANCAIMPRESA SPA", emesso in data odierna dalla Banca Popolare dell'Alto Adige Spa, 0201 Treviso per conto della BFF Bank;
- un assegno circolare non trasferibile n. 5206917090-11 di Euro 25.000,00 (venticinquemila virgola zero zero) all'ordine di "ICCREA BANCAIMPRESA SPA", emesso in data odierna dalla Banca Popolare dell'Alto Adige Spa, 0201 Treviso per conto della DEPO Bank;

-- la società venditrice si è avvalsa dell'opera di intermediazione immobiliare svolta dalla società "iQera Agency S.r.l.", con sede in Roma, Viale Adolfo Ravà n. 75, capitale sociale Euro 10.000,00, codice fiscale e numero di iscrizione del Registro delle Imprese di Roma 08737201007, REA RM-1114992 che ha adempiuto a quanto disposto dal D.M. Ministero Sviluppo Economico 26.10.2011 e s.m.i. con comunicazione al Registro delle Imprese di Roma prot. 63706/2021 del 26.2.2021 in persona del preposto alla mediazione CASADEI Franco, nato a Torino il 2.9.1944, domiciliato a Riva Presso Chieri, Via Mazzetti 1/6, codice fiscale CSD FNC 44P02 L219M, per l'importo di Euro 13.260,00 (tredicimiladuecentosessanta virgola zero zero) compresa IVA dedotta la ritenuta d'acconto, per cui sarà emessa dalla stessa società "iQera Agency S.r.l." regolare fattura dopo il rogito, che dovrà essere pagata alla predetta società dalla parte venditrice entro 30 (trenta) giorni dalla data di emissione della fattura;

-- la società acquirente e la società utilizzatrice non si sono avvalse dell'opera di alcun mediatore immobiliare.

Articolo 3

La parte acquirente, come sopra rappresentata, dichiara di acquistare gli immobili al solo scopo di concederli in locazione finanziaria alla parte utilizzatrice che ha trattato e definito direttamente con la parte venditrice prezzo e condizioni della vendita, onde utilizzarlo come unità immobiliare ad uso artigianale.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10, comma 1 n. 8, del DPR 633/72, la parte acquirente (concedente) ha optato per l'imposizione al regime I.V.A. dei corrispettivi derivanti da detto contratto di locazione finanziaria e da sue eventuali successive modifiche ed integrazioni.

Conseguentemente la parte venditrice dichiara di accettare espressamente che le azioni di garanzia ed ogni altra azione spettante alla parte acquirente nei confronti della parte venditrice, con la sola esclusione delle azioni di annullamento e risoluzione del contratto, possono essere esercitate direttamente ed autonomamente anche dalla società utilizzatrice se del caso "utendo iuribus" della società acquirente.

Articolo 4

Gli immobili suddescritti vengono venduti ed acquistati a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto e nelle condizioni in cui si trovano, con tutte le dipendenze, pertinenze, passi, accessi, fissi, infissi, servitù attive e passive nulla escluso e riservato alla società venditrice, la quale garantisce la società acquirente da evizione e molestie.

La società utilizzatrice, come sopra rappresentata, sottoscrivendo il presente atto conferma e dichiara la propria irrevocabile, incondizionata e totale accettazione degli immobili stessi nel loro attuale stato di fatto e di diritto, come risultante dal presente atto, come visti e di suo gradimento con eventuali accessioni, pertinenze e servitù.

La società utilizzatrice, come sopra rappresentata, riconosce la corrispondenza degli immobili in contratto a quelli autonomamente prescelti e individuati, in quanto giudicati idonei per lo svolgimento della propria attività, approva senza riserve le condizioni tutte fissate nel presente atto di compravendita e assume in proprio anche tutti gli impegni conseguenti che la società venditrice non dovesse assolvere, il tutto esonerando la società "FRAER LEASING S.P.A." da ogni responsabilità, onere e spesa derivante.

La società utilizzatrice manleva la società acquirente e la società venditrice da qualsiasi vizio, difetto, irregolarità, inidoneità all'uso, mancanza delle qualità relativi all'immobile in contratto, agli impianti, alle pertinenze e agli accessori.

La società utilizzatrice manleva la società "FRAER LEASING S.p.A." da qualsiasi onere, responsabilità, pregiudizio o conseguenza che dovesse derivarle a causa della presente compravendita e, in particolare, dal mancato o non corretto adempimento degli obblighi concernenti l'esercizio della prelazione o dall'eventuale esercizio del diritto di riscatto a chiunque spettante.

La società acquirente dichiara di conoscere ed accettare in ogni sua parte, il relativo Regolamento di Condominio con annesse tabelle millesimali che trovasi allegato al mio atto in data 7.7.2010 rep. 149128 (registrato a Chioggia il 14.7.2010 al n. 2053/1T ed ivi trascritto il 14.7.2010 ai nn. 4261/2674).

Articolo 5

La società venditrice, come precisato in premessa, dichiara di avere la piena proprietà degli immobili ma non la detenzione. Pertanto, con la presente compravendita si trasferiscono alla società acquirente, a far data da oggi, la proprietà ed il solo possesso giuridico degli immobili, e ciò per tutti i conseguenti diritti ed oneri.

Possesso e godimento invece, in conseguenza del contratto di locazione finanziaria n. IM/427253 sottoscritto in data odierna tra la società "FRAER Leasing S.p.A." e la società utilizzatrice "ZENIT NAUTICA SERVICE SRL", vengono trasferiti a quest'ultima che sottoscrivendo il presente atto ne dà conferma e dichiara la propria irrevocabile, incondizionata e totale accettazione degli immobili stessi nel loro attuale stato di fatto e di diritto, come risultante dal presente atto, come visti e di suo gradimento con eventuali accessioni, pertinenze e servitù.

In particolare si dà atto che gli immobili sono già nella materiale disponibilità della società utilizzatrice in forza di accordi intercorsi con l'allora utilizzatore a cui dichiara di non essersi opposta la parte venditrice in forza della presente compravendita.

Articolo 6

La società venditrice assume nei confronti della società acquirente e della società utilizzatrice le garanzie di legge dichiarando che gli immobili sono di sua assoluta ed esclusiva proprietà, a lei pervenuti in forza dell'atto di compravendita a mio rogito in data 13.11.2014 rep. 153357, in premessa citato.

Articolo 7

La società venditrice dichiara inoltre che gli immobili sono liberi da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi anche fiscali, vincoli o diritti a terzi spettanti, obblighi di qualsiasi tipo, ad eccezione:

--- della costituzione del "Consorzio Clodiafrigo", con sede in Chioggia, Viale Mediterraneo n. 557, costituito con atto autenticato da me Notaio in data 8.8.2008 rep. 147002 (re-

gistrato a Chioggia in data 11.8.2008 al n. 2559/1T);
--- della convenzione a favore del Comune di Chioggia trascritta a Chioggia il 23.12.2008 ai nn. 7831/4721, giusta atto autenticato da me Notaio in data 19.12.2008 rep. 147450 (registrato a Chioggia il 22.12.2008 al n. 3995/1T);
--- del vincolo ad uso pubblico delle aree a parcheggio con relativa viabilità di accesso e verde pubblico gravante sul foglio 34, mappale 87, giusta atto autenticato da me Notaio in data 21.6.2010 rep. 149061 (registrato a Chioggia il 28.6.2010 al n. 1867/1T);
--- della servitù di passaggio pedonale e carrabile, con espresso divieto di parcheggio e con facoltà di aperture di varchi per accedere dalla strada alla proprietà a carico del mappale 87 del foglio 34 ed a favore del mappale 34 del foglio 34, giusta atto autenticato da me Notaio in data 21.6.2010 rep. 149062 (registrato a Chioggia il 28.6.2010 al n. 1869/1T).

La società "ZENIT NAUTICA SERVICE SRL" quale società utilizzatrice dichiara di assumere ora per allora eventuali oneri e/o adempimenti dovessero ancora residuare dai citati atti con espressa manleva in favore delle società venditrice ed acquirente da ogni gravame e/o spesa e/o responsabilità derivanti.

La società venditrice, come sopra rappresentata, non può garantire che non esistano pagamenti insoluti di oneri condominiali e di tributi diretti ed indiretti, obbligandosi comunque espressamente a tenere indenne la società acquirente da ogni richiesta o molestia che dovesse avere in relazione al soddisfacimento di ogni onere sorto prima di oggi, anche se accertato o notificato in epoca posteriore alla data odierna.

La società utilizzatrice prende atto di quanto sopra ed autorizza la società acquirente a procedere con l'acquisto dichiarando di assumersi ogni spesa e onere derivante manlevando la società acquirente da ogni gravame a riguardo.

In particolare, le parti dichiarano di essere a conoscenza del fatto che ai sensi dell'art. 63 disp. att. C.C. la società acquirente rimane obbligata solidalmente con la società venditrice al pagamento delle spese condominiali relative all'esercizio dell'anno in corso e a quello precedente.

Al riguardo, la società utilizzatrice dichiara di subentrare in luogo della società acquirente - manlevando espressamente quest'ultima da ogni e qualsiasi onere, costo e gravame - in forza del citato contratto di locazione finanziaria immobiliare.

Allo scopo copia del presente atto sarà notificata a cura e spese della società utilizzatrice all'Amministratore di condominio per l'assolvimento degli obblighi di legge.

Articolo 8

Ai sensi della vigente normativa in materia urbanistica,

la parte venditrice, a mezzo del rappresentante, esplica le seguenti formalità e dichiara:
- che la costruzione degli originari fabbricati di cui fanno parte i cespiti in oggetto, loro pertinenze ed accessori, è stata effettuata in virtù della licenza edilizia n. 12389 rilasciata dal Comune di Chioggia in data 6 aprile 1973 e successiva domanda di ripresa dei lavori presentata in data 27 maggio 1993 prot. 21035;
- che è stata rilasciata dal Comune di Chioggia la concessione edilizia in sanatoria n. 857/99 prot. 9668/95 in data 30 luglio 1999;
- che per gli originari fabbricati è stata presentata al Comune di Chioggia richiesta di abitabilità in data 25 settembre 2000 prot. 63409;
- che l'area su cui insistono, fra l'altro, i cespiti in oggetto rientra nell'ambito del comparto D3P/1 ed è all'interno dell'ambito di intervento del "Consorzio Clodiafrigo";
- che è stato ottenuto dal Ministero delle Infrastrutture – Magistrato alle Acque, Sezione antinquinamento, il permesso allo scarico acque meteoriche di seconda pioggia nel canale della fossetta in esecuzione delle opere di urbanizzazione dell'area d'intervento zona D3P/1 in data 23 aprile 2008 prot. 962;
- che è stato rilasciato dal Comune di Chioggia in data 2 febbraio 2009 il permesso di costruire n. 32/09 prot. 45325 per nuova costruzione di un complesso artigianale/commerciale e realizzazione opere di urbanizzazione a scomputo;
- che i lavori sono stati ultimati in data 1° febbraio 2011;
- che in data 7 giugno 2010 con prot. 29206 è stata presentata al Comune di Chioggia la richiesta del certificato di agibilità al P. di C. n. 32/09 e successiva richiesta parziale di agibilità presentata in data 14 febbraio 2011 prot. 7459;
- che in relazione a dette richieste di agibilità sono decorsi i termini di legge senza che sia intervenuto alcun provvedimento ostativo o interruttivo;
- che in data 7.12.2010 è stato rilasciato dal Comune di Chioggia il Permesso di costruire n. 274 prot. 61470/10;
- che in data 22 ottobre 2014 è stato rilasciato dal Comune di Chioggia il permesso di costruire n. 200 prot. 52537, in variante al p.d.c. n. 274/2012;
- che in data 22.5.2015 è stato rilasciato dal Comune di Chioggia il Permesso di costruire n. 66 prot. 16270;
- che in data 21.12.2015 è stato rilasciato dal Comune di Chioggia il Permesso di costruire n. 168 prot. 31954;
- che successivamente sono state presentate al Comune di Chioggia:
--- SCIA prot. 25232/2020 del 12.6.2020;
--- SCIA prot. 57001/2020 del 15.12.2020;
--- SCIA prot. 00034/2023 in data 1.1.2023;

--- Segnalazione certificata di Agibilità prot. 9766/2023 del 16.2.2023;
- che l'area urbana in oggetto ha le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Chioggia in data 13.1.2023 prot. 2226 che si allega al presente atto sotto la lettera "F", che fino alla data del trasferimento non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono tale area e che la destinazione urbanistica, secondo gli strumenti vigenti, è in zona D2.2 "Zone produttive di nuova formazione ricomprese nel "Patto Territoriale" Chioggia-Cavarzere-Cona all'interno dell'A.I.U. n° D3P/1;
- che non sono state compiute altre opere soggette ad autorizzazione, licenza, concessione o altro provvedimento amministrativo.

La società utilizzatrice, come sopra rappresentata, conferma le su estese dichiarazioni della società venditrice.

Si richiama in proposito, a supporto delle dichiarazioni della società venditrice, la già citata dichiarazione di conformità edilizia e catastale sottoscritta, su incarico della società utilizzatrice, in data 17.2.2023 dal geom. Doria Tedi della provincia di Venezia.

Articolo 9

Con riferimento agli impianti di cui all'art. 1 D.M. 22.1.2008 n. 37, ancorché decaduto, la società venditrice, come sopra rappresentata, non può garantire e perciò non garantisce l'efficienza ed il regolare funzionamento degli impianti posti a servizio dell'immobile in contratto e, più in generale, dichiara alla società acquirente ed utilizzatrice che ne prendono atto ed i cui rischi sono assunti dalla società utilizzatrice per le ragioni innanzi dette, che gli impianti suddetti potrebbero risultare non conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della loro realizzazione o del loro adeguamento obbligatorio.

Con riferimento a quanto sopra, la società utilizzatrice dichiara di aver esaminato con cura lo stato degli impianti e di essere perfettamente a conoscenza della loro eventuale non conformità alla normativa vigente e perciò di avere piena conoscenza dello stato in cui versano. Rimane pertanto a carico della società utilizzatrice l'eventuale adeguamento con rinuncia ad ogni azione per la causale in oggetto.

Le società acquirente ed utilizzatrice inoltre, espressamente esonerano la società venditrice, che accetta, dall'obbligo di consegna delle dichiarazioni di conformità e/o rispondenza, della relativa documentazione amministrativa e tecnica e del libretto di uso e manutenzione, tra le parti espressamente pattuendosi che essi saranno eventualmente ottenuti a cura e spese della parte utilizzatrice essendosi di ciò tenutosi conto nella determinazione del prezzo.

In particolare, la società utilizzatrice dichiara di as-

sumere ora per allora ogni onere e/o gravame relativo alla realizzazione degli impianti a norma di legge nonché ad ottenere qualsiasi certificazione richiesta a norma di legge per lo svolgimento della propria attività, manlevando la società acquirente e la società venditrice da ogni onere e/o responsabilità in merito dichiarando che anche di tale circostanza si è tenuto conto nella fissazione del prezzo della presente compravendita.

Articolo 10

La società venditrice, come sopra rappresentata, dichiara ed attesta che per il capannone in oggetto è stato rilasciato l'attestato di prestazione energetica n. 14562/2023 in data 13.2.2023 nel quale l'immobile in oggetto viene classificato nella categoria "E", dichiarando che, da tale data, non sono intervenute modifiche relative alle prestazioni energetiche dell'immobile in oggetto e che pertanto essi sono tuttora in corso di validità, che si allega al presente atto sotto la lettera "G".

La società venditrice, come sopra rappresentata, dichiara altresì che relativamente al capannone in oggetto sono state rispettate le prescrizioni normative vigenti per le operazioni di controllo di efficienza energetica.

Per espresso accordo tra le società acquirente ed utilizzatrice, il predetto attestato si intende parte integrante e sostanziale del citato contratto di locazione finanziaria immobiliare n. IM/427253.

La società utilizzatrice si obbliga a mantenere aggiornato detto attestato per tutta la durata della locazione finanziaria, sollevando la società "FRAER LEASING S.p.A." da ogni relativo onere o responsabilità e impegnandosi a fornire copia alla stessa parte acquirente a fronte di semplice richiesta della stessa.

Articolo 11

Le spese, imposte e tasse del presente atto e delle dipendenti formalità sono a carico della società utilizzatrice, mentre le imposte di registro, ipotecarie e catastali sono a carico della società acquirente.

Per la registrazione del presente atto le parti, come sopra rappresentate, dichiarano che il presente atto ha per oggetto il trasferimento di porzione di fabbricato strumentale per natura (non suscettibile di diversa utilizzazione senza radicale trasformazione) ed è assoggettato ad imposta I.V.A., in quanto la società venditrice, come sopra rappresentata, dichiara di avvalersi dell'opzione prevista dall'art. 10, comma 1 n. VIII ter, del D.P.R. 633/1972, chiedendo quindi espressamente l'assoggettamento del presente atto ad I.V.A.

La società venditrice, come sopra rappresentata, dichiara che la relativa fattura di vendita è stata emessa, a norma dell'art. 17 del DPR 26.10.1972 n. 633, come integrato dal

D.M. dell'Economia e della Finanza del 25.5.2007, senza l'indicazione dell'aliquota e dell'importo dell'imposta e contenente l'espresso riferimento al comma 5 dell'art. 17 suddetto (reverse charge).

La società acquirente, come sopra rappresentata, dichiara di essere a conoscenza di assumere la qualità di soggetto passivo di imposta e di aver provveduto, ai sensi e per gli effetti delle citate disposizioni, ad integrare la fattura con l'indicazione dei suddetti dati.

Trattandosi di cessione di immobile rinveniente da contratto di locazione risolto per inadempimento dell'utilizzatore, come precisato in premessa, le parti, come sopra rispettivamente rappresentate, richiedono la registrazione del presente atto con l'applicazione delle Imposte di Registro, Ipotecaria e Catastale in misura fissa, ai sensi dell'art. 35, comma 10-ter.1 del D.L. 4.7.2006 n. 223, convertito con modificazioni dalla Legge n. 248 del 4.8.2006 (comma 10-ter.l inserito dall'art. 1 comma 15 della Legge 13.12.2010 n. 220).

Le parti, come sopra rispettivamente rappresentate, danno pertanto atto che il presente trasferimento è assoggettato ad I.V.A. in "inversione contabile" ed alle Imposte di Registro, Ipotecaria e Catastale in misura fissa.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 comma 1 n. 8) e 8-ter), del DPR 633/72, come modificato dalla legge 4.8.2006 n. 248, la società "FRAER LEASING S.P.A." dichiara, e la società utilizzatrice se ne dichiara edotta, che ha optato per l'imposizione al regime I.V.A. dei corrispettivi derivanti da detto contratto di locazione finanziaria e da sue eventuali successive modifiche ed integrazioni.

Le parti mi dispensano espressamente dalla lettura di quanto allegato.

Le parti dichiarano di avvalersi delle disposizioni di cui alla legge 154/88.

Del presente atto, scritto in parte a macchina da persona di mia fiducia ed in parte a mano da me Notaio su tre fogli per dodici facciate circa, ho dato lettura agli intervenuti che l'approvano e lo sottoscrivono alle ore quindici e minuti tredici.

FIRMATO: Andrea RUSSO - BISOTTO Francesco - Davide IMBELLONE
Alessandro CAPUTO Notaio (sigillo)

studio notariale
De Angelis
mario.d@notaiomariodeangelis.it
www.notaiomariodeangelis.it
00183 Roma - Via Magna Grecia, 13 - Tel. 06 7009654 - Fax 06 7009971

Allegato "A"
al n. 160245
rep. 29825

di raccolta

PROCURA SPECIALE

Il sottoscritto:

- Sig. Valentini Giancarlo, nato a Roma il 27 agosto 1967, domiciliato per la carica a Roma, presso la sede sociale ove appresso, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nella qualità di procuratore speciale della società "BCC Gestione Crediti - Società per la gestione dei crediti - S.p.A.", con sede in Roma, Via Mario Carucci n. 131, capitale sociale euro 2.000.000,00 (duemilioni virgola zero zero) interamente versato, iscritta al REA presso la C.C.I.A.A. di Roma al n. 1024969, ncf. e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di Roma: 07302421008, Partita I.V.A. 15240741007 soggetta ad attività di direzione e di coordinamento da parte di Iccrea Banca S.p.A., munito dei necessari poteri alla firma del presente atto giusta procura speciale rilasciatagli dal Presidente del Consiglio di Amministrazione della stessa, Prof. Domenico Cavallo, nato a Grumento Nova (PZ) il 4 gennaio 1938 con scrittura privata autentica nella firma dal Notaio Mario De Angelis di Roma in data 14 settembre 2020, rep.n. 46371/21174, registrata all'Agenzia delle Entrate di Roma 5 il 22 settembre 2020 al n. 9173 serie 1T; "BCC Gestione Crediti - Società per la gestione dei crediti - S.p.A.", a sua volta, agisce nel presente atto quale procuratrice della società "ICCREA BANCAIMPRESA S.p.A.", con sede legale in Roma, attualmente in Via Lucrezia Romana nn. 41/47, capitale sociale Euro 444.765.277,70 (quattrocentoquarantaquattromilionisettecentosessanta cinquemiladuecentosettantasette/70) interamente versato, iscritta al REA presso la C.C.I.A.A. di Roma al n. 417224, ncf. e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di Roma: 02820100580, Partita I.V.A. 15240741007,

iscritta all'albo delle Banche al n. 5405 - codice A.B.I. 3123.7, soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte di Iccrea Banca S.p.A., Gruppo Bancario Cooperativo Iccrea, giusta procura speciale rilasciata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione della stessa, Dr. Pontiggia Giovanni, nato ad Alzate Brianza (CO) il 9 marzo 1948, con scrittura privata autenticata nella firma dal dr. Mario De Angelis, Notaio in Roma in data 22 gennaio 2014, rep.n. 32218/15488, registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 5 in data 30 gennaio 2014 al n.1404 serie 1/T, procure entrambe che il predetto sig. Valentini Giancarlo dichiara e riconosce tuttora valide e non revocate; con il presente atto, "BCC Gestione Crediti - Società per la gestione dei crediti - S.p.A.", per conto di ICCREA BANCAIMPRESA S.p.A., nomina, ciascuno disgiuntamente, procuratori speciali i signori:

RUSSO ANDREA, nato ad Udine il 21 maggio 1979, residente in Tricesimo (UD), via Roma 6 - C.F. RSSNDR79E21L483R;

CECCHINATO MATTEO, nato a Padova il 17 settembre 1993, residente in Rubano (PD) alla Via Martiri della Libertà 47 – C.F. CCCMTT93P17G224U;

CAPPELLETTO FRANCESCA, nata a Treviso il 06 settembre 1976, residente in Scorzè (VE) alla Via Treviso n. 71– C.F. CPPFNC76P46L407C affinché, in nome e per conto di ICCREA BANCAIMPRESA S.p.A., formalizzino la cessione alla Società "FRAER LEASING - S.P.A.", con sede legale in Bologna alla Via Lodovico Berti 7, codice fiscale e partita Iva 01826950402, per il prezzo non inferiore ad € 275.000,00 (euro duecentosettantacinquemila virgola zero zero), dell'l'unità immobiliare ad uso produttivo, riveniente da contratto di locazione finanziaria risolto, ubicata in Comune di Chioggia (VE), Località Brondolo n. 13 M, catastalmente censita e attualmente precisamente

individuata al catasto fabbricati stesso Comune al Foglio 34, Mappale 80, subalterno 40, Z.C. 5, piano T, cat. D/7, rendita catastale euro 2.511,60, oltre all'area urbana ubicata in Località Brondolo Snc, catastalmente individuata al catasto fabbricati al foglio 34, mappale 87, categoria catastale F/1, piano T, mq 10.282, per la quota di proprietà di 1/8 (un ottavo).

I nominati procuratori restano quindi autorizzati ad intervenire nell'atto relativo ed ivi meglio descrivere l' immobile in oggetto con più precisa ubicazione, consistenza, confini ed estremi catastali, incassare il prezzo rilasciandone liberatoria quietanza, rinunciare all'ipoteca legale, prestare le garanzie di legge, convenire qualsiasi patto di natura reale od obbligatoria, immettere in possesso, emettere dichiarazioni fiscali per gli effetti delle vigenti disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, rendere dichiarazioni giurate, consentire a trascrizioni, volture e frazionamenti catastali e fare quanto altro utile per il buon espletamento della presente procura.

Il tutto con i più ampi poteri in modo tale che ai nominati procuratori non possa opporsi difetto o indeterminatezza di rappresentanza e con promessa d'aver fin d'ora il loro operato, per rato e valido, sotto gli obblighi di legge e da esaurirsi in un unico contesto.

Le spese del presente atto sono a carico della BCC Gestione Crediti - Società per la gestione crediti - S.p.A.

Roma, Via Lucrezia Romana nn. 41/47 lì 22 febbraio 2023

Giancarlo Valentini

REPERTORIO N. 50606

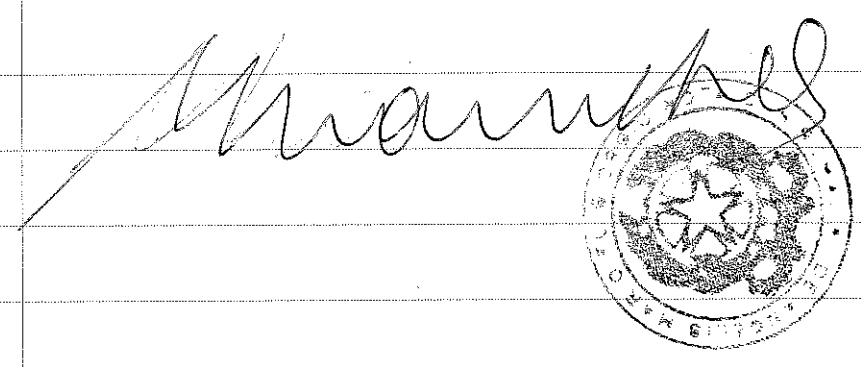
AUTENTICA DI FIRMA

REPUBBLICA ITALIANA

Certifico io sottoscritto dr. MARIO DE ANGELIS Notaio in Roma, con studio in Via Magna Grecia n.13, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, che la firma in calce a questo atto ed a margine del foglio intermedio è stata oggi apposta in mia presenza dal signor VALENTINI GIANCARLO, nato a Roma il 27 agosto 1967, domiciliato per la carica in Roma, presso la sede sociale ove appresso, non in proprio, ma nella qualità di procuratore speciale della società "BCC Gestione Crediti - Società per la gestione dei crediti - S.p.A." con sede in Roma, Via Mario Carucci n.131, capitale sociale euro 2.000.000,00 (duemilioni virgola zero zero) interamente versato, iscritta al REA presso la C.C.I.A.A. di Roma al n.1024969, ncf. e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di Roma: 07302421008, Partita I.V.A. 15240741007, munito dei necessari poteri giusta procura speciale rilasciatagli dal Presidente del Consiglio di Amministrazione della stessa, Prof. Domenico Cavallo, nato a Grumento Nova (PZ) il 4 gennaio 1938 con scrittura privata autenticata nella firma da me Notaio in data 14 settembre 2020, rep. n. 46371/21174, registrata all'Agenzia delle Entrate di Roma 5 il 22 settembre 2020 al n. 9173 serie 1T; "BCC Gestione Crediti - Società per la gestione dei crediti - S.p.A.", a sua volta, agisce quale procuratrice della società "ICCREA BANCAIMPRESA S.p.A", con sede legale in Roma, attualmente in Via Lucrezia Romana nn. 41/47, capitale sociale Euro 444.765.277,70 interamente versato, iscritta al REA presso la C.C.I.A.A. di Roma al n.417224, ncf. e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di Roma: 02820100580, Partita I.V.A.15240741007, giusta procura speciale rilasciata dal Presidente del Consiglio di

Amministrazione della stessa, Dr.Pontiggia Giovanni, nato ad Alzate Brianza (CO) il 9 marzo 1948, con scrittura privata autenticata nella firma da me Notaio in data 22 gennaio 2014, rep.n.32218/15488, registrata presso l'agenzia delle Entrate di Roma 5 in data 30 gennaio 2014 al n.1404 serie 1/T; della cui identità personale, qualifica e poteri di firma io Notaio sono certo.

Roma, Via Lucrezia Romana nn. 41/47 lì ventidue febbraio duemilaventitré



NOTAIO LORENZO TURCONI
Milano 20123 - Via Carducci, 26
Tel 02 86998450 - Fax 02 86998637

Allegato "B"
al n. 160245
rep. 24825

di repertorio
di raccolta

N. 25029 di Repertorio N. 13392 di Raccolta

PROCURA SPECIALE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno il giorno tredici del mese di ottobre.

13 ottobre 2021

In Milano, nella casa in Via Trivulzio 5.

Avanti a me dr. Lorenzo Turconi, Notaio residente in Milano, iscritto presso il Collegio Notarile di Milano;

è personalmente comparso il signor:

- FURLAN Olivier Pascal, nato a Charleville - Mezieres (Francia) il 12 ottobre 1960, domiciliato per la carica presso la sede della società;

che interviene al presente atto in qualità di Amministratore Delegato e legale rappresentante della società:

"FRAER LEASING - S.P.A."

con sede legale a Bologna in Via Lodovico Berti N. 7,

con il capitale sociale di euro 9.394.043,16 (euro novemilionitrecentonovantaquattromilaquarantatre e sedici centesimi), Codice Fiscale e numero d'iscrizione 01826950402 del Registro delle Imprese di Bologna, iscritta al R.E.A. della Camera di Commercio di Bologna al n. 307391;

agendo in forza dei poteri a lui conferiti con Verbale del Consiglio di Amministrazione del 25 giugno 2021 che risulta depositato e trascritto nel Registro delle Imprese.

Detto comparente, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi richiede di ricevere questo atto con il quale dichiara di nominare in Procuratori Speciali della società i signori:

- **Caterina Bentivoglio**, nata a Pisa il 26 giugno 1982;
- **Francesco Bisotto**, nato a Treviso il 19 aprile 1974;
- **Elena Braschi**, nata a Cesena (FC) il 17 settembre 1968;
- **Giovanna Camilli**, nata a Cattolica (RN) il 29 luglio 1982;
- **Lorenzo Ceccarelli**, nato a Cesena (FC) il 27 novembre 1970;
- **Roberto Colla**, nato a Treviso il 19 marzo 1973;
- **Alessandro Paolo Conti**, nato a Tradate (VA) il 3 marzo 1972;
- **Marco Corò**, nato a Padova il 14 ottobre 1966;
- **Sergio Esposito**, nato a Bollate (MI) il 16 gennaio 1969;
- **Nicola Filonzi**, nato a Jesi (AN) il 18 aprile 1974;
- **Fabio Giansante**, nato a Napoli il 23 febbraio 1967;
- **Alessandro Laghezza**, nato a Mesagne (BR) il 3 febbraio 1983;
- **Mauro Lannocca**, nato a Racale (LE) il 24 settembre 1965;
- **Ilaria Lotierzo**, nata a Marsicovetere (PZ) il 24 marzo 1985,
- **Andrea Macchia**, nato a Roma il 22 agosto 1980;
- **Claudio Manuzzi**, nato a Cesena (FC) il 23 luglio 1967;
- **Francesco Marinelli**, nato a Cesena (FC) il 6 novembre 1978;
- **Edoardo Merlo**, nato a Genova il 7 ottobre 1981;
- **Mattia Moscardini**, nato a Pavia l'11 settembre 1991;

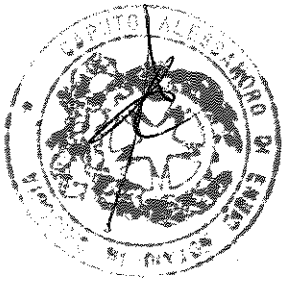
Registrato a Milano
Agenzia Entrate DP II - TP3

il 18 ottobre 2021

al n. 105951

Serie 1T

Euro 230,00





- **Gabriele Paganelli**, nato a Cesena (FC) l'1 settembre 1966;
- **Silvia Petrai**, nata a Lovere (BG) l'11 agosto 1955;
- **Luca Quarantini**, nato a Cesena (FC) il 23 gennaio 1972;
- **Alessandro Ravelli**, nato a Brescia il 27 luglio 1973;
- **Mauro Risotelli**, nato a Milano il 26 aprile 1961;
- **Fiorella Rognoni**, nata a Milano il 18 giugno 1966;
- **Davide Soresi**, nato a Vizzolo Predabissi (MI) il 15 dicembre 1988;
- **Lino Schiavone**, nato a Milano il 26 febbraio 1961;
- **Fabio Strada**, nato a Saronno (MI) il 3 dicembre 1973;
- **Davide Turroni**, nato a Cesena (FC) il 30 aprile 1967;

tutti elettivamente domiciliati presso la sede della Società in Bologna Via Lodovico Berti n. 7,
attribuendo agli stessi, con firma tra loro disgiunta, i poteri di:
- acquistare beni immobili - anche oggetto di procedure esecutive - al solo scopo di concederli in locazione finanziaria-leasing alla parte utilizzatrice - determinandone prezzi e modalità di pagamento;
- vendere beni immobili destinati alla locazione finanziaria - leasing a seguito d'esercizio del diritto di riscatto ordinario o anticipato, da parte dell'utilizzatore, determinandone prezzi e modalità di pagamento, rinunciando all'iscrizione dell'ipoteca legale sugli immobili alienati;
- vendere a terzi beni immobili oggetto di contratti di locazione finanziaria, anche se risolti per inadempimento dell'utilizzatore originario, sottoscrivendo anche i relativi preliminari di compravendita, determinandone prezzi e modalità di pagamento, rinunciando all'iscrizione dell'ipoteca legale sugli immobili alienati;
- accettare e costituire servitù attive e passive di qualsiasi natura;

il tutto rilasciando ogni dichiarazione necessaria richiesta dalla normativa vigente.
Fare insomma anche se qui non specificatamente indicato, tutto quanto potrebbe fare essa parte mandante se presente, in modo che per nessuna causa o titolo possa essere opposto al nominato procuratore difetto od indeterminatezza di poteri.
Il tutto con promessa di rato e valido e sotto gli obblighi di Legge.

E

richiesto io Notaio ho ricevuto questo atto che ho pubblicato mediante lettura da me datane al comparente, che lo approva, conferma e firma con me Notaio.
Consta il presente atto di un foglio scritto per due intere facciate e fin qui sulla terza parte a macchina da persona a me fida e parte a mano da me notaio e sottoscritto alle ore nove e cinquanta minuti.
f.to Olivier Pascal Furlan
f.to Lorenzo Turconi notaio

CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' DI COPIA DIGITALE

RISPETTO AD ORIGINALE ANALOGICO

(art. 22, comma 2-bis, D.Lgs. 7 marzo 2005 n. 82)

Certifico io sottoscritto Dott. Lorenzo Turconi Notaio in Milano, iscritto presso il Collegio Notarile di Milano, che la presente copia - che consta di complessive tre facciate (questa compresa) ed è contenuta su supporto informatico in formato non modificabile (file *.pdf/a), firmato da me Notaio con la mia Firma Digitale (di cui al Certificato con numero di serie c2d rilasciato dal Consiglio Nazionale del Notariato Certyfication Authority, con vigenza fino al 2 settembre 2023) mediante il software "E Sign", è conforme all'originale documento analogico da me conservato, firmato a norma di legge.

In Milano, via Carducci n. 26 nel mio studio, il giorno ventidue marzo duemilaventitre.

File firmato digitalmente dal Notaio Lorenzo Turconi.

Certificazione di conformità
di documento cartaceo a documento informatico
(art. 23, comma 2-bis, D.Lgs 7 marzo 2005 n. 82)

Certifico io sottoscritto Notaio Alessandro Caputo, Notaio in Chioggia, con studio in Viale Trieste n. 31 del Lido di Sottomarina, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Venezia, che la presente copia, redatta su supporto cartaceo composto di due fogli su tre facciate (oltre la presente), è conforme alla copia autentica, contenuta su supporto informatico e certificata dal Notaio Turconi di Milano conforme all'originale con firma digitale apposta in data 22 marzo 2023 la cui validità è stata da me accertata mediante il sistema di verificazione tramite software "eSign" mediante CRL 11170 emessa in data 11 aprile 2023 ove risulta la vigenza (dal giorno 2 settembre 2020 al giorno 2 settembre 2023) del certificato di detta firma digitale di detto Notaio rilasciato da Consiglio Nazionale del Notariato Certification Authority.

In Chioggia e nel mio studio, oggi dodici marzo duemilaventitre.

Data: 22/03/2023 - n. T345668 - Richiedente: CPTLSN59S18G902A

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

Dichiarazione protocollo n. VE0030904 del 07/02/2023

Comune di Chioggia

Localita' Brondolo civ. 13M

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 34
Particella: 80
Subalterno: 40

Compilata da:
Santinato Rudy

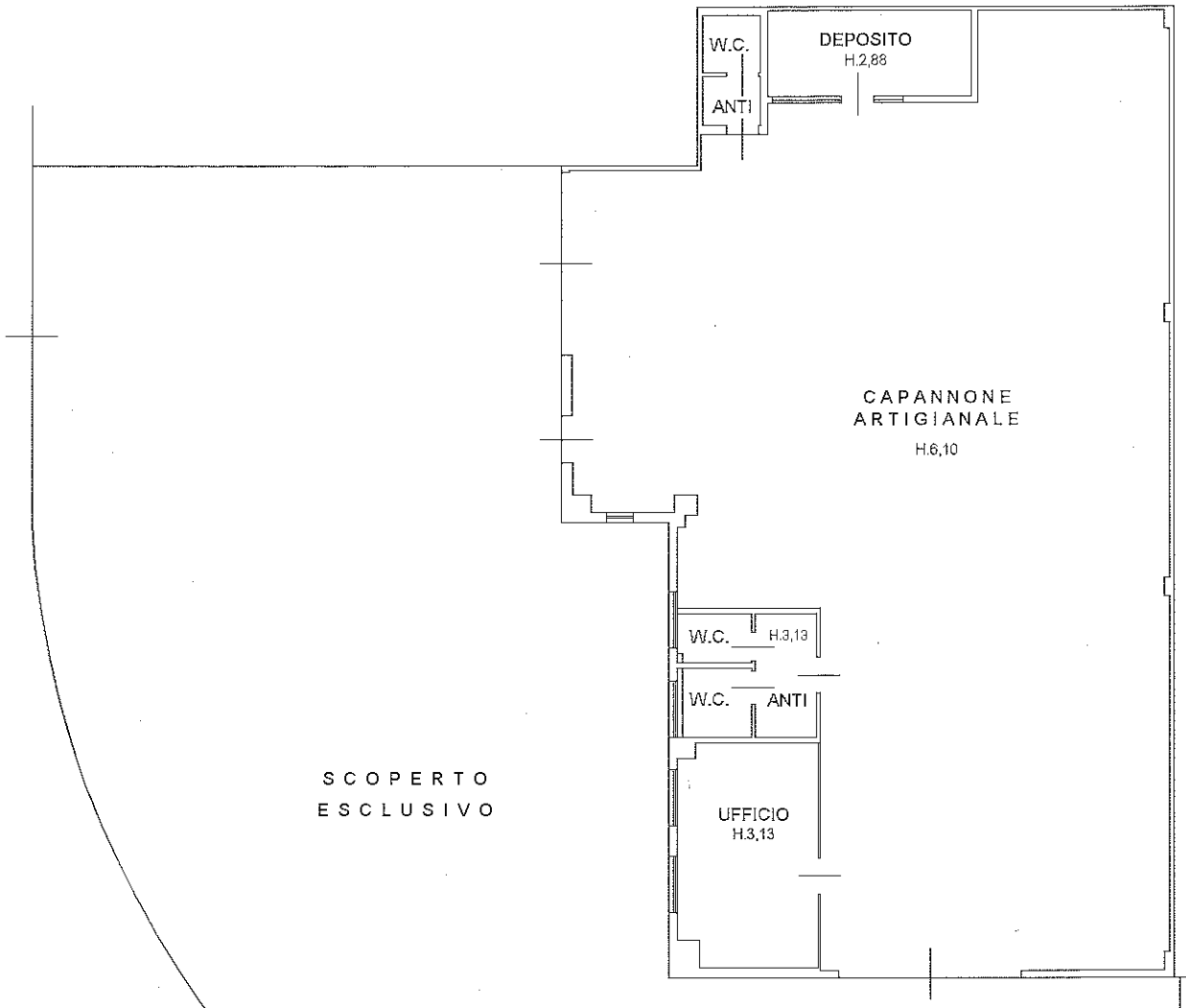
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Venezia N. 1843

Planimetria	
Scheda n. 1	Scala 1: 200

Allegato "C"
al n. 160245 di repertorio
" " 24825 di raccolta

PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/03/2023 - Comune di CHIOGGIA(C638) - < Foglio 34 - Particella 80 - Subalterno 40 >

Ultima planimetria in atti

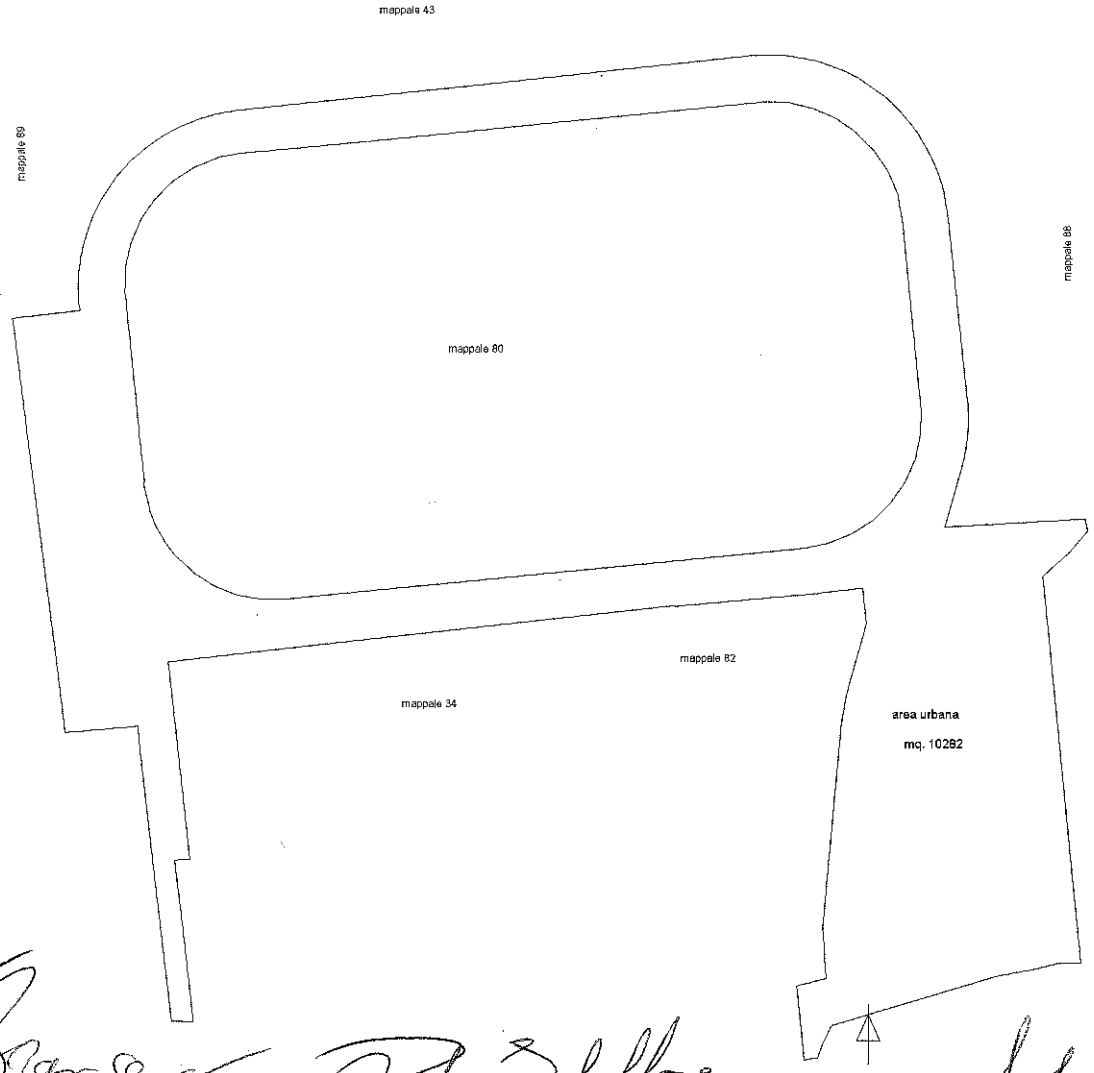
Data: 22/03/2023 - n. T345668 - Richiedente: CPTLSN59S18G902A
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Ultima planimetria in atti
Data: 11/04/2023 - n. T280455 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Venezia

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Vianello Luigi	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Venezia	N. 896
Comune di Chioggia	Sezione:	Foglio: 34	Particella: 87	Protocollo n. VE0099245 del 17/06/2010
Dimostrazione grafica dei subalterni			Tipo Mappale n. 77403 del 11/05/2010	Scala 1 : 1000

PIANO TERRA



Allegato "D" all'atto 66245 24825 di repertorio

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/04/2023 - Comune di CHIOGGIA(C638) - < Foglio 34 Particella 87 >

Data: 11/04/2023 - n. T280455 - Richiedente: Telematico

Allegato "E" al n. 160245 di repertorio 24825

STUDIO TECNICO ASSOCIATO ALBIERO

Via Tiglio, 38 - 30015 CHIOGGIA (VE) - e-mail: studio.albiero@tiscali.
Tel . 041.55.40.726 - P. Iva 03026050272

Dichiarazione di conformità edilizia e catastale

relativa all'immobile sito in Comune di Chioggia (VE), Località Brondolo n.13/M
(riscatto leasing n. ..)

Con la presente,
il sottoscritto Geom. **Doria Tedi**, nato a Chioggia (VE) il 15/11/1962, residente a Chioggia in via D. Schiavo civ.106, codice fiscale DROTDE62S15C638R, con studio in Chioggia in via Tiglio n.38, iscitto all'Albo dei Geometri di Venezia al n.1518, in qualità di tecnico abilitato,
con riferimento al compendio immobiliare sito in:
Comune di Chioggia (VE), Località Brondolo, n.13/M, e precisamente :
-capannone ad uso artigianale (immobile 1) realizzato con struttura prefabbricata in c.a.p., avente altezza libera interna di m 6, dotato di servizi igienici, ufficio, deposito e area pertinenziale esterna, pavimentata in cemento e recintata, sui lati nord e ovest;
-strada privata di accesso e parcheggi (immobile 2) pavimentati in asfalto.

Il tutto attualmente censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune, come segue:
1) sezione urbana ---, **foglio 34, mappale 80, subalterno 40**, piano T, categoria D/7, superficie/vani ---, rendita catastale euro 2.511,60;

- Confini in contorno in senso orario:
  in aderenza con altri subalterni del medesimo mappale 80 sui lati est e sud, con strada privata di accesso (mappale 89) per i lati nord ed ovest.

2) sezione urbana ---, **foglio 34, mappale 87, subalterno** ---, piano T, categoria F/1, consistenza mq 10.282, rendita catastale euro ---;

- Confini in contorno in senso orario:
  a nord col mappale 43, ad est mapp.86 e 53, a sud mappale 52, 82, 34, a ovest con canale (ramo della Laguna del Lusenzo);

dichiara

a) che l'immobile oggetto della presente é stato costruito in base ai provvedimenti abilitativi qui di seguito elencati e che non sono stati realizzati altri interventi per i quali fosse necessario richiedere il rilascio di ulteriori provvedimenti abilitativi oppure tali da richiedere la presentazione di domande, richieste, denunce o segnalazioni:
1) Permesso di Costruire n.32/2009 (prot. n.45325/05);

2) Agibilità prot. n.29206/2010 (richiesta del 07/06/2010, attestata ex art.25, DPR n.380/2001);
3) Permesso di Costruire n.274/2012 (prot. n.61470/10);
4) Permesso di Costruire n.200/2014 (prot. n.52537/13);
5) Permesso di Costruire n.66/2015 (prot. n.16270/15);
6) Permesso di Costruire n.168/2015 (prot. n.31954/15);
7) SCIA prot. n.25232/2020 del 12/06/2020;
8) SCIA prot. n.57001/2020 del 15/12/2020;
9) SCIA prot. n.00034/2023 del 02/01/2023;
10) SCA prot. n.9766/2023 del 16/02/2023 per agibilità allo stato di fatto.

b) che l'immobile è pertanto da considerare pienamente regolare e conforme alla normativa edilizia e urbanistica vigente e dotato dei requisiti prescritti per essere considerato agibile e utilizzabile per lo svolgimento dell'attività cui è destinato;

c) che i dati di identificazione catastale sopra riportati corrispondono alla planimetria dell'immobile depositata in Catasto;

d) che la predetta planimetria catastale è perfettamente conforme (sulla base delle vigenti disposizioni di legge e di regolamento in materia catastale) allo stato di fatto dell'immobile;

e) che, ai sensi della normativa nazionale e regionale di attuazione al rendimento energetico nell'edilizia, l'immobile oggetto della presente dichiarazione è dotato dell' ATTESTATO DI PRESTAZIONE/CERTIFICAZIONE ENERGETICA, allegato alla presente;

f) che l'immobile fa parte di un complesso condominiale gestito da Boscolo Cucco Donatella (Amministratore Condominiale attualmente in carica, tel.340.3963145) per le sole parti comuni riguardanti gestione fognatura, strada e parcheggi comuni;

g) che l'immobile in oggetto è pienamente e liberamente cedibile non essendo soggetto a vincoli e/o convenzioni che richiedano la preventiva autorizzazione di alcuna pubblica amministrazione e/o diverso Ente e/o Consorzio.

Si allega alla presente dichiarazione:
-visure e planimetria in oggetto attualmente depositata in Catasto;
-APE.

Chioggia, 17 febbraio 2023

geom. Tedi Doria

Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 09/02/2023

Dati della richiesta	**Comune di CHIOGGIA (Codice:C638)**
	Provincia di VENEZIA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 34 Particella: 80 Sub.: 40**

INTESTATO

1	ICCREA BANCAIMPRESA S.P.A. Sede in ROMA (RM)	02820100580*	(1) Proprieta' 1/1

Unità immobiliare dal 08/02/2023

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		34	80	40	5		D/7				Euro 2.511,60	VARIAZIONE del 07/02/2023 Pratica n. VE0030904 in atti dal 08/02/2023 FUSIONE CON CAMBIO DESTINAZIONE (n. 30904.1/2023)

Indirizzo	LOCALITA' BRONDOLO n. 13M Piano T				
Notifica		Partita		Mod.58	
Annotazioni	classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)				

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune C638 - Foglio 34 - Particella 80

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 07/02/2023

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ICCREA BANCAIMPRESA S.P.A.Sede in ROMA (RM)	02820100580*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA	Atto del 13/11/2014 Pubblico ufficiale CAPUTO ALESSANDRO Sede CHIOGGIA (VE) Repertorio n. 153357 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3516.1/2014 Reparto PI di CHIOGGIA in atti dal 18/11/2014		

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 34 Particella 80 Subalterno 21; Foglio 34 Particella 80 Subalterno 22;

Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 09/02/2023

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

Dichiarazione protocollo n. VE0030904 del 07/02/2023

Comune di Chioggia

Localita' Brondolo civ. 13M

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 34
Particella: 80
Subalterno: 40

Compilata da:
Santinato Rudy

Iscritto all'albo:
Geometri

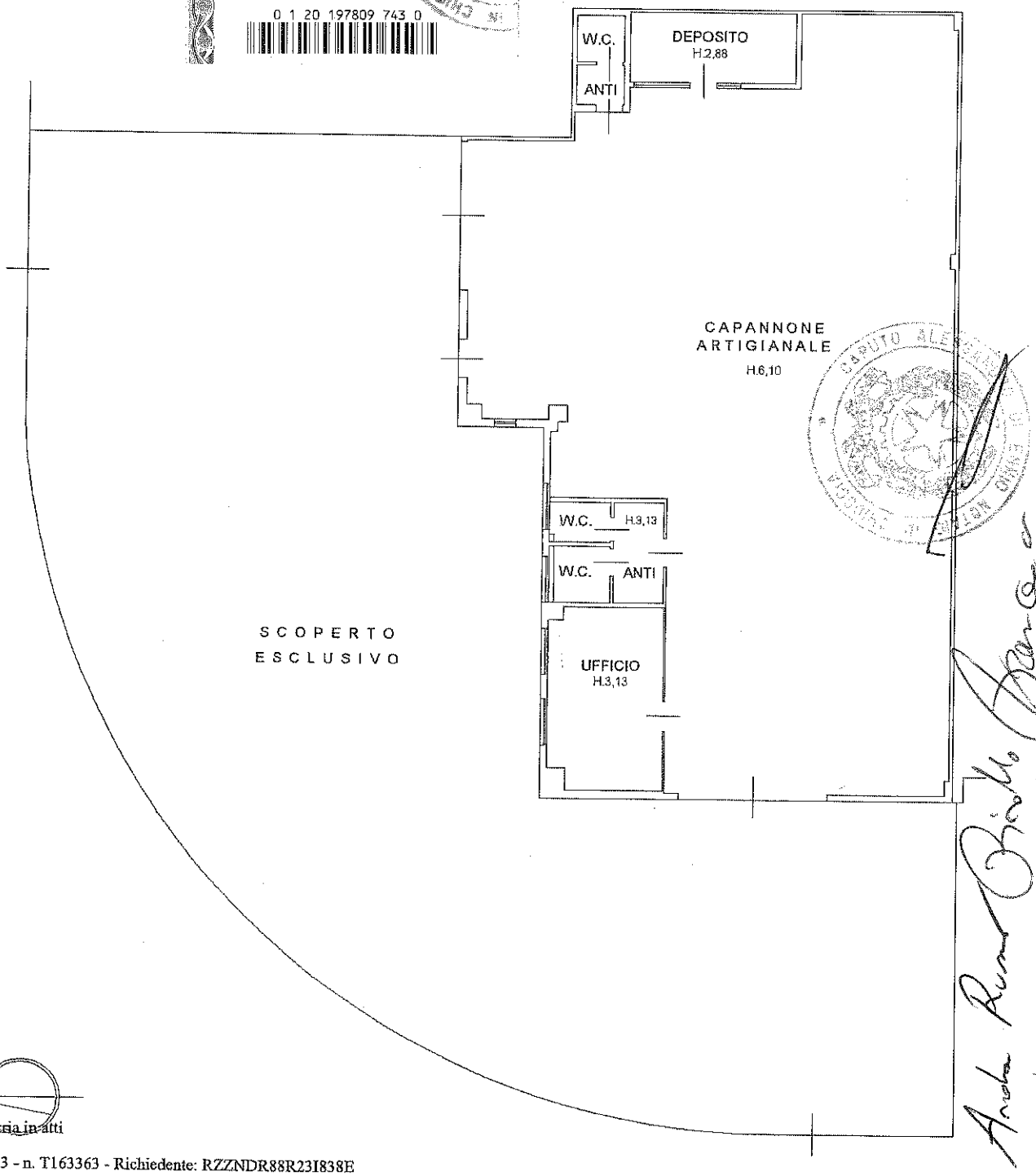
Prov. Venezia N. 1843

Planimetria

Scheda n. 1 Scala 1: 200

PIANO TERRA





Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/02/2023 - Comune di CHIOGGIA(C638) - < Foglio 34 - Particella 80 - Subalterno 40 >
LOCALITA' BRONDOLO n. 13M Piano T

Ultima planimetria in atti

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **09/11/2022**
Ora: **12:50:43**
Numero Pratica: **T196454/2022**

Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **09/11/2022**

Immobile di catasto fabbricati | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 09/11/2022
Dati identificativi: Comune di **CHIOGGIA (C638) (VE)**
Foglio 34 Particella 87
Classamento:

Categoria **F/1**[a], Consistenza **10282 m²**

Indirizzo: LOCALITA' BRONDOLO n. SNC Piano T
Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/03/2015 Pratica n. VE0058070 in atti dal 20/03/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 37137.1/2015)

> Dati identificativi

Comune di **CHIOGGIA (C638) (VE)** Foglio **34** Particella **87**	VARIAZIONE del 17/06/2010 Pratica n. VE0099245 in atti dal 17/06/2010 DIVISIONE AREA URBANA (n. 9980.1/2010)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **CHIOGGIA (C638) (VE)**
Foglio **34** Particella **87**

> Indirizzo

LOCALITA' BRONDOLO n. SNC Piano T	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/03/2015 Pratica n. VE0058070 in atti dal 20/03/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 37137.1/2015)

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **09/11/2022**
Ora: **12:50:43**
Numero Pratica: **T196454/2022**
Pag: **2 - Segue**

> Dati di classamento

Categoria **F/1**[a], Consistenza **10282 m²**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/03/2015
Pratica n. VE0058070 in atti dal 20/03/2015
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 37137.1/2015)

CAPUTO ALESSANDRO

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 18

> 1. BALLARIN Angela
(CF BLLNGL49L48H573D)
nata a ROSOLINA (RO) il 08/07/1949
Diritto di: Proprieta' per 1/80 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

1. VOLTURA D'UFFICIO del 07/09/2010 Pubblico ufficiale IACOBONE ROBERTO Sede CHIOGGIA (VE) Repertorio n. 20223 registrato in data - ESAMINA NOTA Voltura n. 16389.1/2010 - Pratica n. VE0144589 in atti dal 10/09/2010

> 2. INVESTEMENT & MANAGEMENT S.R.L.
(CF 03924940277)
Sede in CHIOGGIA (VE)
Diritto di: Proprieta' per 1/40 (deriva dall'atto 1)

> 3. MONTE DEI PASCHI DI SIENA LEASING & FACTORING BANCA PER I SERVIZI FINANZIARI ALLE IMPRESE S.P.A.
(CF 92034720521)
Sede in SIENA (SI)
Diritto di: Proprieta' per 1/40 (deriva dall'atto 1)

> 4. PIGRECO S.N.C. DI GREGO SANDRO & C.
(CF 03913590273)
Sede in CHIOGGIA (VE)
Diritto di: Proprieta' per 1/80 (deriva dall'atto 1)

> 5. IMMOBILIARE BACCI DI BACCI ANDREA & C. S.N.C.
(CF 04013390275)
Sede in CHIOGGIA (VE)
Diritto di: Proprieta' per 1/40 (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 22/12/2010 Pubblico ufficiale CAPUTO ALESSANDRO Sede CHIOGGIA (VE) Repertorio n. 149594 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4699.2/2010 Reparto PI di CHIOGGIA in atti dal 30/12/2010

> 6. DUE ERRE DI RONCA FABIO E C. S.A.S.
(CF 03371310289)
Sede in BAGNOLI DI SOPRA (PD)
Diritto di: Proprieta' per 1/40 (deriva dall'atto 3)

3. Atto del 27/05/2011 Pubblico ufficiale CAPUTO ALESSANDRO Sede CHIOGGIA (VE) Repertorio n. 150040 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2300.2/2011 Reparto PI di CHIOGGIA in atti dal 09/06/2011

> 7. LINEA MARE SNC DI TOMIAZZO ANDREA & MUNARI TAMARA
(CF 03815300276)
Sede in CHIOGGIA (VE)
Diritto di: Proprieta' per 1/40 (deriva dall'atto 4)

4. MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del 21/10/2015 Pubblico ufficiale PROSPERI ELENA Sede CHIOGGIA (VE) Repertorio n. 4471 Sede T5L Registrazione Volume 1T n. 2343 registrato in data 03/11/2015 - MUTAMENTO DENOMINAZIONE Nota presentata con Modello Unico n. 5461.2/2015 - Pratica n. VE0131132 in atti dal 04/11/2015

> 8. ABRITES ITALY SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA
(CF 04450720273)
Sede in CHIOGGIA (VE)
Diritto di: Proprieta' per 2/40 (deriva dall'atto 5)

5. Atto del 16/11/2017 Pubblico ufficiale GASPAROTTI ALBERTO Sede MESTRE (VE) Repertorio n. 31969 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4508.2/2017 Reparto PI di CHIOGGIA in atti dal 23/11/2017

> 9. FERRARA VITTORIO S.R.L.
(CF 04493440285)
Sede in CODEVIGO (PD)
Diritto di: Proprieta' per 1/40 (deriva dall'atto 6)

6. Atto del 09/10/2019 Pubblico ufficiale NOTO NICOLO' Sede CHIOGGIA (VE) Repertorio n. 120313 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3898.2/2019 Reparto PI di CHIOGGIA in atti dal 14/10/2019

> 10. ZENNARO Giacomo
(CF ZNNGCM92S20D325M)
nato a DOLO (VE) il 20/11/1992

7. Atto del 09/10/2019 Pubblico ufficiale NOTO NICOLO' Sede CHIOGGIA (VE) Repertorio n. 120312 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata

Diritto di: Proprieta' per 1/40 (deriva dall'atto 7)

con Modello Unico n. 3896.2/2019 Reparto PI di CHIOGGIA in atti dal 14/10/2019

> **11. CLODIAINVEST S.R.L. (CF 03701720272)**
Sede in CHIOGGIA (VE)
Diritto di: Proprieta' per 11/20 (deriva dall'atto 8)

8. Atto del 07/07/2021 Pubblico ufficiale IACOBONE ROBERTO Sede CHIOGGIA (VE) Repertorio n. 26646 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3341.2/2021 Reparto PI di CHIOGGIA in atti dal 19/07/2021

> **12. FRAER LEASING S.P.A. (CF 01826950402)**
Sede in BOLOGNA (BO)
Diritto di: Proprieta' per 1/40 (deriva dall'atto 8)

> **13. FALEGNAMERIA CLODIA S.R.L. (CF 04526080272)**
Sede in CHIOGGIA (VE)
Diritto di: Proprieta' per 1/40 (deriva dall'atto 9)

9. Atto del 04/08/2021 Pubblico ufficiale IACOBONE ROBERTO Sede CHIOGGIA (VE) Repertorio n. 26689 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3711.2/2021 Reparto PI di CHIOGGIA in atti dal 06/08/2021

> **14. ICCREA BANCAIMPRESA S.P.A. (CF 02820100580)**
Sede in ROMA (RM)
Diritto di: Proprieta' per 9/80 (deriva dall'atto 9)

> **15. ALLNETS S.A.S. DI BALLARIN SIMONE E C. (CF 03765780279)**
Sede in CHIOGGIA (VE)
Diritto di: Proprieta' per 1/80 (deriva dall'atto 10)

10. Atto del 14/09/2021 Pubblico ufficiale PROSPERI ELENA Sede CHIOGGIA (VE) Repertorio n. 8250 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4354.2/2021 Reparto PI di CHIOGGIA in atti dal 24/09/2021

> **16. GEOMETNIE S.R.L. (CF 03652280276)**
Sede in CHIOGGIA (VE)
Diritto di: Proprieta' per 1/80 (deriva dall'atto 10)

> **17. GHEZZO Stefano (CF GHZSFN47M25L736C)**
nato a VENEZIA (VE) il 25/08/1947
Diritto di: Proprieta' per 1/160 in regime di comunione dei beni con VIANELLO LUIGINA (deriva dall'atto 11)

11. Atto del 13/04/2022 Pubblico ufficiale CAPUTO ALESSANDRO Sede CHIOGGIA (VE) Repertorio n. 159453 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1789.2/2022 Reparto PI di CHIOGGIA in atti dal 23/04/2022

> **18. VIANELLO Luigina (CF VNLLGN48L64L736S)**
nata a VENEZIA (VE) il 24/07/1948
Diritto di: Proprieta' per 1/160 in regime di comunione dei beni con GHEZZO STEFANO (deriva dall'atto 11)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) F/1: Area urbana

REGIONE DEL VENETO

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 14562/2023 VALIDO FINO AL: 13/02/2033

APE

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
- ✓ Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E8

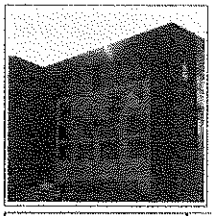
Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
- ✓ Unità immobiliare
- Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio:

- Nuova costruzione
- ✓ Passaggio di proprietà
- Locazione
- Ristrutturazione importante
- Riqualificazione energetica
- Altro:

Dati identificativi



Regione: Veneto
Comune: Chioggia
Indirizzo: Via Brondolo 13
Piano: PT
Interno:
Coordinate GIS: 45,1866 - 12,2717

Zona climatica: E
Anno di costruzione: 2010
Superficie utile riscaldata (m^2): 403,66
Superficie utile raffrescata (m^2): 403,66
Volume lordo riscaldato (m^3): 2740,69
Volume lordo raffrescato (m^3): 2740,69

Comune catastale	Chioggia(C638)					Sezione			Foglio	34		Particella	80			
Subalterni	da	40	a	40		da		a		da		a		da		a	
Altri subalterni																	

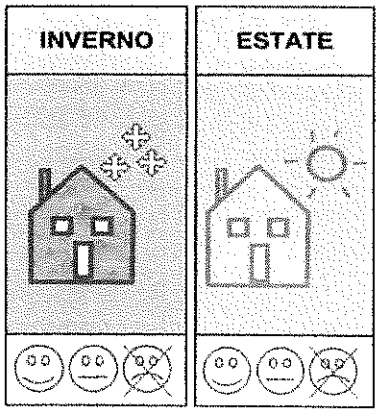
Servizi energetici presenti

- ✓ Climatizzazione invernale
- ✓ Climatizzazione estiva
- Ventilazione meccanica
- ✓ Prod. acqua calda sanitaria
- Illuminazione
- Trasporto di persone o cose

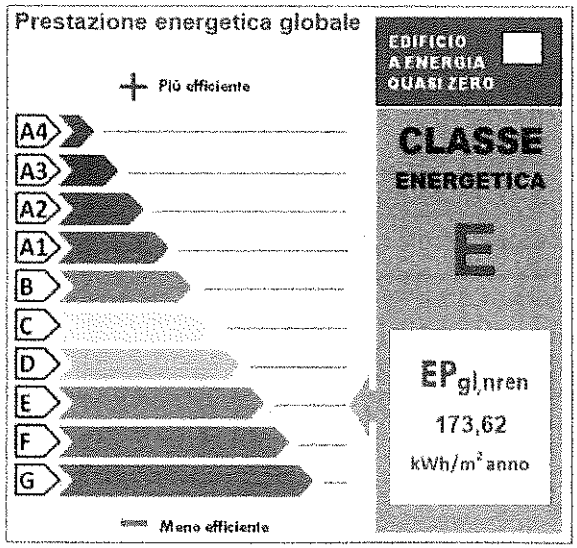
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonchè la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi: A1 (68,85)

Se esistenti: E (175,89)

PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile, nonchè una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
√	Energia elettrica da rete	2039,00 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren kWh/m^2 anno 173,62
√	Gas naturale	6662,00 Sm3	
	GPL		
	Carbone		
	Gasolio		
	Olio combustibile		
	Biomasse solide		Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren kWh/m^2 anno 2,37
	Biomasse liquide		
	Biomasse gassose		
	Solare fotovoltaico		
	Solare termico		
	Eolico		Emissioni di CO_2 kg/m^2 anno 34,43
	Teleriscaldamento		
	Teleraffrescamento		
	Altro (specificare)		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE
INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EPgl,nren kWh/m^2 anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	ISO. CAPP.		4	E (152,54)	**E** **152,54 kWh/m^2 anno**

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0,00 kWh/anno	Vettore energetico: Energia Elettrica

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	**2740,69**	**m^3**
S - Superficie disperdente	**1102,14**	**m^2**
Rapporto S/V	**0,40**	
EPH,nd	**124,66**	**kWh/m^2anno**
Asol,est/Asup utile	**0,0331**	**-**
Y IE	**0,1450**	**W/m^2K**

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipi di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		Epren	Epnren
Climatizzazione invernale	Caldaia standard	2011	202300011913	Gas naturale, Energia elettrica	34,10	0,76	η_H	0,51	164,45
Climatizzazione estiva	HP elettrica aria-aria	2023	202300011913	Energia elettrica	9,00	1,61	η_C	1,80	7,47
	HP elettrica aria-aria	2023	202300011913	Energia elettrica	9,00				
Prod. acqua calda sanitaria	Caldaia standard	2011		Gas naturale, Energia elettrica	34,10	0,28	η_W	0,07	1,71
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili									
Ventilazione meccanica									
Illuminazione									
Trasporto di persone o cose									

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI,00
00015455 00000008 W01XT001
00090943 10/01/2023 12:48:40
4578-00088 8542628AZZF64414
IDENTIFICATIVO : 01201978097441
0 1 20 197809 744 1

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

Data sopralluogo: 07/02/2023

SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico	✓ Tecnico abilitato	Organismo/Società

Nome e Cognome/Denominazione	MASSIMO TRAVERSO
Indirizzo	VIA VENEZIA 31 SCORZE'(VE)
E-mail	travemax@gmail.com
Telefono	0415841259,3474534379
Titolo	Arch.
Ordine/iscrizione	Architetti / 3647 / VE
Dichiarazione di indipendenza ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75	Ai fini dell'indipendenza ed imparzialità di giudizio nella predisposizione dell'Attestato si dichiara: per edifici di nuova costruzione l'assenza di conflitto di interessi, diretto o indiretto, nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare; inoltre sia per edifici di nuova costruzione che esistenti con esclusione degli edifici già dotati di Attestato sottoposti ad adeguamenti impiantistici, si dichiara l'assenza di conflitto di interessi, diretto ed indiretto, con i produttori dei materiali e dei componenti in essi incorporati, nonche' rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, il quale non è coniuge né parente fino al quarto grado rispetto al soggetto certificatore.
Informazioni aggiuntive	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs. 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013.
La sottoscrizione con firma digitale dell'APE ha valenza di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.

Data di emissione 13/02/2023

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "**raccomandazioni**" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

QUALITA' ALTA	QUALITA' MEDIA	QUALITA' BASSA

I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 1 2 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	Codice
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO - CLIMATIZZAZIONE INVERNO
REN4	IMPIANTO - CLIMATIZZAZIONE ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

I vettori energetici utilizzati sono indicati mediante codici numerici (separati dal carattere " ; ") e corrispondenti alle seguenti diciture:

0	Energia elettrica	7	Biomasse gassose
1	Gas naturale	8	Solare fotovoltaico
2	GPL	9	Solare termico
3	Carbone	10	Eolico
4	Gasolio e Olio combustibile	11	Teleriscaldamento
5	Biomasse solide	12	Teleraffrescamento
6	Biomasse liquide	13	altro

Certificazione di conformità
di documento cartaceo a documento informatico
(art. 23, comma 2-bis, D.Lgs 7 marzo 2005 n. 82)

Certifico io sottoscritto Alessandro Caputo, Notaio in Chioggia, con studio in Viale Trieste n. 31 del Lido di Sottomarina, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Venezia, che la presente copia, redatta su supporto cartaceo composto di otto fogli su quindici facciate (oltre la presente), è conforme alla copia autentica, contenuta su supporto informatico e certificata dal geom. Doria Tedi, con studio in Chioggia, Via Tiglio n. 38, iscritto all'Albo dei Geometri di Venezia al n. 1518, Codice Fiscale DRO TDE 62S15 C638R conforme all'originale con firma digitale apposta in data 17.2.2023 la cui validità è stata da me accertata mediante il sistema di verificazione tramite software "eSign" mediante CRL 101815 emessa in data 28 marzo 2023 dove risulta la vigenza (dal 16 maggio 2018 al 16 maggio 2023) del certificato di detta firma digitale di detto Geometra rilasciato da "ArubaPEC Spa".

In Chioggia e nel mio studio, oggi ventinove marzo duemilaventitre.

Allegato N F
al n 160245
24825
di repertorio
di raccolta

Città di Chioggia
città d'arte

Prot. n. 2226

Prat. n. CDU-3-2023

Imposta di bollo assolta
ID 01210157714333
Del 13/01/2023 ora 09:52:11



SETTORE URBANISTICA
SERVIZIO PIANIFICAZIONE

Rif. prot. n. 2226

del 13/01/2023

OGGETTO: DICHIARAZIONE URBANISTICA TERRENI AI SENSI DELL'ART. 30, COMMA II° E III° DEL D.P.R. N. 380/2001, SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE URBANISTICA

VISTA

- la richiesta presentata in data 13/01/2023>, prot. n. 2226, da Matteo Cecchinato, in qualità di delegato residente in Padova Via Antonio Pacinotti 31 ;
- l'art. 30, comma II° e III° del D.P.R. 06/06/2001 n.380, successive modifiche ed integrazioni;
- il vigente P.R.G. , approvato definitivamente con delibera della Giunta Regionale Veneto n.2149 del 14.07.2009, pubblicato nel B.U.R. n. 63 del 04/08/09 ;
- la delibera del C.C. n.148 del 22/10/2009 "Approvazione Variante al P.R.G. : Allegato alle N.T.A. degli Strumenti Urbanistici Generali (P.R.G.) Vigenti ed Adottati " requisiti e caratteristiche delle aree sulle quali possono essere installati i distributori di carburante";
- il Piano Regolatore del Porto giusto Decreto del Ministero dei LL.PP. n. 1618 del 16/04/81;
- la variante al Piano Particolareggiato dell'Arenile di Sottomarina e Isola Verde, approvato con deliberazione della C.C. n. 185 del 22/12/2009;
- la perimetrazione dei centri abitati, individuata ai sensi del D.L. 30/04/92, n. 285, approvata con deliberazione Giuntale del 12/05/94, n. 730, esecutiva ai sensi di Legge;
- i vigenti vincoli ambientali identificati dal D.M. 1/8/1985, ora D.lgs. n.42 del 22/01/2004;
- la conterminazione lagunare individuata ai sensi della L. 5/3/1963, n. 366 e D.M. 9/2/1990;
- il Piano di Area Lagunare e Area Veneziana approvato dal Consiglio Regionale del Veneto con deliberazione n. 70 del 9/11/1995, pubblicato nel B.U.R. supplemento n. 8 del 26/1/96;
- il perimetro del vincolo idrogeologico identificato con R.D. del 30/12/1923, n. 3267;

eseguita l'istruttoria tecnica;

DICHIARA

che il terreno catastalmente identificato dal mappale n.
Foglio: 34 Particella: 87
ricade:

Fg.	Mapp.	IL P.R.G.	VINCOLI
34	87	In zona D2.2 "Zone produttive di nuova formazione ricomprese nel "Patto Territoriale" Chioggia-Cavarzere-Cona all'interno dell'A.I.U. n° D3P/1	**All'interno** della perimetrazione dei centri abitati, 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) e all'interno della conterminazione lagunare e all'interno e parte in fascia di rispetto stradale

Si rilascia il certificato per uso compravendita.
Il presente certificato ha validità di anni uno dalla data del suo rilascio.

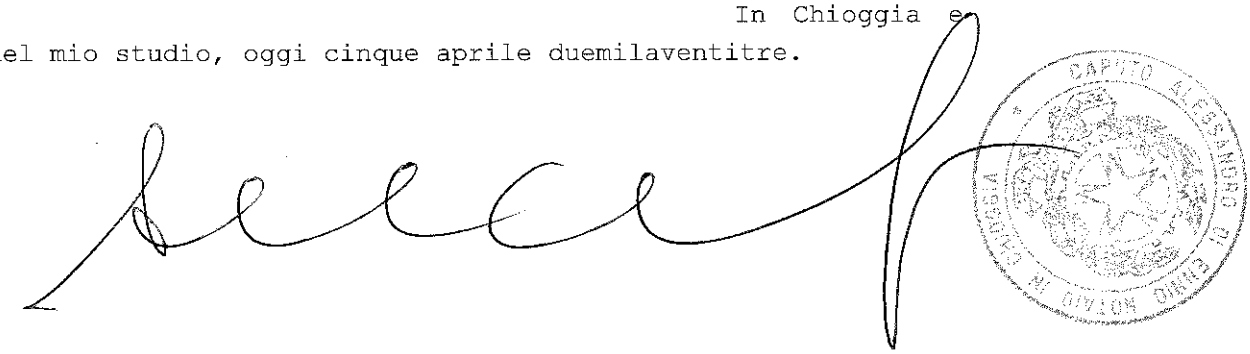
Chioggia, 16/01/2023

IL DIRIGENTE
SETTORE URBANISTICA
Ing. Lucio Napetti
(File firmato digitalmente)

Certificazione di conformità
di documento cartaceo a documento informatico
(art. 23, comma 2-bis, D.Lgs 7 marzo 2005 n. 82)

Certifico io sottoscritto Alessandro Caputo, Notaio in Chioggia, con studio in Viale Trieste n. 31 del Lido di Sottomarina, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Venezia, che la presente copia, redatta su supporto cartaceo composto di un foglio su due facciate (oltre la presente), è conforme alla copia autentica, contenuta su supporto informatico e certificata dal Dirigente del Settore Urbanistica del Comune di Comune di Chioggia Napetti Lucio, Codice Fiscale NPTLCU64D10C207H conforme all'originale con firma digitale apposta in data 18.1.2023 la cui validità è stata da me accertata mediante il sistema di verificazione tramite software "eSign" mediante CRL 101954 emessa in data 3 aprile 2023 dove risulta la vigenza (dal 23 giugno 2021 al 22 giugno 2024) del certificato di detta firma digitale di detto Dirigente rilasciato da "ArubaPEC Spa".

In Chioggia e nel mio studio, oggi cinque aprile duemilaventitre.



ALLEGATO "G" AL N. 160245 DI REPERTORIO E AL N. 24825 DI RACCOLTA

REGIONE DEL VENETO

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

APE 2015

CODICE IDENTIFICATIVO: 14562/2023 VALIDO FINO AL: 13/02/2033

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- [ ] Residenziale
- [x] Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E8

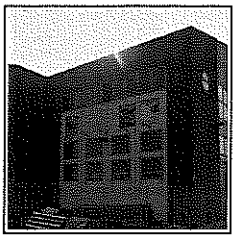
Oggetto dell'attestato

- [ ] Intero edificio
- [x] Unità immobiliare
- [ ] Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio:

- [ ] Nuova costruzione
- [x] Passaggio di proprietà
- [ ] Locazione
- [ ] Ristrutturazione importante
- [ ] Riqualificazione energetica
- [ ] Altro:

Dati identificativi



Regione: Veneto
Comune: Chioggia
Indirizzo: Via Brondolo 13
Piano: PT
Interno:
Coordinate GIS: 45,1866 - 12,2717

Zona climatica: E
Anno di costruzione: 2010
Superficie utile riscaldata (m^2): 403,66
Superficie utile raffrescata (m^2): 403,66
Volume lordo riscaldato (m^3): 2740,69
Volume lordo raffrescato (m^3): 2740,69

Comune catastale	Chioggia(C638)					Sezione			Foglio	34		Particella	80			
Subalterni	da	40	a	40		da		a		da		a		da		a	
Altri subalterni																	

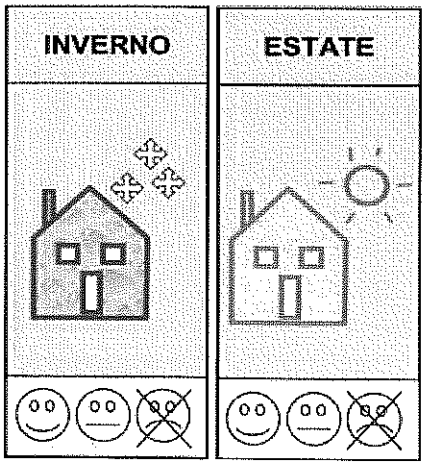
Servizi energetici presenti

- [x] Climatizzazione invernale
- [ ] Ventilazione meccanica
- [ ] Illuminazione
- [x] Climatizzazione estiva
- [x] Prod. acqua calda sanitaria
- [ ] Trasporto di persone o cose

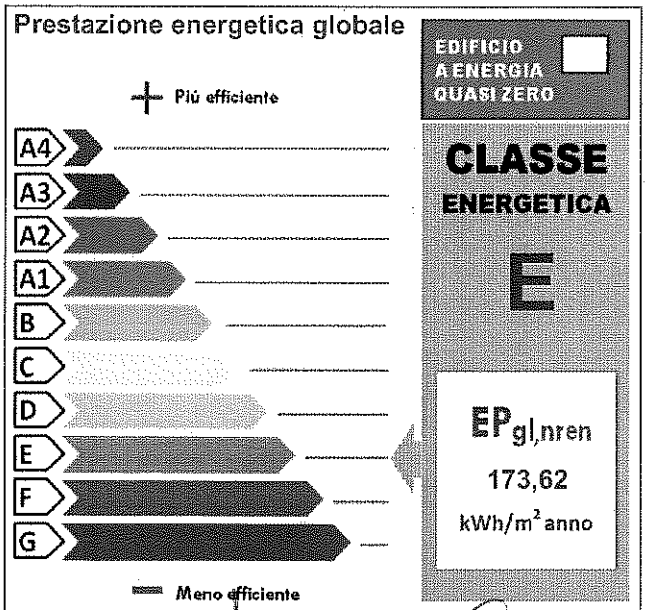
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonchè la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi: A1 (68,85)

Se esistenti: E (175,89)

Copia cartacea composta da n.5 pagine, di documento informatico firmato digitalmente da TRAVERSO MASSIMO. il cui originale viene conservato nel sistema di gestione informatica di documenti della Regione del Veneto - art. 22.23.23 ter D.Lgs 7/3/2005 n.82

PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile, nonchè una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
☑	Energia elettrica da rete	2039,00 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren kWh/m^2 anno 173,62
☑	Gas naturale	6662,00 Sm3	
☐	GPL		
☐	Carbone		
☐	Gasolio		
☐	Olio combustibile		
☐	Biomasse solide		Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren kWh/m^2 anno 2,37
☐	Biomasse liquide		
☐	Biomasse gassose		
☐	Solare fotovoltaico		
☐	Solare termico		
☐	Eolico		Emissioni di CO_2 kg/m^2 anno 34,43
☐	Teleriscaldamento		
☐	Teleraffrescamento		
☐	Altro (specificare)		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EPgl,nren kWh/m^2 anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	ISO. CAPP.		4	E (152,54)	**E** **152,54 kWh/m^2 anno**

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0,00 kWh/anno	Vettore energetico: Energia Elettrica

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	**2740,69**	**m^3**
S - Superficie disperdente	**1102,14**	**m^2**
Rapporto S/V	**0,40**	
EPH,nd	**124,66**	**kWh/m^2 anno**
Asol,est/Asup utile	**0,0331**	**-**
Y IE	**0,1450**	**W/m^2 K**

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipi di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		Epren	Epnren
Climatizzazione invernale	Caldaia standard	2011	202300011913	Gas naturale, Energia elettrica	34,10	0,76	η_H	0,51	164,45
Climatizzazione estiva	HP elettrica aria-aria	2023	202300011913	Energia elettrica	9,00	1,61	η_C	1,80	7,47
	HP elettrica aria-aria	2023	202300011913	Energia elettrica	9,00				
Prod. acqua calda sanitaria	Caldaia standard	2011		Gas naturale, Energia elettrica	34,10	0,28	η_W	0,07	1,71
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili									
Ventilazione meccanica									
Illuminazione									
Trasporto di persone o cose									

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

Data sopralluogo: 07/02/2023

SOGGETTO CERTIFICATORE

☐ Ente/Organismo pubblico	☑ Tecnico abilitato	☐ Organismo/Società

Nome e Cognome/Denominazione	MASSIMO TRAVERSO
Indirizzo	VIA VENEZIA 31 SCORZE'(VE)
E-mail	travemax@gmail.com
Telefono	0415841259,3474534379
Titolo	Arch.
Ordine/iscrizione	Architetti / 3647 / VE
Dichiarazione di indipendenza ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75	Ai fini dell'indipendenza ed imparzialità di giudizio nella predisposizione dell'Attestato si dichiara: per edifici di nuova costruzione l'assenza di conflitto di interessi, diretto o indiretto, nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare; inoltre sia per edifici di nuova costruzione che esistenti con esclusione degli edifici già dotati di Attestato sottoposti ad adeguamenti impiantistici, si dichiara l'assenza di conflitto di interessi, diretto ed indiretto, con i produttori dei materiali e dei componenti in essi incorporati, nonche' rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, il quale non è coniuge né parente fino al quarto grado rispetto al soggetto certificatore.
Informazioni aggiuntive	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs. 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013.
La sottoscrizione con firma digitale dell'APE ha valenza di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.

Data di emissione 13/02/2023

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "**raccomandazioni**" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

QUALITA' ALTA	QUALITA' MEDIA	QUALITA' BASSA

I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 1 2 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione e-nergetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	Codice
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO - CLIMATIZZAZIONE INVERNO
REN4	IMPIANTO - CLIMATIZZAZIONE ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.
Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

I vettori energetici utilizzati sono indicati mediante codici numerici (separati dal carattere " ; ") e corrispondenti alle seguenti diciture:

0	Energia elettrica	7	Biomasse gassose
1	Gas naturale	8	Solare fotovoltaico
2	GPL	9	Solare termico
3	Carbone	10	Eolico
4	Gasolio e Olio combustibile	11	Teleriscaldamento
5	Biomasse solide	12	Teleraffrescamento
6	Biomasse liquide	13	altro

Certificazione di conformità
di documento cartaceo a documento informatico
(art. 23, comma 2-bis, D.Lgs 7 marzo 2005 n. 82)

Certifico io sottoscritto Alessandro Caputo, Notaio in Chioggia, con studio al Viale Trieste n. 31 del Lido di Sottomarina, iscritto nel ruolo del Distretto di Venezia, che la presente copia redatta su supporto cartaceo composta di cinque facciate (oltre la presente) su numero tre fogli, è conforme alla copia autentica, contenuta su supporto informatico e certificata dall'Arch. Traverso Massimo, con studio in Scorzè (VE), Via Venezia n. 31, codice fiscale TRV MSM 76E06 F770Y, iscritto all'Ordine degli Architetti di Venezia al n. 3647, conforme all'originale con firma digitale apposta in data 13.2.2023 la cui validità è stata da me accertata mediante il sistema di verificazione tramite software "eSign" mediante CRL 280329 emessa in data 3.4.2023 dove risulta la vigenza (dal 6 agosto 2021 al 6 agosto 2024) del certificato di detta firma digitale di detto Architetto rilasciato da "InfoCamere S.C.p.A.".

In Chioggia e nel mio studio, oggi cinque aprile duemilaventitre.

Copia su supporto informatico conforme all'originale del documento su supporto cartaceo, ai sensi dell'art. 22 del D.Lgs. n. 82/05 del Codice dell'Amministrazione Digitale.
Chioggia, 18 aprile 2023