

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

promossa da

contro:

N° R.G.E. **235/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-01-2025 ore 9:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Silvia Bianchi**

**RELAZIONE DI STIMA**  
**EX ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C.**

**Lotto Unico**

**Esperto alla stima:** Arch. LAURA GHEZZI

**Codice fiscale:** GHZLRA56M56L736L

**Studio in:** Via Cappuccina 15/D - 30172 Mestre-VE

**Telefono:** 320 3384010

**Email:** laura.ghezzi@live.com

**Pec:** laura.ghezzi@archiworldpec.it



## SCHEDA RIASSUNTIVA

- 1) Indicazione analitica dei creditori che hanno iscritto ipoteca o trascritto pignoramento:

### ISCRIZIONE

**Conservatoria di Chioggia - nota di iscrizione del 10/07/2024 nn. 4080/452**

#### DATI RELATIVI ALL'IPOTECA O AL PRIVILEGIO

Ipoteca legale di Euro 21.305,93

capitale: Euro 19.819,47

derivante da: Sentenza per divisione

#### SOGGETTI A FAVORE:

relativamente all'unità negoziale n.1 – immobile n.1

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

### PIGNORAMENTO

**Conservatoria di Chioggia - nota di trascrizione del 10/09/2024 nn. 5172/3897**

#### DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

#### SOGGETTI A FAVORE:

soggetto n. 1

relativamente all'unità negoziale n.1 – immobile n.1

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

soggetto n. 2

relativamente all'unità negoziale n.1 – immobile n.1

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1



- 2) Indicazione se il bene è pignorato per intero o solo pro quota, con specificazione, in tale ipotesi, delle generalità dei comproprietari:

**I beni immobili oggetto del pignoramento risultano pignorati per l'intero e più precisamente:**

- **per l'intero della piena proprietà  
in ditta:** [REDACTED]

- 3) Indicazione del luogo in cui sono siti i beni pignorati:

**Comune di Chioggia (VE), località Sottomarina, in Viale Adige n. 10/A**

- 4) Indicazione del prezzo di stima: **LOTTO UNICO**

**valore attribuito al netto delle detrazioni**

**Euro 88.000,00 (ottantottomila/00)**

**spese condominiali straordinarie già deliberate e non scadute**

(non sono previste spese straordinarie).

**spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni**

alla data del 17/10/2024 risultano importi non pagati pari a 268,37 Euro.

**costo delle cancellazioni relativo alle formalità pregiudizievoli**

Euro 588,00 (cinquecentoottantotto/00) salvo variazioni



## **SOMMARIO**

<b>0. PREMESSA</b>	pag. 5
<b>1. DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.</b>	pag. 7
<b>2. GENERALITA' DELL'ESECUTATA</b>	pag. 7
<b>3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI</b>	pag. 8
<b>4. CONFORMITA' URBANISTICO / EDILIZIA DEI BENI IMMOBILI</b>	pag.14
<b>5. STATO DI POSSESSO DEI BENI IMMOBILI</b>	pag.18
<b>6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI IMMOBILI</b>	pag.19
<b>7. SPESE E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE</b>	pag.24
<b>8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI IMMOBILI</b>	pag.25
<b>8bis CLASSAMENTO ENERGETICO DELL'IMMOBILE</b>	pag.29
<b>9. VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA DEI BENI IMMOBILI</b>	pag.29
<b>10. ELENCO DEI DOCUMENTI ALLEGATI</b>	pag.30
<b>11. REGIME FISCALE A CUI E' ASSOGGETTATA LA VENDITA</b>	pag.29
<b>12. SCHEMA IDENTIFICATIVO DEI BENI IMMOBILI DA PORRE ALL'ASTA</b>	pag.31



## **0. PREMESSA**

In data **02/10/2024**, l'Ill.mo G.E. Dott.ssa Silvia Bianchi ha nominato la sottoscritta architetto Laura Ghezzi, libera professionista, iscritta all'Ordine degli Architetti e iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale, quale esperto stimatore dei beni immobili di cui all'Esecuzione Immobiliare n. 235/2024, come da quesiti di seguito elencati.

In data **02/10/2024**, la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari ha provveduto alla notifica della suddetta nomina.

In data **03/10/2024**, la sottoscritta architetto Laura Ghezzi, prima dell'inizio delle operazioni peritali, ha prestato giuramento di rito.

### **Indicazione dei quesiti all'esperto incaricato della stima degli immobili pignorati**

Preliminarmente l'esperto è invitato a redigere un sommario della propria relazione, da inserire come pagina iniziale, indicandone le pagine corrispondenti alle risposte dei singoli quesiti.

#### **Quesiti**

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**: ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore precedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari** – ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed a che titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;



6. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
1. **per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:**
    - ◆ domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
    - ◆ atti di asservimento urbanistici
    - ◆ convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
    - ◆ altri pesi e limiti d'uso
  2. **per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**
    - ◆ iscrizioni
    - ◆ pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
7. indichi, ove ne ricorra il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, della eventuale garanzia per vizi occulti, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene **al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quella di cui al punto 8 bis**;
- 8bisverifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato, in assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;
9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. alleggi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute;
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
1. lotto;
  2. diritto reale staggito
  3. quota di proprietà
  4. identificativo catastale
  5. valore attribuito.

**Nota:**

L'esperto stimatore ha provveduto alla produzione telematica della Relazione di Stima a mezzo del programma informatico EfiSystem (Redattore Web)



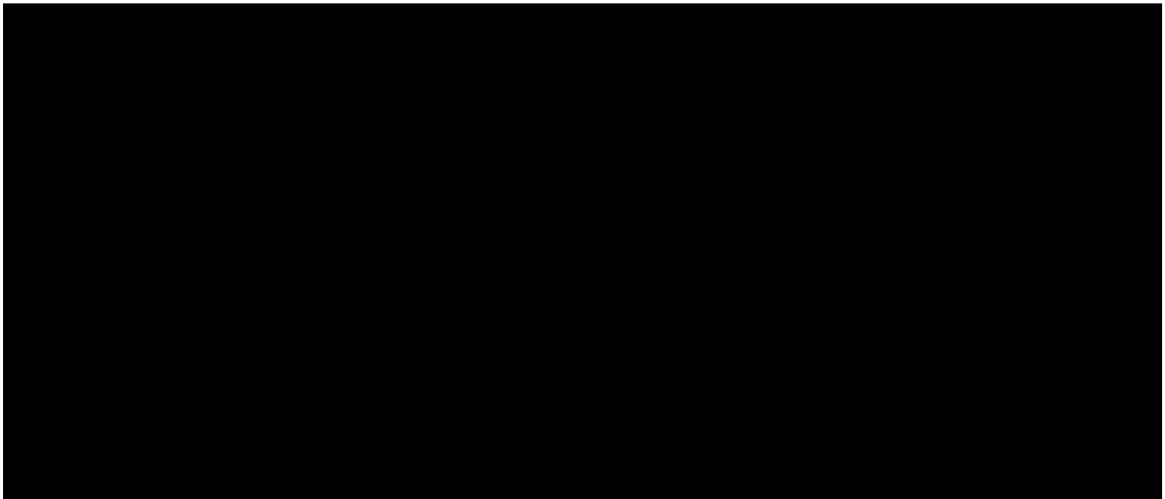
**1. DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.**

- La certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. risulta redatta in data 25 settembre 2024 dal dott. Roberto Iacobone, Notaio in Chioggia (VE).
- La certificazione notarile attesta la continuità delle trascrizioni dei titoli di provenienza nel ventennio anteriore al pignoramento.

(cfr. con allegato n.1)

**2. GENERALITA' DELL'ESECUTATA**

Le generalità dell'esecutata risultano essere le seguenti:



(cfr. con allegati nn.2, 3)

\* in relazione ai beni immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare gli stessi risultano essere beni personali della debitrice esecutata in quanto provenienti da successione.



### **3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

**I beni immobili oggetto del pignoramento risultano pignorati per l'intero e più precisamente:**

- **per l'intero della piena proprietà  
in ditta:** 

#### **ELENCO DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI:**

##### **A) Piena proprietà per l'intero di:**

**Unità immobiliare a destinazione commerciale sviluppata al piano terra, della consistenza catastale di 22 mq., sita nel Comune di Chioggia (VE), località Sottomarina, in Viale Adige n. 10/A, facente parte del Condominio denominato "BERTO".**

così catastalmente identificata e censita:

Catasto Fabbricati: Comune di Chioggia, Provincia di Venezia  
**Foglio 26, Particella 2841, Subalterno 22**  
Viale Adige n. 12/A, Piano T  
Zona censuaria 2  
Categoria C/1, Classe 10, Consistenza 22 mq.  
Superficie catastale totale 25 mq.  
Rendita Catastale Euro 439,71  
(cfr. con allegati nn.4, 5, 6, 7, 8, 9)

Alla sopra identificata unità immobiliare spettano:

- le proporzionali quote sulle parti comuni dell'edificio, come risultanti dalla legge.

##### **Nota in merito al numero civico:**

- dalle documentazioni catastali l'immobile risulta ubicato al numero civico 12/A;
- dalla planimetria facente parte della Licenza Edilizia in data 15/10/1959, l'immobile risulta ubicato al numero civico 10/A;
- dalla sequenza dei numeri civici sui luoghi, risulta congruente con il contesto ritenere ubicato l'immobile al numero civico 10/A;
- si dovrà conseguentemente procedere ad atti di aggiornamento catastale.





**Area scoperta antistante alla unità immobiliare a destinazione commerciale**  
**precisazioni**

- L'unità immobiliare a destinazione commerciale di cui alla presente esecuzione immobiliare è stata assegnata all'esecutata in piena proprietà per l'intero con Sentenza n. 218/2024 pubblicata in data 23/01/2024, a seguito di Giudizio di Divisione di beni caduti in successione (R.G. 13365/2016);
- nel corso di detto Giudizio di Divisione è stata presentata in data 13/12/2021 la planimetria catastale dell'unità immobiliare a destinazione commerciale di cui alla presente esecuzione immobiliare ed, in tale planimetria catastale, l'area scoperta antistante è stata identificata con la dizione "scoperto esclusivo";
- nella planimetria catastale presentata in data 10/01/1989 relativa all'immobile identificato con il subalterno 2 , immobile dal quale per frazionamento si è ottenuto anche il subalterno 22, oggetto della presente esecuzione immobiliare, l'area scoperta antistante è stata identificata con la dizione "scoperto di uso esclusivo";
- inoltre, nella sopra indicata planimetria catastale di cui al subalterno 2, si precisava che la stessa sostituiva la precedente planimetria catastale protocollo n. 1168/1981 per omissione scoperto;
- infine, l'Amministratore pro-tempore del Condominio Berto, in data 25/11/2024, in risposta a richiesta della scrivente di precisazioni inerenti alle aree scoperte condominiali, in riferimento all'area scoperta antistante l'unità immobiliare a destinazione commerciale di cui alla presente procedura esecutiva, precisava in sintesi quanto segue:
  - non ci risultano proprietà scoperte esclusive, né tanto meno delibere che assegnano spazi condominiali ad uso esclusivo;
  - ab illo tempore gli spazi antistanti i negozi per consuetudine sono stati dati in uso ai negozi stessi senza però in alcun modo formalizzare in modo scritto tale questione da parte del Condominio.



**LA SCRIVENTE**

**IN RAGIONE DELL'UBICAZIONE E DELLA NATURA DEI BENI IMMOBILI  
PROCEDE ALLA FORMAZIONE DI UN LOTTO UNICO PER LA VENDITA**

**LOTTO UNICO**

**Piena proprietà per l'intero di:**

- ❖ **Unità immobiliare a destinazione commerciale sviluppata al piano terra, della consistenza catastale di 22 mq., sita nel Comune di Chioggia (VE), località Sottomarina, in Viale Adige n. 10/A, facente parte del Condominio denominato "BERTO".**

Così catastalmente identificata e censita:

Catasto Fabbricati: Comune di Chioggia, Provincia di Venezia  
**Foglio 26, Particella 2841, Subalterno 22**  
Viale Adige n. 12/A, Piano T  
Zona censuaria 2  
Categoria C/1, Classe 10, Consistenza 22 mq.  
Superficie catastale totale 25 mq.  
Rendita Catastale Euro 439,71

Alla sopra identificata unità immobiliare spettano:

- le proporzionali quote sulle parti comuni dell'edificio, come risultanti dalla legge.



## CONFINI

### L'unità immobiliare a destinazione commerciale risulta così confinante

- Nord** : prospetta su area scoperta antistante  
**Est** : confina con altra unità a destinazione commerciale  
**Sud** : confina parzialmente con vano scala condominiale  
confina parzialmente con altra unità a destinazione commerciale  
**Ovest** : confina con altra unità a destinazione commerciale

## CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Sottomarina è una nota località turistica del Mar Adriatico e si divide, tradizionalmente, nella parte “vecchia” e in quella “nuova”. La parte vecchia assomiglia più a Chioggia, mentre la parte nuova, che si estende verso sud, è caratterizzata da insediamenti più recenti e proprio in questa zona sorgono numerose strutture ricettive, concentrate prevalentemente lungo il Lungomare Adriatico.

Le piazze principali sono Piazza Europa, Piazza Italia e Piazza Todaro, tutte e tre relativamente vicine.

La spiaggia di Sottomarina si estende per circa cinque chilometri, dalla diga di San Felice presso la bocca di porto di Chioggia a nord, alla diga presso le foci dei fiumi Brenta-Bacchiglione a sud. Le due dighe delimitano, rispettivamente, il confine settentrionale e meridionale della zona balneare di quella che è la frazione più popolosa del comune di Chioggia.

Gli immobili oggetto della presente Relazione di Stima sono ubicati in una zona centrale, ritenuta di pregio poiché prossima anche al litorale.

Nella zona si trova una ampia offerta di servizi, oltre a quelli di prima necessità.



## DESCRIZIONE DEI BENI

### Breve introduzione

I beni immobili di cui al LOTTO UNICO identificano:

► **una unità immobiliare a destinazione commerciale.**

L'unità immobiliare a destinazione commerciale risulta completamente sviluppata al piano terra con accesso da Viale Adige e facente parte di un edificio condominiale del tipo a blocco, eretto a quattro piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, quest'ultimo realizzato limitatamente ad una porzione del fabbricato.

L'edificio originario risulta realizzato tra la fine degli anni '50 e l'inizio degli anni '60, tuttavia un recente rinnovamento esterno del fabbricato conferisce allo stesso un aspetto estetico pregevole e molto più attuale.

### Unità immobiliare a destinazione commerciale

- L'unità immobiliare a destinazione commerciale attualmente risulta composta da un unico locale;
- L'unità immobiliare a destinazione commerciale risulta avere altezza interna di cm. 388 circa;
- L'unità immobiliare a destinazione commerciale risulta priva di servizio igienico, nonché dei seguenti impianti:
  - elettrico;
  - riscaldamento;
  - acqua calda sanitaria;
  - raffrescamento;
- L'unità immobiliare a destinazione commerciale risulta priva di autonomi contatori relativi alle diverse utenze necessarie;
- L'unità immobiliare a destinazione commerciale risulta sostanzialmente priva delle finiture interne con parti ancora allo stato grezzo; inoltre la pavimentazione interna risulta priva della necessaria continuità ed il serramento esterno deve considerarsi obsoleto.



### **Rappresentazione planimetrica**

In relazione alla rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare a destinazione commerciale, sviluppata al piano terra, si rimanda alla **Tavola U** del rilievo planimetrico allegata alla presente Relazione di Stima.

(cfr. con allegato n.23)

### **Documentazione fotografica**

A completamento della descrizione dei beni si rimanda, inoltre, alla documentazione fotografica a colori allegata alla presente Relazione di Stima.

(cfr. con allegato n.24)

### **Conclusioni**

In relazione ai beni descritti, tenuto conto dell'epoca di costruzione, delle caratteristiche costruttive originarie, dell'uso e manutenzione, nonché degli adeguamenti successivi; si procederà nella stima considerando i suddetti beni come "immobili da ristrutturare".



#### **4. CONFORMITA' URBANISTICO / EDILIZIA DEI BENI IMMOBILI**

##### **URBANISTICA:**

A seguito di istanza presentata della scrivente in data 10/10/2024 al n. 14500

#### **IL DIRIGENTE DEL SETTORE URBANISTICA DEL COMUNE DI CHIOGGIA**

##### **VISTO**

- 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 Giunta 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: 26 Particella: 2841

ricade:

<b>Fg.</b>	<b>Mapp.</b>	<b>IL P.R.G.</b>	<b>VINCOLI</b>
<b>26</b>	<b>2841</b>	in D3.4 "Zona Alberghiera esistente"  <b>Secondo la delibera C.C. 148 del 22/10/2009 in Zona 3</b>	<b>Secondo il p.a.l.a.v.</b> in "aree in cui si applicano le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti" (art. 38).  <b>All'interno</b> della perimetrazione dei centri abitati e all'interno delle aree sottoposte al vincolo ambientale disciplinato dal D.Lgs. n.42 del 22/01/2004 – D.M. 1/8/85 (300 ml. dalle coste).

(cfr. con allegato n.10)



**EDILIZIA:**

**L'Archivio Tecnico del Settore Edilizia Privata  
del Comune di Chioggia**

a seguito di istanza di accesso agli atti presentata della scrivente in data 26/10/2024 al n.14573, ha reperito le seguenti pratiche edilizie legittimanti i beni immobili di cui al LOTTO UNICO.

(Sono quindi escluse da detto accesso agli atti le pratiche edilizie legittimanti la sopraelevazione del fabbricato).

- **Licenza Edilizia in data 15/10/1959, prot. n. 40919**  
“Costruzione di un fabbricato in Sottomarina sul mappale 2841/a del foglio 26”  
(cfr. con allegato n.11)
- **Dichiarazione di Abitabilità in data 27/07/1960, prot. n. 29218**  
“Abitabilità per il fabbricato in Sottomarina (Viale Trieste 25-25/A-25/B-25/C e Viale Adige 10-10/A-12-12/A-14) mappale 2841/a del foglio 26, composta di piani quattro, appartamenti cinque, vani diciannove, negozi quattro ed accessori vari quattordici ”  
(cfr. con allegato n.12)
- **Segnalazione Certificata di Inizio Attività in data 19/01/2024 prot. n. 3908**  
“Modifiche interne consistenti nel frazionamento dell'unità immobiliare ad uso commerciale che non modifica la volumetria complessiva e non modifica la destinazione d'uso”  
(cfr. con allegato n.13)





**VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICO/EDILIZIA/CATASTALE**

A seguito del confronto tra lo stato autorizzato e lo stato rilevato degli immobili, la scrivente ha riscontrato le seguenti difformità e assenze:

**► Unità immobiliare a destinazione commerciale**

- a) difformità dimensionali  
(in particolare si segnala altezza interna pari a circa cm.388, anziché cm.400 previsti di progetto);
- b) difformità catastale;
- c) assenza impianti e finiture;
- d) assenza di Agibilità.

**CONCLUSIONI**

**Per le difformità di cui al punto a)**, si precisa che le stesse non hanno comunque determinato aumento di superficie utile e/o di volume.

**Per le difformità di cui al punto b)**, si dovrà procedere ad atti di aggiornamento catastale (aggiornamento planimetrico e di numero civico).

**Per le assenze di cui ai punti c) e d)** si procederà a considerare l'unità immobiliare a destinazione commerciale come **“immobile da ristrutturare”**.

Si ritiene opportuno precisare che:

- l'ottenimento di Agibilità relativo all'unità immobiliare a destinazione commerciale sarà subordinato al rispetto di tutte le normative vigenti all'atto della presentazione della idonea pratica edilizia;
- l'ottenimento di Agibilità relativo all'unità immobiliare a destinazione commerciale comporterà, tra l'altro, l'ottenimento di tutte le autorizzazioni, certificazioni e collaudi inerenti ai diversi elementi costruttivi, compreso APE;
- nella ristrutturazione edilizia degli immobili con opere debbono intendersi ricompresi anche tutti i costi ed oneri conseguenti alla redazione, presentazione ed approvazione di tutte le necessarie pratiche edilizie e catastali.

Infine, ferma restando l'eventuale necessità di sanare le difformità che riguardano le parti condominiali, comprese quelle strutturali, nonché ubicazione, aree coperte e scoperte, quote e altezze dei fabbricati; in questa sede non è possibile procedere ad alcuna determinazione delle eventuali pratiche edilizie necessarie, né alla quantificazione dei relativi costi. A maggior ragione non è possibile in questa sede determinare eventuali difformità condominiali non sanabili.



## **5. STATO DI POSSESSO DEI BENI IMMOBILI**

### **1) Titoli legittimanti il possesso:**

Atto Giudiziario – Sentenza per Divisione:

- Atto Giudiziario in data 23/01/2024, Repertorio n. 646 del Tribunale di Venezia; trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia: in data 10/07/2024, Registro generale n. 4078, Registro particolare n. 3063.
- Con il suddetto Atto Giudiziario - viene trasferita la piena proprietà ed il possesso dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO, a favore dell'esecutata.
- Si allega nota di trascrizione del suddetto Atto Giudiziario.  
(cfr. con allegato n.14)

### **2) Contratti di locazione e/o comodato:**

L'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia:

- non ha dato alcun riscontro alla richiesta della scrivente in data 03/10/2024, prot. n. 193164 del 04/10/2024;

pertanto deve ritenersi che non sussistano contratti di locazione ad uso commerciale registrati, riferibili ai beni immobili di cui al LOTTO UNICO.

(cfr. con allegato n.15)

### **3) Stato di occupazione dei beni:**

- All'atto del sopralluogo interno agli immobili, effettuato dalla scrivente in data 16/12/2024 congiuntamente al custode nominato, i beni immobili di cui al LOTTO UNICO risultavano liberi da persone e da arredi fissi e mobili.
- Si segnala la presenza di modeste quantità di materiali di risulta da sgombrare.
- Si precisa inoltre che ai fini di tutti i necessari accessi di cui alla presente procedura esecutiva, il creditore procedente, a mezzo di un suo fabbro e con il consenso del custode nominato, ha proceduto a tagliare ed eliminare gran parte della saracinesca posta a chiusura dell'unità immobiliare.



## **6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI IMMOBILI**

### **➤ VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

#### **DOMANDE GIUDIZIALI E SEQUESTRI**

- ◆ Dalla certificazione notarile ex art. 567 c.p.c., redatta in data 25 settembre 2024 dal notaio Roberto Iacobone, risultano domande giudiziali gravanti sull'immobile in Chioggia, riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 26 mappale 2841 subalterno 2, di cui alle seguenti Trascrizioni:  
(subalterno 2 soppresso e da cui è derivato per frazionamento anche il subalterno 22)
  - Trascrizione del 2 maggio 1998 ai nn. 2141 R.G. 1503 R.P.
  - Trascrizione del 19 settembre 1998 ai nn. 4694 R.G. 3296 R.P.
  - Trascrizione del 26 settembre 1998 ai nn. 4877 R.G. 3437 R.P.(cfr. con allegato n.1)

#### **ASSERVIMENTI URBANISTICI**

- ◆ Asservimenti urbanistici di fatto e servitù di vista conseguenti all'ampliamento dell'unità immobiliare a destinazione commerciale posta ad est dell'unità immobiliare a destinazione commerciale di cui al LOTTO UNICO.  
(cfr. con allegato n.24)

#### **VINCOLI URBANISTICI**

- ◆ In riferimento ai vincoli urbanistici gravanti sui beni immobili di cui al LOTTO UNICO, si rimanda al punto 4 della presente Relazione di Stima.  
(cfr. con allegato n.10)

#### **CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE AL CONIUGE**

- ◆ Non ricorre il caso, in quanto trattasi di unità immobiliare a destinazione commerciale.



ALTRI PESI E VINCOLI, SERVITU' E LIMITI D'USO

- ◆ Regolamento di Condominio.  
(cfr. con allegato n.21)
- ◆ Vincoli, servitù e limiti d'uso di cui all'Atto di compravendita in data 22/03/2011 a rogito del dott. Carlo Alberto Alberti, notaio in Migliarino, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Ferrara, repertorio n. 118250, raccolta n. 22506.  
Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chioggia in data 08/04/2011, registro generale n. 1912, registro particolare n. 1222.  
(cfr. con allegato n.16)
- ◆ Dalla certificazione notarile ex art. 567 c.p.c., redatta in data 25 settembre 2024 dal notaio Roberto Iacobone, risulta che i vincoli temporanei contenuti nella nota di trascrizione in data 25 giugno 1959 ai nn. 1573 registro generale e 1200 registro particolare sono stati annotati di cancellazione con annotamento in data 8 maggio 1961 ai nn. 1000 registro generale e 53 registro particolare.  
(cfr. con allegati n.1)



➤ **VINCOLI ED ONERI CHE POTRANNO ESSERE CANCELLATI CON  
DECRETO DI TRASFERIMENTO**

**ISCRIZIONE**

**Conservatoria di Chioggia - nota di iscrizione del 10/07/2024 nn. 4080/452**

(cfr. con allegati nn.17, 18)

**DATI RELATIVI AL TITOLO**

Descrizione: Atto Giudiziario in data 23/01/2024 repertorio n. 646

Autorità emittente: Tribunale di Venezia

**DATI RELATIVI ALL'IPOTECA O AL PRIVILEGIO**

Ipoteca legale di Euro 21.305,93

capitale: Euro 19.819,47

derivante da: Sentenza per divisione

**SOGGETTI**

**A FAVORE:**



relativamente all'unità negoziale n. 1 – immobile n. 1

per il diritto di PROPRIETA'

per la quota di 1/1

**CONTRO:**



relativamente all'unità negoziale n. 1 – immobile n. 1

per il diritto di PROPRIETA'

per la quota di 1/1

**UNITA' NEGOZIALE N. 1**

Immobile n. 1

Catasto Fabbricati: Comune di Chioggia (VE)

Foglio 26, Particella 2841 subalterno 22

C1 – Negozi e botteghe; Consistenza 22 mq.



**PIGNORAMENTO**

**Conservatoria di Chioggia - nota di trascrizione del 10/09/2024 nn. 5172/3897**

(cfr. con allegati nn.17, 19)

**DATI RELATIVI AL TITOLO**

Descrizione: Atto Giudiziario in data 30/08/2024 repertorio n. 5253

Pubblico ufficiale: UNEP del Tribunale di Venezia

**DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE**

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

**SOGGETTI**

**A FAVORE:**



relativamente all'unità negoziale n. 1 – immobile n. 1  
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

**A FAVORE:**



relativamente all'unità negoziale n. 1 – immobile n. 1  
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

**CONTRO:**



relativamente all'unità negoziale n. 1 – immobile n. 1  
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

**UNITA' NEGOZIALE N. 1**

Immobile n. 1

Catasto Fabbricati: Comune di Chioggia (VE)  
Foglio 26, Particella 2841 subalterno 22  
C1 – Negozi e botteghe; Consistenza 22 mq.



**TABELLA PER LA DETERMINAZIONE DEL COSTO  
DELLE CANCELLAZIONI  
RELATIVE ALLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

FORMALITA'	Data e nn. Registrazione	COSTO	
<b>Iscrizioni:</b>			
- ipoteca legale "cancellazione"	10/07/2024 nn. 4080/452	Euro	294,00
<b>Trascrizioni:</b>			
- pignoramento immobili "cancellazione"	10/09/2024 nn. 5172/3897	Euro	294,00
<b>Totale costo delle "cancellazioni" relative alle formalita' pregiudizievoli</b>		<b>Euro</b>	<b>588,00</b>



## **7. SPESE E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

I beni immobili di cui al LOTTO UNICO fanno parte del Condominio denominato:

### **Condomino "BERTO"**

con sede in Chioggia, frazione Sottomarina, Viale Trieste, 25/C c.f. 91005160279

**A)** L'amministratore pro-tempore del Condomino "BERTO", in riferimento ai beni immobili di cui al LOTTO UNICO, dichiara, in data 17/10/2024, quanto segue:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione:  
"a preventivo per l'unità in oggetto 287,09 Euro".
- Le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute:  
"non sono previste spese straordinarie".
- Le eventuali spese condominiali scadute non pagate degli ultimi due anni:  
"ad oggi risultano importi pari a 268,36 Euro".

(cfr. con allegato n.20)

**B)** L'amministratore pro-tempore del Condominio "BERTO", in riferimento ai beni immobili di cui al LOTTO UNICO, ha provveduto a fornire copia del Regolamento di Condominio.

(cfr. con allegato n.21)

**C)** L'amministratore pro-tempore del Condominio "BERTO", in riferimento ai beni immobili di cui al LOTTO UNICO, ha provveduto a fornire copia delle Tabelle millesimali.

(cfr. con allegato n.22)





## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI IMMOBILI**

- La scrivente, al fine di poter compiutamente procedere alla valutazione dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO, ha proceduto ad eseguire i rilievi planimetrici dei beni immobili così catastalmente identificati:

Catasto Fabbricati: Comune di Chioggia, Provincia di Venezia  
**Foglio 26, Particella 2841, Subalterno 22**  
Viale Adige n. 12/A, Piano T  
Zona censuaria 2  
Categoria C/1, Classe 10, Consistenza 22 mq.

La resa grafica dei rilievi planimetrici eseguiti viene allegata alla presente Relazione di Stima. (cfr. con allegato n.23)

### **Criteri di stima**

- Per la stima dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO si è adottato il criterio di stima con valutazione sintetica comparativa, in quanto il più rispondente a rappresentarne il più probabile valore.
- Si sono ricercati i più probabili valori dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO, attraverso il confronto con i prezzi di mercato di beni immobili simili sia per caratteristiche che per tipologie.
- Si sono considerate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei suddetti beni, tenuto conto della loro localizzazione, dei servizi offerti dalla zona, dell'epoca di costruzione.
- Si è tenuto conto dell'assenza di garanzia per i vizi occulti e di ogni altra circostanza concreta evidenziata nella presente Relazione di Stima.
- **I beni immobili di cui al LOTTO UNICO vengono stimati come “immobili da ristrutturare”.**

### **Fonte primaria di informazione**

- Compravendita beni simili:  
Sottomarina, Foglio 26, Particella 2841, Subalterni 2, 3, 12. (quota 59,73%)  
(cfr. con allegato n.16)



**Unità immobiliare a destinazione commerciale**

**Chioggia (località Sottomarina):**

**Foglio 26, Particella 2841, Sub 22**

- ◆ Alla unità immobiliare a destinazione commerciale, sviluppata al piano terra, si è proceduto ad applicare alle superfici lorde i corrispondenti coefficienti in modo da trasformare dette superfici lorde in superfici convenzionali/commerciali.
- ◆ Le superfici lorde riferite ai beni immobili di cui al LOTTO UNICO, come di norma, vengono arrotondate al mq. superiore o inferiore ai fini della successiva determinazione della superficie convenzionale/commerciale.

**Coefficienti utilizzati per la determinazione della superficie conv./comm.**

**Coefficiente medio ponderato**

- Unità immobiliare a destinazione commerciale  
piano terra **Cf. 1,00**



- ❖ tabella per la determinazione della superficie convenzionale/commerciale dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA	Cf.	SUPERFICIE CONV./COMM.
Unità immobiliare a destinazione commerciale piano terra	mq. 22,00	1,00	mq. 22,00
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>			<b>mq. 22,00</b>

#### **Determinazione del valore unitario dei beni immobili**

- Il valore unitario a mq. convenzionale/commerciale riferito ai beni immobili di cui al LOTTO UNICO, stimati come "immobili da ristrutturare", tenuto conto dell'assenza di garanzia per i vizi occulti e di ogni altra circostanza concreta evidenziata nella presente Relazione di Stima, si ritiene essere corrispondente ad Euro 4.000,00.

#### **Determinazione del valore complessivo dei beni immobili**

- Il valore complessivo riferito ai beni immobili di cui al LOTTO UNICO, stimati come "immobili da ristrutturare", tenuto conto dell'assenza di garanzia per i vizi occulti e di ogni altra circostanza concreta evidenziata nella presente Relazione di Stima, risulta, quindi, come di seguito determinato:

#### **Superficie convenzionale/commerciale x valore unitario a mq.**

**mq. 22.00 x 4.000,00 Euro/mq. = Euro 88.000,00**



- ❖ tabella per la determinazione del valore finale dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO, al netto delle detrazioni:

Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO	EURO	88.000,00
Detrazione per stato di possesso (occupazione in base a contratti di locazione registrati) vedi punto 5	Euro	0,00
<b>Valore finale dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO al netto delle detrazioni</b>	<b>EURO</b>	<b>88.000,00</b>

**VALORE FINALE DEI BENI IMMOBILI DI CUI AL LOTTO UNICO**

**AL NETTO DELLE DETRAZIONI**

**EURO 88.000,00 (ottantottomila/00)**

**spese condominiali straordinarie già deliberate e non scadute**

(non sono previste spese straordinarie).

**spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni**

alla data del 17/10/2024 risultano importi non pagati pari a 268,37 Euro.

**costo delle cancellazioni relativo alle formalità pregiudizievoli**

Euro 588,00 (cinquecentoottantotto/00) salvo variazioni



**8bis CLASSAMENTO ENERGETICO DELL'IMMOBILE**

- In merito alla unità immobiliare a destinazione commerciale, si precisa che non risultano presenti i seguenti impianti:
  - elettrico;
  - riscaldamento;
  - acqua calda sanitaria;
  - raffrescamento;
  - fonti rinnovabili.
- Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Archivio Tecnico del Settore Edilizia Privata del Comune di Chioggia, non è stato rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica per edifici non residenziali.
- Pertanto si dovrà procedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica per edifici non residenziali.

**9. VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA DEI BENI IMMOBILI**

- I beni immobili di cui al LOTTO UNICO risultano in piena proprietà per l'intero della debitrice esecutata, conseguentemente non si deve procedere alla valutazione della sola quota.  
(cfr. con allegati nn.1, 14)

**11. REGIME FISCALE A CUI E' ASSOGGETTATA LA VENDITA**

- La vendita dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO è assoggettata ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.
- I beni immobili di cui al LOTTO UNICO non sono beni strumentali dell'azienda eventualmente esercitata dalla debitrice esecutata.  
(cfr. con allegati nn.1, 14)



## **10. ELENCO DEI DOCUMENTI ALLEGATI**

- All. n. 01 - Certificazione notarile ex art. 567 c.p.c.
- All. n. 02 - Certificato di Residenza
- All. n. 03 - Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
- All. n. 04 - Visura attuale per soggetto – Chioggia – Terreni e fabbricati
- All. n. 05 - Estratto di Mappa – Chioggia, Foglio 26, Particella 2841
- All. n. 06 - Visura storica per immobile – Chioggia, Foglio 26, Particella 2841, Ente Urbano
- All. n. 07 - Elenco immobili – Chioggia, Foglio 26, Particella 2841
- All. n. 08 - Visura storica per immobile – Chioggia, Foglio 26, Particella 2841, Sub. 22
- All. n. 09 - Planimetria Catastale – Chioggia, Foglio 26, Particella 2841, Sub. 22
- All. n. 10 - Certificato di Destinazione Urbanistica – Chioggia, Foglio 26, Particella 2841
- All. n. 11 - Licenza Edilizia in data 15/10/1959, prot. n. 40919
- Grafici di progetto (scala ridotta)
- All. n. 12 - Dichiarazione di Abitabilità in data 27/07/1960, prot. n. 29218
- All. n. 13 - Segnalazione Certificata di Inizio Attività in data 19/01/2024, prot. n. 3909
- Relazione tecnica di asseverazione
  - Grafici di progetto (scala ridotta)
  - Relazione tecnico-descrittiva
  - Dichiarazione di conformità alla normativa igienico-sanitaria
  - Dichiarazione di conformità dei lavori eseguiti
- All. n. 14 - Sentenza per divisione - Nota di trascrizione in data 10/07/2024 nn. 4078/3063
- All. n. 15 - Agenzia Entrate - Richiesta sussistenza contratti di locazione ad uso commerciale
- All. n. 16 - Compravendita in data 22/03/2011 - Notaio C. A. Alberti, repertorio n. 118250
- All. n. 17 - Elenco sintetico delle formalità alla data del 03/10/2024 (Fg. 26, Part. 2841, Sub. 22)
- All. n. 18 - Ipoteca legale - Nota di iscrizione in data 10/07/2024 nn. 4080/452
- All. n. 19 - Pignoramento immobili - Nota di trascrizione in data 10/04/2023 nn. 5172/3897
- All. n. 20 - Condominio "BERTO" - Dichiarazione dell'amministratore pro tempore
- All. n. 21 - Condominio "BERTO" - Regolamento di Condominio
- All. n. 22 - Condominio "BERTO" - Tabelle millesimali
- All. n. 23 - Arch. Laura Ghezzi - Rilievo planimetrico
- All. n. 24 - Arch. Laura Ghezzi - Documentazione Fotografica



**12. SCHEMA IDENTIFICATIVO DEI BENI IMMOBILI DA PORRE ALL'ASTA**

- **LOTTO UNICO**
- ❖ **Unità immobiliare a destinazione commerciale sviluppata al piano terra, della consistenza catastale di 22 mq., sita nel Comune di Chioggia (VE), località Sottomarina, in Viale Adige n. 10/A, facente parte del Condominio denominato "BERTO".**

- **identificazione catastale**

Catasto Fabbricati: Comune di Chioggia, Provincia di Venezia  
**Foglio 26, Particella 2841, Subalterno 22**  
 Viale Adige n. 12/A, Piano T  
 Zona censuaria 2  
 Categoria C/1, Classe 10, Consistenza 22 mq.  
 Superficie catastale totale 25 mq.  
 Rendita Catastale Euro 439,71

Alla sopra identificata unità immobiliare spettano:

- le proporzionali quote sulle parti comuni dell'edificio, come risultanti dalla legge.

- **diritto reale staggito**  
piena proprietà
- **quota di proprietà**  
l'intero
- **valore finale attribuito al netto delle detrazioni**  
**Euro 88.000,00 (ottantottomila/00)**

**spese condominiali straordinarie già deliberate e non scadute**

(non sono previste spese straordinarie).

**spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni**

alla data del 17/10/2024 risultano importi non pagati pari a 268,37 Euro.

**costo delle cancellazioni relativo alle formalità pregiudizievoli**

Euro 588,00 (cinquecentoottantotto/00) salvo variazioni



La sottoscritta, in relazione all'incarico ricevuto, rassegna la presente Relazione di Stima di cui al LOTTO UNICO, completa del fascicolo degli allegati, rimanendo comunque a disposizione del Giudice per ogni eventuale chiarimento.

Venezia-Mestre, 18 dicembre 2024.

L'ESPERTO STIMATORE

**Arch. Laura Ghezzi**

