

# **Tribunale di Venezia**

## **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:  
**AMCO-asset Management Company s.p.a.**  
contro:



n° Gen. Rep. **113/2025**  
prossima data udienza ex art. 569 c.p.c.: 29 gennaio 2026

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa FRANCESCA ORLANDO FACCHIN**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**Perizia di stima immobiliare**  
**del Complesso edificato in Pegolotte di Cona,**  
**Via Guglielmo Marconi n.82**

***Lotto 001 - Negozio al piano terra con magazzini al***  
***piano seminterrato e zona Direzionale***  
***Amministrativa con magazzino, al piano primo***

***Lotti 002 - Ristorante - Pizzeria al piano primo***

**Esperto alla stima:** Ing. Ettore Cammarata  
**Codice fiscale:** CMMTTR47C12A662I  
**Studio in:** S. Polo 1942 - 30125 Venezia  
**Telefono:** 3297975328

**Email:** cammarata.ettore@gmail.com  
**Pec:** etto.re.cammarata@ingpec.eu

**SCHEDA RIASSUNTIVA RICHIESTA DAL GIUDICE**



# Perizia di Stima Immobiliare di n. 2 (due) Lotti in Comune di Cona (Venezia)

in piena proprietà al 100% dell'esecutata sig.ra [REDACTED] [REDACTED]

oooooooooooooooooooo

## ➤ **LOTTO n.1). UBICATO IN VIA G. MARCONI CIV. 82**

- ✓ **Negozi al piano terra con ambienti destinati a magazzini posti al piano seminterrato e ulteriori ambienti destinati ad Area Direzionale- Amministrativa con magazzino, posti al piano primo.**

**Identificativo catastale: Comune di Cona - Fg. n.7 – mappale n.69; sub.3; categoria D/8**

## **Diritto reale staggito e quote di proprietà:**

Esecutata Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] piena proprietaria al 100%

***Bene pignorato per intero***

## **Oneri Giuridici gravanti con indicazione dei Creditori; (pag.23)**

- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario annotata a favore di VENETO BANCA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI contro esecutata; Importo capitale: € 720.000; Iscritto a CHIOGGIA in data 18/11/2014 ai nn. 4995/729
- Ipoteca amministrativa - riscossione annotata a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA contro esecutata; Importo capitale: € 231.569,42; Iscritto a CHIOGGIA in data 20/06/2017 ai nn. 3530/513
- PIGNORAMENTO IMMOBILI annotata a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA SOCIETA' SOCIETA' contro esecutata; Derivante da: PIGNORAMENTO UFF. GIUD. CORTE APPELLO VENEZIA; trascritto a CHIOGGIA in data 30/05/2025 ai nn. 3010/2355

## **VALORI DI STIMA DEL LOTTO n.1).**

**Valore di Stima del LOTTO n. 1). in diritto di piena proprietà al 100%, al lordo delle decurtazioni =**

**= euro 374.180=. (pag.22)**

**Prezzo base d'asta del LOTTO n.1). al netto delle decurtazioni = 354.990=. (pag.23)**



**Prezzo base d'asta del LOTTO n.1). al netto di tutte le decurtazioni,**

**comprensivo del Costo per il Certificato Energetico mancante =**

**= euro 353.990==. (pag. 23)**

oooooooooooooooooooooooooooo

❖ **LOTTO n.2). UBICATO IN VIA G. MARCONI N. 82**

✓ **Ristorante – Pizzeria, posto al piano primo.**

**Identificativo catastale: Comune di Cona - Fg. n.7 – mappale n.69; sub.4; categoria C/1**

**Diritto reale staggito e quote di proprietà:**

Esecutata Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] piena proprietaria al 100%  
**Bene pignorato per intero**

**Oneri Giuridici gravanti con indicazione dei Creditori; (pag. 34)**

- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario annotata a favore di VENETO BANCA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI contro esecutata; Importo capitale: € 720.000; Iscritto a CHIOGGIA in data 18/11/2014 ai nn. 4995/729
- Ipoteca amministrativa - riscossione annotata a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA contro esecutata; Importo capitale: € 231.569,42; Iscritto a CHIOGGIA in data 20/06/2017 ai nn. 3530/513
- PIGNORAMENTO IMMOBILI annotata a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA SOCIETA' SOCIETA' contro esecutata; Derivante da: PIGNORAMENTO UFF. GIUD. CORTE APPELLO VENEZIA; trascritto a CHIOGGIA in data 30/05/2025 ai nn. 3010/2355

**VALORI DI STIMA DEL LOTTO n.2).**



**Valore di Stima del LOTTO n.2). in diritto di piena proprietà al 100%, al lordo delle decurtazioni =**

**= euro 124.112==. (pag.34)**

**Prezzo base d'asta del LOTTO n.2). al netto delle decurtazioni = euro 117.425==. (pag.34)**

**Prezzo base d'asta del LOTTO n.2). al netto di tutte le decurtazioni (vedi formalità pregiudizievoli)  
comprensivo del Costo per il Certificato Energetico mancante =**

**= euro 116.925==. (pag. 35)**



## Riassunto Perizia

**Bene:** Via Guglielmo Marconi n. 82 - Pegolotte - Cona (VE) - 30010

**Descrizione generica:** Complesso immobiliare costituito da piano seminterrato, piano terra e piano primo

-----

❖ **Identificativo LOTTO n.1).** - Negozio al piano terra con magazzini al piano seminterrato e zona Direzionale amministrativa e magazzino al piano primo

**Corpo:** Negozio al p.t. con magazzini al piano seminterrato e zona direzionale e magazzino al p.1°:  
Cona (VE) CAP: 30010 frazione: Pegolotte, Via Guglielmo Marconi n. 82

**Quota e tipologia del diritto di proprietà al 100% in capo all'esecutata** [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]

### Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario annotata a favore di VENETO BANCA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI contro esecutata; Importo capitale: € 720.000; Iscritto a CHIOGGIA in data 18/11/2014 ai nn. 4995/729

- Ipoteca amministrativa - riscossione annotata a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA contro esecutata; Importo capitale: € 231.569,42; Iscritto a CHIOGGIA in data 20/06/2017 ai nn. 3530/513

- PIGNORAMENTO IMMOBILI annotata a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA SOCIETA' SOCIETA' contro esecutata; Derivante da: PIGNORAMENTO UFF. GIUD. CORTE APPELLO VENEZIA; trascritto a CHIOGGIA in data 30/05/2025 ai nn. 3010/2355

❖ **Valore LOTTO n.1):**

**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in euro** 354.990==.  
cui si trova:

-----

❖ **Identificativo LOTTO n.2).** Ristorante - Pizzeria al piano primo

**Corpo Ristorante - Pizzeria al piano primo:** Cona (VE) CAP: 30010 frazione: Pegolotte, Via Guglielmo Marconi n. 82

**Quota e tipologia del diritto di proprietà al 100% in capo all'esecutata** [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]



## Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario annotata a favore di VENETO BANCA SOCIETA' SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI contro esecutata; Importo capitale: € 720.000; Iscritto a CHIOGGI in data 18/11/2014 ai nn. 4995/729

- Ipoteca amministrativa - riscossione annotata a favore di EQUITALIA SERVIZI RISCOSSIONE contro esecutata; Importo capitale: € 231.569,42; Iscritto a CHIOGGIA in data 20/06/2017 ai nn. 3530/513

- PIGNORAMENTO IMMOBILI annotata a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA SOCIETA' SOCIETA' contro esecutata; Derivante da: PIGNORAMENTO UFF. GIUD. CORTE DI APPELLO; trascritto a CHIOGGIA in data 30/05/2025 ai nn. 3010/2355

### ❖ Valore LOTTO n.2):

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in euro 117.425==.  
cui si trova:

-----



## Sommario

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

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

### Quesiti

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

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



**2. per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**

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

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

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

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

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

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

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

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



Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

## Premessa

Il sottoscritto Dr. Ing. Ettore Cammarata con studio in Venezia - San Polo n.1942, iscritto all'Albo Professionale degli Ingegneri della Provincia di Venezia e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Venezia, è stato nominato C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare in trattazione, dal Giudice Dr.ssa Ivana Morandin con Decreto di Nomina in data 25 luglio 2025. Prima dell'inizio delle operazioni peritali ha prestato giuramento il giorno 16 ottobre 2025, redigendo l'apposito Modello di Verbale, depositandolo e pronunciando la formula di rito. Al fine di predisporre la Perizia di Stima, ha provveduto ad eseguire diversi sopralluoghi in Pegolotte di Cona; il primo sopralluogo presso il complesso immobiliare in trattazione, il giorno 29 ottobre 2025 con la presenza continua dell' Avv. Salvati dello studio professionale del Notaio Alessandro Caputo, nominato custode. In tale data è stato possibile accedere al complesso, avvalendosi dell'ausilio di un fabbro autorizzato dal Giudice, che ha potuto sostituire la serratura, cilindri e chiavi di una porta di ingresso.

Lo scrivente accedendo alle unità immobiliari oggetto di perizia, ha provveduto ad eseguire documentazione fotografica constatando nel contempo le caratteristiche manutentive e conservative di ciascun ambiente.

Il complesso immobiliare oggetto di stima, edificato negli anni '70 e costituito da tre piani(seminterrato, terra, primo) è ubicato nella zona industriale-artigianale di Pegolotte di Cona, all'angolo tra la Via Guglielmo Marconi n.82 e la Via Risorgimento, all'angolo delle due direttrici: una per Cona e Agna; l'altra per Cavarzere e Adria.

Sulla scorta delle visure storiche e delle planimetrie catastali precedentemente acquisite ha ritenuto opportuno, ai fini estimali, individuare il Complesso in **n. 2 (due) distinti Lotti**, ciascuno con separato ingresso indipendente:

**LOTTO n.1): identificato dall'intero mappale 69/sub.3 (categoria catastale D8) del Fg.7 in Comune di Cona** e più precisamente da un prima porzione posta al piano terra (sala negozio fronte strada e retro, magazzino con servizi igienici), da una seconda porzione, sottostante, posta al piano seminterrato (depositi, magazzini, ambiente centrale termica, servizi igienici) tra di esse collegate da una scala interna, da una terza porzione, posta al piano primo (zona direzionale correlata all'attività artigianale e di vendita svolta nei sottostanti piani), con accesso indipendente.

**LOTTO n.2): identificato dall'intero mappale 69/sub.4, (categoria catastale C1) del Fg.7 in Comune di Cona** unità posta al piano primo, fronte strada (con accesso indipendente al p.t. dalla rampa esterna in comune al Lotto n.1; ristorante e pizzeria con servizi igienici).

Nel contempo ha condotto apposite indagini presso i siti internet di "Agenzia delle Entrate O.M.I." - "Gabetti.it" - "immobiliare.it" e accertamenti:

presso gli sportelli di accesso agli atti sia di Edilizia Privata che di Urbanistica del Comune di Cona; presso gli Uffici Provinciali di Venezia e Padova - Territorio dell'Agenzia delle Entrate, rispettivamente nell'Ufficio Servizi Catastali in data 5 agosto 2025 e nell'Ufficio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19 dicembre 2025;

presso agenzie immobiliari e studi professionali in Cona.

L'elenco delle formalità pregiudizievoli a carico dell'esecutato è stato acquisito presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Chioggia; il C.D.U. emesso da parte del Comune di San Donà di Piave in data 9 dicembre 2025.



Beni in **Cona (VE)**  
Località/Frazione **Pegolotte**  
Via Guglielmo Marconi n. 82

**LOTTO n.1). - Negozio al piano terra con magazzini al piano seminterrato e zona Direzionale e amministrativa con magazzino, al piano primo.**

**Risposta al primo punto del quesito**

Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si**

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

**Risposta al secondo punto del quesito**

Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

Esecutata la sig.ra [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED]  
[REDACTED] residente in Via G. Marconi n.80, coniugata in regime di separazione dei beni col [REDACTED]. Dall'atto di matrimonio risulterebbe che in data 30 ottobre 1997, il sig. [REDACTED] abbia presentato ricorso al Tribunale di Venezia per la separazione personale e che con provvedimento del 23 marzo 1998 è stata omologata dal tribunale di Venezia la separazione consensuale tra i suindicati coniugi.

**Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

**3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**IL LOTTO n.1).** è costituito da n.3 (tre) porzioni del complesso, specificatamente:

da tutti gli ambienti posizionati al piano seminterrato (prima porzione del sub.3); da tutti gli ambienti posizionati al piano terra (seconda porzione del sub.3) e dagli ambienti posizionati al piano primo, fronte il retro del complesso.

Esso é identificato quindi dall'ampio Negozio vero e proprio (al piano terra) costituito dalla sala di esposizione più magazzino posto sul retro con servizi igienici; da ulteriori ambienti destinati a Depositi e Magazzini (al piano seminterrato) raggiungibili attraverso una scala interna; dagli ambienti posti al piano primo, raggiungibili dalla rampa esterna al fabbricato.

L'altezza interna degli ambienti al piano terra è di ml.3,00; mentre quella degli ambienti posti al piano seminterrato di ml.2,80; quella degli ambienti al piano primo di ml.2,97.

L'accesso al lotto 1). avviene direttamente dalla strada utilizzando un ballatoio esterno che delimita l'intero fronte, mentre l'accesso al piano primo avviene percorrendo la rampa esterna.

Gli ambienti posizionati al piano primo (terza porzione del sub.3) posizionati fronte il retro del complesso immobiliare e contigui al sub.4 (Pizzeria-Ristorante) sono stati destinati ad *uso di attività direzionale e amministrativa, quest'ultima specificatamente relativa solo all'attività principale di artigianato dei sottostanti piani terra e seminterrato*, ciò ai sensi della Licenza Edilizia comunale autorizzativa del 20 giugno 1974, pratica n.859/1727.

**Caratteristiche zona:** periferica dell'abitato di Pegolotte di Cona, in zona produttiva artigianale.



**Area urbanistica:** artigianale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole e produttive

**Importanti centri limitrofi:** Comune di Cona e Cavarzere.

**Principali collegamenti pubblici:** stradali

❖ **Identificativo corpo: Negozio al p.t. con magazzini al piano seminterrato e zona direzionale amministrativa con magazzino al p.1°.**

Fabbricato costruito per esigenze artigianali [D8] sito in Cona (VE) CAP: 30010 frazione: Pegolotte, Via Guglielmo Marconi n. 82

**Quota e tipologia del diritto**

██████████ ██████████ proprietaria al 100%, per Decreto Trasferimento del Tribunale di Venezia del 27.6.1997

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ██████████ ██████████ nata a Piove di Sacco il 27 gennaio 1964, foglio 7, particella 69, subalterno 3, indirizzo Via Guglielmo Marconi n.82, piano S1-T-1, comune Cona, categoria D/8, rendita € 8.490,00

Ulteriori informazioni: Il LOTTO n.1) identifica l'intero sub.3) e più precisamente le tre porzioni poste rispettivamente al piano terra, al piano seminterrato e al piano primo.

Derivante da: Situazione dell'intestato relativo ad atto del 7.10.1986 (antecedente all'impianto meccanografico del 30.6.1987): Precedente intestatario Benigno ██████████ (nato a Cona il 29.9.1933) - Atto amministrativo Decreto (disposizioni delle autorità) del 7.10.1986 Pubblico Ufficiale Dr. Alberto Chiozzi con sede in Venezia. Repertorio n.2718 - Registrazione n.4140, registrato in data 22.10.1986 - Decreto di Trasferimento Tribunale Voltura n.10490/1997 in atti dal 27.6.1997

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1727

Tipo pratica: **RILASCIO DI LICENZA EDILIZIA PER ESECUZIONE DI OPERE**

Per lavori: **AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO INDUSTRIALE PER RICAVARE UN LABORATORIO DI CONFEZIONI CON ANNESSO CENTRO AMMINISTRATIVO**

Oggetto: nuova costruzione

**Rilascio in data 10/06/1974 al n. di prot. 1727**

Numero pratica: 859

Intestazione: COMUNE DI CONA



Tipo pratica: **Licenza Edilizia**

Per lavori: AMPLIAMENTO FABBRICATO AD USO LABORATORIO E ANNESSO CENTRO AMMINISTRATIVO

Oggetto: nuova costruzione

**Rilascio in data 20/06/1974 al n. di prot. 1727**

Numero pratica: 2237

Intestazione: COMUNE DI CONA

Tipo pratica: **Concessione Edilizia**

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE CON ADEGUAMENTO LEGGE 13/89 PER RICAPO UNITA' COMMERCIALE PIANO TERRA E PIANO PRIMO

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE

**Rilascio in data 12/06/1997 al n. di prot. 2237**

Numero pratica: 2237

Intestazione: COMUNE DI CONA

Tipo pratica: **PERMESSO DI AGIBILITA'**

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE ED ADEGUAMENTO PORZIONE DI CUI ALLA C.E. N.2237 DEL 12.6.1997 IN PARZIALE MODIFICA

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE

**Abitabilità/agibilità in data 28/06/1997 al n. di prot. 2237**

Numero pratica: 859/1043

Intestazione: COMUNE DI CONA

Tipo pratica: **CERTIFICATO DI ABITABILITA'**

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE LABORATORIO E ZONA DIREZIONALE

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE

**Abitabilità/agibilità in data 09/07/1980 al n. di prot. 1727/2824**

#### **4.1.1 Conformità edilizia:**

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

#### **4.1.2 Conformità urbanistica:**

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]**

**Strumento urbanistico Approvato:**

Piano regolatore generale

**In forza della delibera:**

Variante n.7 al PRG (ora P.I.) vedi D.C.C. n.11 del 4 maggio 2005



|                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Zona omogenea:</b>                                                  | Zona Produttiva; D1=Industria, artigianato di produzione e D4=agro-industria                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Norme tecniche di attuazione:</b>                                   | Zona Produttiva esclusivamente destinata ad edifici a carattere industriale-artigianale-commerciale-agroindustriale. Essendo ricadente in D1, gli uffici, i magazzini e depositi devono esistere in relazione alle esigenze delle attività consentite, di tipologia artigianali ed industriali. Inoltre le attività commerciali devono essere relative ai prodotti derivanti dalle suddette attività. |
| <b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b>         | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</b>           | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?</b> | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:</b>                 | Indice U.f. = 0,70 mq./mq.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Rapporto di copertura:</b>                                          | Prevista nel D1, la superficie coperta fino al 50% del lotto edificabile                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Altezza massima ammessa:</b>                                        | Secondo le necessità produttive                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Volume massimo ammesso:</b>                                         | Secondo le necessità produttive                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Residua potenzialità edificatoria:</b>                              | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:</b>                     | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

**Note sulla conformità:**

Non è stata riscontrata alcuna irregolarità sulla conformità

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.**

**Descrizione: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] di cui al punto Negozio al p.t. con**



**magazzini al piano seminterrato e zona direzionale-amministrativa e magazzino al p.1°**

Agli ambienti siti al piano terra del LOTTO n.1) si accede direttamente dall'area esterna che identifica il piazzale-auto fronte Via G. Marconi, superando un ballatoio esterno con pedate in ferro. Una scala interna conduce agli ambienti del piano seminterrato. I locali siti al piano terra sono ampi e luminosi in quanto dotati di finestre a tutta altezza posizionate alle pareti laterali; sono stati eretti alcuni tramezzi interni in cartongesso al fine di modulare negli spazi l'attività artigianale. I locali siti al piano seminterrato sono scarsamente illuminati e anche in essi sono stati eretti tramezzi interni in cartongesso e muratura, facilmente demolibili; tutto ciò senza modifica della volumetria e della consistenza.

Agli ambienti siti al piano primo si accede direttamente dall'area esterna che identifica il piazzale-auto fronte Via G. Marconi, percorrendo una rampa esterna in comune col lotto n.2). e da qui gli ambienti posizionali al piano primo si raggiungono attraverso una scala interna circolare. Gli ambienti posti al piano primo sono luminosi in quanto ampie finestre sono presenti sulla facciata esterna del complesso.

Al momento del sopralluogo si è riscontrata la presenza di numerose suppellettili e materiale vario abbandonato anche voluminoso (si ipotizza usato per l'attività artigianale e di vendita precedentemente operata).

Le condizioni manutentive e conservative appaiono mediocri.

**1. Quota e tipologia del diritto:**

di proprietà al 100% in capo all'esecutata

Superficie complessiva, reale/potenziale calcolata di circa mq **1.599,78**

Il Lotto n.1) è posto al piano: terra, seminterrato e primo.

L'edificio è stato costruito nel corso degli anni '70

L'unità immobiliare è posizionata al numero civico n.82 di Via Guglielmo Marconi; ha un'altezza utile interna di circa m. h=ml.3,00 riguardo gli ambienti del piano terra; h=ml.2,80 riguardo gli ambienti del piano seminterrato; h= ml. 2,97 riguardo gli ambienti del piano primo.

L'intero fabbricato in cui ricade il Lotto n.1). è composto da tre piani complessivi di cui fuori terra n. due e di cui seminterrati n. uno

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile:

Le condizioni manutentive e conservative del Lotto n.1). appaiono mediocri. Considerato che l'attività commerciale è da tempo non esercitata, appaiono necessari lavori di ripristino dell'efficienza degli impianti idrico, elettrico, fognario, di areazione e lavori di risanamento delle murature, degli infissi e dei pavimenti.

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

|                 |                                                                                                                                                                         |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Infissi esterni | tipologia: <b>vasistas</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>inesistente</b><br>condizioni: <b>sufficienti</b><br>Note: infissi a tutta altezza al piano terra |
| Infissi esterni | tipologia: <b>vasistas</b> materiale: <b>alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</b><br>Note: Infissi posizionati in alto alle pareti, al piano seminterrato           |
| Infissi interni | tipologia: <b>Porte</b> materiale: <b>tamburate in legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>                                                                             |



|                        |                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Pavimentazione Esterna | materiale: <b>ferro del ballatoio esterno</b> condizioni: <b>scarse</b>                                                                                                                                |
| Pavimentazione Interna | materiale: <b>gres ceramicato</b> condizioni: <b>scarse</b><br>Note: Ambienti al piano terra e primo                                                                                                   |
| Pavimentazione Interna | materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>discreto</b><br>Note: Ambienti al piano terra e primo                                                                                          |
| Rivestimento           | ubicazione: <b>pareti e soffitto intonacato e dipinto al civile</b> materiale: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>discrete</b><br>Note: Ambienti al piano terra e primo                         |
| Rivestimento           | ubicazione: <b>bagni e servizi igienici</b> materiale: <b>pareti rivestite di piastrelle in ceramica, a tutta altezza</b> condizioni: <b>discrete</b><br>Note: Bagni e servizi igienici al piano terra |
| Scale                  | posizione: <b>scala interna</b> rivestimento: <b>granito</b> condizioni: <b>sufficienti</b><br>Note: Scala interna tra il piano terra ed il piano seminterrato, priva di luce                          |

**Impianti:**

elettrico                      tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da normalizzare**  
Riferito limitatamente a: ambienti al piano terra e seminterrato

Fognatura                      tipologia: **separata** condizioni: **da normalizzare**  
Riferito limitatamente a: ambienti al piano terra e seminterrato

Idrico                            tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale**  
condizioni: **da normalizzare**  
Riferito limitatamente a: ambienti al piano terra e seminterrato

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Secondo la prassi estimale, la consistenza superficiale calcolata **per il LOTTO 1).** **é stata quella cosiddetta Superficie Lorda Convenzionale** cioè quella innanzitutto lorda di ciascun ambiente, comprensiva dello spessore delle murature interne e delle murature esterne e comprensiva altresì della metà delle tramezzature di confine tra i diversi Lotti. Per renderla come sopra riferito "Convenzionale", sono stati adottati i "Coefficienti di Ragguaglio" cioè opportuni coefficienti percentuali riduttivi rispetto all'unità (quella riferita agli ambienti principali) in relazione alla diversa destinazione degli ambienti. La superficie degli ambienti destinati a magazzini e depositi del seminterrato, quantificata col coefficiente 0,20; la superficie del ballatoio esterno al piano terra, quantificata allo 0,15; la superficie della centrale termica al piano seminterrato, quantificata allo 0,20; la superficie della rampa esterna di accesso agli ambienti posti al piano primo (rampa di accesso calcolata alla metà di quella reale, in quanto in comune al Lotto n.2) quantificata allo 0,10. Le superfici lorde degli ambienti principali del piano terra e di quelli posti al piano primo, sono rimaste invariate considerato che il coefficiente di ragguaglio è stato ritenuto pari all'unità.



| Destinazione                                                                                                    | Parametro                 | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| Piano terra:<br>Sala Negozio<br>fronte strada                                                                   | sup lorda di<br>pavimento | 135,00                      | 1,00   | 135,00                 | € 380,00        |
|                                                                                                                 |                           |                             |        |                        |                 |
| Piano terra:<br>Ballatoio<br>esterno fronte<br>Sala Negozio                                                     | sup lorda di<br>pavimento | 40,00                       | 0,15   | 6,00                   | € 380,00        |
|                                                                                                                 |                           |                             |        |                        |                 |
| Piano terra:<br>Sala Negozio e<br>Retro Negozio<br>con annessi<br>Ripostiglio,<br>Ufficio e Servizi<br>Igienici | sup lorda di<br>pavimento | 287,01                      | 1,00   | 287,01                 | € 380,00        |
|                                                                                                                 |                           |                             |        |                        |                 |
| Piano terra:<br>Magazzino<br>retrostante la<br>Sala con<br>annessi wc e<br>ripostiglio                          | sup lorda di<br>pavimento | 139,80                      | 1,00   | 139,80                 | € 380,00        |
|                                                                                                                 |                           |                             |        |                        |                 |
| Piano<br>seminterrato:<br>Depositi<br>sottostanti la<br>Sala Negozio<br>fronte strada                           | sup lorda di<br>pavimento | 165,00                      | 0,20   | 33,00                  | € 380,00        |
|                                                                                                                 |                           |                             |        |                        |                 |
| Piano<br>seminterrato:<br>Magazzini<br>sottostanti la<br>Sala Negozio                                           | sup lorda di<br>pavimento | 317,00                      | 0,20   | 63,40                  | € 380,00        |
|                                                                                                                 |                           |                             |        |                        |                 |
| Piano<br>seminterrato:<br>Magazzini<br>sottostanti il<br>retro della Sala<br>Negozio                            | sup lorda di<br>pavimento | 139,00                      | 0,20   | 27,80                  | € 380,00        |
|                                                                                                                 |                           |                             |        |                        |                 |



|                                                                                                                                                                                                       |                        |                 |      |                 |          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------|------|-----------------|----------|
| Piano seminterrato: Centrale Termica                                                                                                                                                                  | sup lorda di pavimento | 24,00           | 0,20 | 4,80            | € 380,00 |
|                                                                                                                                                                                                       |                        |                 |      |                 |          |
| Piano terra: Rampa esterna di accesso agli ambienti del piano primo, in comune                                                                                                                        | sup lorda di pavimento | 14,75           | 0,10 | 1,48            | € 380,00 |
|                                                                                                                                                                                                       |                        |                 |      |                 |          |
| Piano primo: Ambienti destinati ad uso di attività direzionale e amministrativa, relativa solo all'attività principale di laboratorio e artigianato svolta nei sottostanti piani terra e seminterrato | sup lorda di pavimento | 338,22          | 1,00 | 338,22          | € 380,00 |
|                                                                                                                                                                                                       |                        |                 |      |                 |          |
|                                                                                                                                                                                                       |                        | <b>1.599,78</b> |      | <b>1.036,51</b> |          |

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

Destinazione d'uso: Commerciale e Artigianale

Sottocategoria: Grandi strutture di laboratorio e vendita

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2025

Zona: Cona

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: negozio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo



Valore di mercato min (€/mq): 580/mq.

Valore di mercato max (€/mq): 730/mq.

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Precedente proprietario piena proprietà al 100%, sig. [REDACTED] proprietario ante ventennio,**  
impianto meccanografico del 30.6.1987.

[REDACTED] nata a Piove di [REDACTED] per Atto amministrativo Decreto (disposizioni delle Autorità) del 7.10.1986 Pubblico Ufficiale Dr. Alberto Chiozzi con sede in Venezia; repertorio n.2718 – Agenzia sede di Venezia; registrazione n.4140 del 22 ottobre 1986; decreto trasferimento Tribunale voltura n.10490/1997 in atti dal 27.6.1987; ed in forza di ATTO GIUDIZIARIO DI DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI DEL TRIBUNALE VENEZIA in data 15/05/2002, repertorio ai nn. 15/84; trascritto a CHIOGGIA, in data 04/09/2002, ai nn. 5664 registro generale/3647 registro particolare.

**Identificativo corpo: Negozio al p.t. con magazzini al piano seminterrato e zona direzionale e amministrativa con magazzino al p.primo.**

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Cona (VE), Via Guglielmo Marconi n. 82 **Libero** Note: Il LOTTO n.1). é detenuto attualmente dall'esecutato. Esso non è occupato da alcuno e non risultano esistere contratti di locazione nei confronti di terzi.

### Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

#### 6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

##### 6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

##### 6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 6.1.4 Altre limitazioni d'uso:



Nessuna.

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

### 6.2.1 Iscrizioni:

*Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario annotata a favore di VENETO BANCA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI contro esecutata; derivante da MUTUO FONDIARIO; importo capitale euro 720.000; iscritto a Chioggia in data 18 novembre 2014 ai nn. 4995 / 729*

*Ipoteca amministrativa – riscossione annotata a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA contro esecutata; importo capitale di euro 231.569,42; iscritto a Chioggia in data 20 giugno 2017; ai nn. 3530 / 513*

### 6.2.2 Pignoramenti:

**PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** *annotata a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA SOCIETA' contro esecutata; UFF. GIUD. CORTE DI APPELLO VENEZIA; trascritto a Chioggia in data 30 maggio 2025 ai nn. 3010 / 2355*

### 6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

## 6.3 Misure Penali

Nessuna.

### Risposta al punto settimo del quesito

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso

**Spese di gestione condominiale:** Nessuna

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuna

### Risposta all'ottavo punto del quesito



**8.1.1 Criterio di stima:**

Si premette la considerazione che il Lotto n.1). in questione ha caratteristiche eguali all'altro lotto n.2), indipendentemente dall'utilizzo e dalla destinazione d'uso (Negozio, Magazzino, Zona direzionale, Deposito, Ristorante-Pizzeria).

Per la valutazione è stato più opportunamente **adottato il Criterio Estimativo del Costo di Trasformazione**, in quanto trattasi di bene immobile che versa in condizioni manutentive e conservative mediocri per la qualcosa non è riscontrabile sul mercato immobiliare attuale, un valore unitario attendibile determinato a confronto delle compravendite di beni immobili simili al complesso in questione. Il Valore più attendibile attuale di mercato è stato quindi **determinato quale differenza tra il Valore di Mercato del bene se fosse in condizioni normali ed il Costo di ristrutturazione per renderlo tale**.

Prima di tutto quindi l'analisi è stata del tipo sintetico-comparativa cioè si è rivolta alla individuazione dei valori medi di mercato attuali al metro quadrato, riscontrati nella zona in esame e per immobili simili a quello in trattazione per caratteristiche intrinseche ed estrinseche in condizioni normali, desunti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate (negozi attività commerciale, uffici e magazzini-deposito per attività produttiva), avvalorati anche da verifiche effettuate presso alcune agenzie immobiliari e studi professionali in Cona.

In secondo tempo sono stati riscontrati i costi medi attualmente praticati al metro quadrato per la ristrutturazione e il risanamento di efficienza impiantistica, cioè i cosiddetti costi di trasformazione.

Ottenuto per differenza il suddetto valore unitario del bene se fosse in condizioni normali, è stata eseguita anche una verifica attraverso il confronto di tale valore con quello di beni immobili in zona, recentemente compravenduti, dati desunti dai portali informatici: "Immobiliare.it" e "Gabetti.it".

Il sopracitato Valore Unitario di mercato è stato successivamente applicato alle consistenze delle diverse porzioni del lotto, con differenti "Coefficienti di Ragguaglio" per tener necessariamente in considerazione le destinazioni d'uso degli ambienti.

**8.2.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Direzione Provinciale di Venezia dell'Agenzia delle Entrate; Ufficio Provinciale - Territorio; Servizi Catastali.

Conservatoria dei Registri Immobiliari - Direzione Provinciale dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Chioggia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate e agenzia immobiliari in Cona;

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

E' stato preso in considerazione il valore unitario OMI pari ad euro 730/mq., qualora il bene versasse in condizioni normali.

**8.3.3 Valutazione corpo:**

**Negozio al p.t. con magazzini al piano seminterrato e zona direzionale e magazzino al p.1°.  
Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 393.873,00.

**Criterio di Stima del Valore di Trasformazione:**



| Destinazione                                                                                              | Superficie<br>Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------|--------------------|
| Piano terra: Sala<br>Negozio fronte<br>strada                                                             | 135,00                    | € 380,00        | € 51.300,00        |
| Piano terra: Ballatoio<br>esterno fronte Sala<br>Negozio                                                  | 6,00                      | € 380,00        | € 2.280,00         |
| Piano terra: Sala<br>Negozio e Retro<br>Negozio con annessi<br>Ripostiglio, Ufficio e<br>Servizi Igienici | 287,01                    | € 380,00        | € 109.063,80       |
| Piano terra:<br>Magazzino<br>retrostante la Sala<br>con annessi wc e<br>ripostiglio                       | 139,80                    | € 380,00        | € 53.124,00        |
| Piano seminterrato:<br>Depositi sottostanti<br>la Sala Negozio                                            | 33,00                     | € 380,00        | € 12.540,00        |



| ID                                                                                                                                        | Immobile                                           | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| Negozio al p.t. con magazzini al piano seminterrato e zona direzionale e magazzino, al p.1°                                               | Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] | 1.036,51         | euro 374.180,00               | euro 374.180,00        |
| <b>8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:</b>                                                                                        |                                                    |                  |                               |                        |
| <b>Riduzione del valore del 5% dovuta all'immediatezza della vendita Giudiziaria e per assenza per vizi come da disposizione del G.E.</b> |                                                    |                  |                               |                        |
|                                                                                                                                           |                                                    |                  |                               | euro -18.710,00        |



| <b>Tipologia</b>                                                                     | <b>Costo</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Iscrizione di ipoteca - Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario | euro 94,00   |
| Iscrizione di ipoteca - Ipoteca amministrativa - riscossione                         | euro 94,00   |
| Iscrizione di ipoteca - Pignoramento immobili                                        | euro 294,00  |

**Totale costi di cancellazione: euro 482,00**

**8.5.5 Prezzo base d'asta del LOTTO n 1):**

**Valore immobile al netto delle decurtazioni** **euro 354.990,00**  
 nello stato di fatto in cui si trova; euro  
 (393.870,00 - 18.710,00 - 482,00) = euro  
 354.990,00

**8bis Classamento energetico dell'immobile:**

**Identificativo corpo:**

Negozio al p.t. con magazzini al piano seminterrato e zona direzionale e magazzino al p.1°

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non rilevato

Considerato che non risulta essere stato individuato il classamento energetico del lotto, lo scrivente ritiene di determinare in **euro 1.000,00==**. *Il Costo per la predisposizione del detto Certificato.*

**8.5. 8.5.5. Prezzo Complessivo Finale a base d'asta del LOTTO n.1).**

**Valore dell'immobile al netto di tutte le decurtazioni compreso il Costo per il Certificato Energetico, nello stato di fatto in cui si trova = euro (354.990 – 1.000,00) = euro 353.990,00==.**

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

| ID | Valore diritti e quota |
|----|------------------------|
|----|------------------------|

**LOTTO n. 1). Negozio al piano terra con magazzini al piano seminterrato e zona direzionale e magazzino al piano primo.**

**Piena proprietà quota 1/1; euro 374.180,00==.**



**Risposta al decimo punto del quesito**

Elenco Allegati

**Allegati**

- 1). Modello di Giuramento Ctu del 16 ottobre 2025
- 2). Lotto 1). Planimetria Catastale del sub.3 (piano seminterrato)
- 3). Lotto 1). Planimetria Catastale del sub.3 (piano terra)
- 4). Lotto 1). Planimetria Catastale del sub.3 (piano primo)
- 5). Lotto 1). Visura Storica Catastale del sub.3
- 6). Lotto 2). Visura Storica Catastale del sub.4
- 7). C.D.U. rilasciato dal Comune di Cona il 9 dicembre 2025
- 8). Licenza Edilizia del 20.6.1974 del Comune di Cona - pratica n.859/1727
- 9). Certificato di Abitabilità del 9.7.1980 del Comune di Cona - pratica n. 859/1043
- 10). Concessione Edilizia del 12.6.1997 del Comune di Cona - pratica n.859/1043
- 11). Permesso di Agibilità del 28.6.1997 del Comune di Cona - pratica n. 2237
- 12). Foto prospetto fronte strada del complesso immobiliare
- 13). Foto Prospetto laterale del complesso immobiliare
- 14). Foto del Ballatoio esterno di accesso al negozio
- 15). Foto del Lotto n.1). piano seminterrato - zona centrale del deposito
- 16). Foto del Lotto n.1). piano seminterrato - zona magazzino sottostante il negozio
- 17). Foto del Lotto n.1). piano primo - zona direzionale
- 18). Foto del Lotto n.1). piano terra - negozio fronte strada
- 19). Foto del Lotto n.1). piano terra - passaggio in zona centrale tra negozio e retro
- 20). Foto del Lotto n.2). - scala circolare interna che adduce al sub.4
- 21). Foto del Lotto n.2). piano primo - pizzeria-ristorante
- 22). Foto del Lotto n.2). piano primo - finestre della pizzeria-ristorante

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

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

**Regime fiscale della vendita:** A parere dello scrivente, la vendita è soggetta ad imposta di registro.**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lotto                                    | <b>LOTTO 1). - Negozio al piano terra con magazzini al piano seminterrato e zona direzionale e amministrativa con magazzino, al piano primo</b>                                                                                                                                                                                                                           |
| Diritto reale staggito e Quota proprietà | <b>Piena proprietà al 100% in capo alla sig.ra [REDACTED]</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Identificativo catastale                 | <b>Corpo Negozio al piano terra con magazzini al piano seminterrato e zona direzionale e magazzino al piano primo:</b><br><u>Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Cona</u> : in ditta [REDACTED]<br>[REDACTED]<br>Comune di Cona; foglio 7, particella 69, subalterno 3, indirizzo Via Guglielmo Marconi n.82, piano S1-T-, categoria D/8, rendita € 8.490,00 |
| Valore                                   | <b>Valore immobile <u>al netto delle decurtazioni compreso il Costo per il</u></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

Pag. 24

Ver 3.2.1

Edicom Finance srl



**Certificato Energetico, nello stato di fatto in cui si trova:**  
**euro 353.990,00==.**

oooooooooooooooooooo

## Lotto n.2). Ristorante – Pizzeria, al piano primo

### Risposta al primo punto del quesito

Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si**

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

### Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

**Esecutata la sig.ra** [REDACTED]

[REDACTED] coniugata in regime di separazione dei beni col sig. [REDACTED]. Dall'atto di matrimonio risulterebbe che in data 30 ottobre 1997, il sig. [REDACTED] abbia presentato ricorso al Tribunale di Venezia per la separazione personale e che con provvedimento del 23 marzo 1998 è stata omologata dal tribunale di Venezia la separazione consensuale tra i suindicati coniugi.

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

**Il LOTTO n.2) individua esattamente l'intero sub.4.** Esso è costituito da due porzioni di livello di piano, del compendio:

Ambienti posti al piano primo, destinati all'attività commerciale del Ristorante - Pizzeria, dotati di locale Cucina e di servizi igienici.

Ambienti posti al piano terra, destinati ad Ingresso e w.c.

Al Lotto n.2) si accede percorrendo una rampa esterna al complesso immobiliare; alla porzione degli ambienti posti al piano primo, si accede percorrendo una scala circolare, interna al complesso. L'altezza interna degli ambienti al piano terra é di ml.3,00; mentre quella degli ambienti posti al piano primo di ml.2,97. Le condizioni manutentive e conservative attuali appaiono mediocri.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** artigianale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole e produttive

**Importanti centri limitrofi:** Comune di Cona e Cavarzere.

**Principali collegamenti pubblici:** Viabilità ordinaria nella direzione di Cona e Cavarzere



❖ **Identificativo corpo: Ristorante - Pizzeria al piano primo.**

sito in Cona (VE) CAP: 30010 frazione: Pegolotte, Via Guglielmo Marconi n. 82

**Quota e tipologia del diritto:**

**Proprietaria** [REDACTED] [REDACTED] **al 100%** a seguito di Decreto del 7.10.1986 del Dr. Alberto Chiozzi di Venezia - Decreto di Trasferimento Tribunale di Venezia, voltura n. 10490/1997 in atti dal 27.6.1997

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione: foglio 7, particella 69, subalterno 4, indirizzo Via G. Marconi n.82, piano primo, comune CONA, categoria C/1, superficie 231, rendita € 2.159,36

Ulteriori informazioni: Il LOTTO n.2) identifica interamente il sub.4).

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

**4.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 1727

Tipo pratica: **RILASCIO DI LICENZA EDILIZIA PER ESECUZIONE DI OPERE**

Per lavori: AMPLIAMENTO DI FABBRICATO INDUSTRIALE PER RICAVARE LABORATORIO DI CONFEZIONI E ANNESSA AREA DIREZIONALE

Oggetto: nuova costruzione

**Data 10/06/1974 al n. di prot. 1727**

Numero pratica: 859

Intestazione: COMUNE DI CONA

Tipo pratica: **RILASCIO DI LICENZA EDILIZIA PER ESECUZIONE DI OPERE**

Per lavori: AMPLIAMENTO FABBRICATO AD USO LABORATORIO E AREA DIREZIONALE

Oggetto: nuova costruzione

**Rilascio in data 20/06/1974 al n. di prot. 1727**

Numero pratica: 859

Intestazione: COMUNE DI CONA

Tipo pratica: **Concessione Edilizia**

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE CON ADEGUAMENTO LEGGE 13/89 PER RICAPO UNITA' COMMERCIALE PIANO TERRA E PRIMO IN PARZIALE SANATORIA

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE

**Rilascio in data 12/06/1997 al n. di prot. 2237**



Numero pratica: 2237

Intestazione: COMUNE DI CONA

Tipo pratica: **PERMESSO DI AGIBILITA'**

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE ED ADEGUAMENTO PORZIONE DI FABBRICATO DI CUI ALLA C.E. NN.2237 DEL 12.6.1997

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE

**Abitabilità/agibilità in data 28/06/1997 al n. di prot. 2237**

Numero pratica: 859/1043

Intestazione: COMUNE DI CONA

Tipo pratica: **CERTIFICATO DI ABITABILITA'**

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE EDIFIO PER USO LABORATORIO E ANNESSA AREA DIREZIONALE

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE

**Abitabilità/agibilità in data 09/07/1980 al n. di prot. 1727/2824**

#### 4.1.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

#### 4.1.2 Conformità urbanistica:

|                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Strumento urbanistico Approvato:</b>                        | Piano Regolatore Generale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>In forza della delibera:</b>                                | Variante n.7 al PRG (ora P.I.) vedi D.C.C. n.11 del 4 maggio 2005                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Zona omogenea:</b>                                          | Zona Produttiva; D1=Industria, artigianato di produzione e D4=agro-industria                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Norme tecniche di attuazione:</b>                           | Zona Produttiva esclusivamente destinata ad edifici a carattere industriale-artigianale-commerciale-agroindustriale. Essendo ricadente in D1, gli uffici, i magazzini e depositi devono esistere in relazione alle esigenze delle attività consentite artigianali ed industriali. Inoltre le attività commerciali devono essere relative ai prodotti derivanti dalle suddette attività. |
| <b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b> | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Elementi urbanistici che limitano la</b>                    | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |



commerciabilità?

Nella vendita dovranno essere previste  
pattuizioni particolari? NO

Conformità urbanistica: Si dichiara conformità urbanistica

### Descrizione: Ristorante - Pizzeria al piano primo

Agli ambienti siti al piano terra del **LOTTO n.2)** si accede direttamente dall'area esterna che identifica il piazzale-auto fronte Via G. Marconi, percorrendo una rampa esterna in comune col lotto n.1). e da qui gli ambienti posizionati al piano primo si raggiungono attraverso una scala interna circolare.

I locali siti al piano terra sono destinati ad uso ingresso-saletta con servizio igienico; i locali posti al piano primo (destinati ad uso ristorante-pizzeria e bagni) sono ampi e luminosi in quanto finestrature a tutta altezza sono posizionate alle pareti fronte strada.

Al momento del sopralluogo si è constatata la presenza di numerose suppellettili e materiale vario abbandonato. Nell'ambito della sala destinata ad uso ristorante è presente un forno per la cottura degli alimenti.

#### 1. Quota e tipologia del diritto:

di proprietà al 100% in capo all'esecutata

Superficie complessiva di circa mq **339,21**

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel corso degli anni '70

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico n.82 di Via Guglielmo Marconi; ha un'altezza utile interna di circa m. h=ml.3,00 per gli ambienti al piano terra; h=ml. 2,97 per ambienti al piano primo.

L'intero fabbricato in cui è allocata, è composto da tre piani complessivi di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile:

Le condizioni manutentive e conservative del LOTTO n.2). appaiono mediocri. Considerato che l'attività commerciale è da tempo non esercitata, appaiono necessari lavori di ripristino degli impianti idrico, elettrico, fognario, di areazione e lavori di risanamento delle murature, degli infissi e dei pavimenti.

#### Caratteristiche descrittive:

##### Componenti edilizie e costruttive:

|                 |                                                                                            |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Infissi interni | tipologia: <b>finestre</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> condizioni: <b>discrete</b> |
| Pavim. Esterna  | materiale: <b>mattonelle di cemento</b> condizioni: <b>scarse</b><br>Note: Piano terra     |
| Pavim. Interna  | materiale: <b>parquet incollato</b> condizioni: <b>discreto</b><br>Note: pavimento         |
| Rivestimento    | ubicazione: <b>pareti e soffitto intonacato e dipinto al civile</b> materiale:             |



**intonacato e dipinto al civile** condizioni: **sufficienti**

Note: pareti intonacate

Rivestimento

ubicazione: **bagni e servizi igienici** materiale: **pareti rivestite di piastrelle in ceramica, a tutta altezza** condizioni: **sufficienti**

Note: Piastrelle

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Secondo la prassi estimale, la **consistenza superficiale calcolata per il LOTTO 2).** è stata quella cosiddetta **Superficie Lorda Convenzionale** cioè quella innanzitutto lorda di ciascun ambiente, comprensiva dello spessore delle murature interne e delle murature esterne e comprensiva altresì della metà delle tramezzature di confine tra i diversi Lotti. Per renderla come sopra riferito "Convenzionale", sono stati adottati i "Coefficienti di Ragguaglio" cioè opportuni coefficienti percentuali riduttivi rispetto all'unità (quella riferita agli ambienti principali) in relazione alla diversa destinazione degli ambienti e degli spazi. La superficie dello spazio esterno, cioè della rampa esterna di accesso che è in comune col Lotto n.1)., è stata quantificata nella misura a metà e col coefficiente riduttivo dello 0,10. Le superfici lorde degli ambienti principali del piano terra (destinato ad ingresso con w.c.) e del piano primo (destinato a Ristorante-Pizzeria) sono rimaste invariate in quanto il coefficiente di ragguaglio è stato ritenuto pari all'unità.

| Destinazione                                                      | Parametro              | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| Piano terra:<br>Rampa esterna di accesso, in comune col Lotto 3). | sup lorda di pavimento | 14,00                       | 0,10   | 1,40                   | € 380,00        |
|                                                                   |                        |                             |        |                        |                 |
| Piano terra:<br>Saletta di ingresso e proiezione vano scala       | sup lorda di pavimento | 50,61                       | 1,00   | 50,61                  | € 380,00        |
|                                                                   |                        |                             |        |                        |                 |
| Piano primo:<br>Ristorante, Pizzeria, Cucina e Servizi Igienici   | sup lorda di pavimento | 274,60                      | 1,00   | 274,60                 | € 380,00        |
|                                                                   |                        |                             |        |                        |                 |
|                                                                   |                        | <b>339,21</b>               |        | <b>326,61</b>          |                 |

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

Destinazione d'uso: Commerciale e Artigianale

Sottocategoria: Ristorante - Pizzeria



**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2025

Zona: Cona

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: ristorante-pizzeria

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 580/mq.

Valore di mercato max (€/mq): 730/mq.

**Risposta al quinto punto del quesito**

Stato di possesso e atto di provenienza

[REDACTED] proprietario ante ventennio,  
impianto meccanografico del 30.6.1987.

[REDACTED] nata a Piove di  
[REDACTED] per Atto amministrativo Decreto  
(disposizioni delle Autorità) del 7.10.1986 Pubblico Ufficiale Dr. Alberto Chiozzi con sede in Venezia;  
repertorio n.2718 – Agenzia sede di Venezia; registrazione n.4140 del 22 ottobre 1986; decreto  
trasferimento Tribunale voltura n.10490/1997 in atti dal 27.6.1987; ed in forza di ATTO GIUDIZIARIO DI  
DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI DEL TRIBUNALE VENEZIA in data 15/05/2002, repertorio ai  
nn. 15/84; trascritto a CHIOGGIA, in data 04/09/2002, ai nn. 5664 registro generale/3647 registro  
particolare.

**Identificativo corpo: Ristorante - Pizzeria al piano primo**sito in Cona (VE), Via Guglielmo Marconi n. 82 **Libero**

Note: Il LOTTO n.2). è detenuto direttamente dall' esecutata. Non risultano esistere contratti di locazione vigenti nei confronti di terzi.

**Risposta al sesto punto del quesito**

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

**6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente: No****6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

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

Nessuna.

**6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

**6.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

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

**6.2.1 Iscrizioni:**

*Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario annotata a favore di VENETO BANCA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI contro esecutata; importo capitale di euro 720.000; iscritto a Chioggia in data 18 novembre 2014 ai nn. 4995 / 729*

*Ipoteca amministrativa – riscossione annotata a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA contro esecutata; importo capitale di euro 231.569,42; iscritto a Chioggia in data 20 giugno 2017; ai nn. 3530 / 513*

**6.2.2. Pignoramenti:**

*PIGNORAMENTO IMMOBILI annotata a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SOCIETA' SPA contro esecutata; UFF. GIUD. CORTE DI APPELLO VENEZIA; trascritto a Chioggia in data 30 maggio 2025 ai nn. 3010 / 2355*

**6.3 Misure Penali**

Nessuna.

**Risposta al punto settimo del quesito**

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna individuata.



**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna individuata  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No

## Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

### 8.1.1 Criterio di stima:

Si premette la considerazione che gli ambienti costituenti il **LOTTO n.2)**, in questione, hanno caratteristiche eguali costruttive e di finiture simili a quelli dell'altro Lotto n.1, ciò indipendentemente dall'utilizzo e dalla destinazione d'uso; nel caso in esame Ristorante-Pizzeria e nel caso del lotto n.1 (Negozio, Magazzino, Deposito, Area prettamente direzionale correlata alla lavorazione e vendita dei piani sottostanti).

Per la valutazione è stato più opportunamente **adottato il Criterio Estimativo del Costo di Trasformazione**, in quanto trattasi di bene immobile che versa in condizioni manutentive e conservative mediocri per la qualcosa non è riscontrabile sul mercato immobiliare attuale, un valore unitario attendibile determinato a confronto delle compravendite di beni immobili simili al complesso in questione. Il Valore più attendibile attuale di mercato è stato quindi determinato quale differenza tra il Valore di Mercato del bene se fosse in condizioni normali ed il Costo di ristrutturazione per renderlo tale.

Prima di tutto quindi l'analisi è stata del tipo sintetico-comparativa cioè si é rivolta alla individuazione dei valori medi di mercato attuali al metro quadrato, riscontrati nella zona in esame e per immobili simili a quello in trattazione per caratteristiche intrinseche ed estrinseche in condizioni normali, desunti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate (negozi attività commerciale, con area di direzione-staff e magazzini-deposito per attività produttiva di tipo artigianale), avvalorati anche da verifiche effettuate presso alcune agenzie immobiliari e studi professionali in Cona.

In secondo tempo sono stati riscontrati i costi medi attualmente praticati al metro quadrato per la ristrutturazione e il risanamento di efficienza impiantistica, cioè i cosiddetti costi di trasformazione.

Ottenuto per differenza il suddetto valore unitario del bene se fosse in condizioni normali, è stata eseguita anche una verifica attraverso il confronto di tale valore con quello di beni immobili in zona, recentemente compravenduti, dati desunti dai portali informatici: "Immobiliare.it" e "Gabetti.it".

Il sopracitato Valore Unitario di mercato è stato successivamente applicato alle consistenze delle diverse porzioni del lotto, con differenti "Coefficienti di Ragguaglio" per tener necessariamente in considerazione le destinazioni d'uso degli ambienti.

### 8.2.2 Fonti di informazione:

#### 8.2.2 Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chioggia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Gabetti.it e Immobiliare.it;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): E' stato preso in considerazione il



8.3.3

| <i>Destinazione</i>                                                   | <i>Superficie<br/>Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Piano terra: Rampa<br>esterna di accesso, in<br>comune col Lotto 3).  | 1,40                              | € 380,00               | € 532,00                  |
| Piano terra: Saletta<br>di ingresso e<br>proiezione vano scala        | 50,61                             | € 380,00               | € 19.231,80               |
| Piano primo:<br>Ristorante, Pizzeria,<br>Cucina e Servizi<br>Igienici | 274,60                            | € 380,00               | € 104.348,00              |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo                     |                                   |                        | euro 124.111,80           |
| <b>Valore Finale</b>                                                  |                                   |                        | <b>euro 124.111,80</b>    |



#### 8.4.4

(

| <b>Tipologia</b>                                                                     | <b>Costo</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Iscrizione di ipoteca - Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario | € 94,00      |
| Iscrizione di ipoteca - Ipoteca amministrativa - riscossione                         | € 94,00      |
| Iscrizione di ipoteca - Pignoramento immobili                                        | € 294,00     |

**Totale costi di cancellazione:** euro -

482,00

#### 8.5.5 Prezzo base d'asta del LOTTO n.2):.

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

**euro 117.425**

**8bis Classamento energetico dell'immobile:** Mancante

**Identificativo corpo: Ristorante - Pizzeria al piano primo**

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente



**Indice di prestazione energetica:** Non rilevato

Considerato che non risulta essere stato individuato il classamento energetico del lotto, lo scrivente ritiene di determinare in **euro 500,00==.** **il Costo per la predisposizione del detto Certificato.**

**8.5.5 Prezzo Complessivo Finale a base d'asta del LOTTO n.2).**

**Valore dell'immobile al netto di tutte le decurtazioni compreso il Costo per il Certificato Energetico, nello stato di fatto in cui si trova = euro (117.425 – 500,00) = euro 116.925==.**

### Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

| ID                                                       | Valore diritti e quota                             |
|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <b>LOTTO n. 2). Ristorante – Pizzeria al piano primo</b> | <b>Piena proprietà 1/1; <u>euro 116.925==.</u></b> |

### Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

#### Allegati

- 1). Modello di Giuramento Ctu del 16 ottobre 2025
- 2). Lotto 1). Planimetria Catastale del sub.3 (piano seminterrato)
- 3). Lotto 1). Planimetria Catastale del sub.3 (piano terra)
- 4). Lotto 1). Planimetria Catastale del sub.3 (piano primo)
- 5). Lotto 1). Visura Storica Catastale del sub.3
- 6). Lotto 2). Visura Storica Catastale del sub.4
- 7). C.D.U. rilasciato dal Comune di Cona il 9 dicembre 2025
- 8). Licenza Edilizia del 20.6.1974 del Comune di Cona - pratica n.859/1727
- 9). Certificato di Abitabilità del 9.7.1980 del Comune di Cona - pratica n. 859/1043
- 10). Concessione Edilizia del 12.6.1997 del Comune di Cona - pratica n.859/1043
- 11). Permesso di Agibilità del 28.6.1997 del Comune di Cona - pratica n. 2237
- 12). Foto prospetto fronte strada del complesso immobiliare
- 13). Foto Prospetto laterale del complesso immobiliare
- 14). Foto del Ballatoio esterno di accesso al negozio
- 15). Foto del Lotto n.1). piano seminterrato - zona centrale del deposito
- 16). Foto del Lotto n.1). piano seminterrato - zona magazzino sottostante il negozio
- 17). Foto del Lotto n.1). piano primo - zona direzionale
- 18). Foto del Lotto n.1). piano terra - negozio fronte strada
- 19). Foto del Lotto n.1). piano terra - passaggio in zona centrale tra negozio e retro
- 20). Foto del Lotto n.2). - scala circolare interna che adduce al sub.4
- 21). Foto del Lotto n.2). piano primo - pizzeria-ristorante
- 22). Foto del Lotto n.2). piano primo - finestrature della pizzeria-ristorante

### Risposta all'undicesimo punto del quesito

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



**Regime fiscale della vendita:** A parere dello scrivente, la vendita è soggetta ad imposta di registro.

**Risposta al dodicesimo punto del quesito**  
Schema identificativo dei beni da porre all'asta

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lotto                                    | LOTTO n. 2). Ristorante - Pizzeria al piano primo                                                                                                                                                                                                        |
| Diritto reale staggito e Quota proprietà | Piena proprietà al 100% in capo alla sig.ra [REDACTED] [REDACTED]                                                                                                                                                                                        |
| Identificativo catastale                 | <b>Corpo Ristorante - Pizzeria al piano primo:</b><br><u>Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Cona:</u> foglio 7, particella 69, subalterno 4, indirizzo Via G. Marconi n.82, piano primo, categoria C/1, superficie 231, rendita € 2.159,36 |
| Valore                                   | <b>Valore immobile <u>al netto delle decurtazioni compreso il Costo per il Certificato Energetico,</u> nello stato in cui si trova: <u>euro 116.924,80==.</u></b>                                                                                        |

Data generazione:  
27-12-2025 14:12

L'Esperto alla stima  
**Ing. Ettore Cammarata**

