

# Tribunale di Venezia

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

contro:

N° Gen. Rep. 118/2023

data udienza: 10-07-2024 ore 9:30

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa Silvia Bianchi

<p><b>RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO (Lotti da n. 1 a n. 25)</b></p>
---

**Esperto alla stima:** Ing. Paola Rossi  
**Codice fiscale:** RSSPLA57L56H823G  
**Studio in:** Galleria Progresso 5 - 30027  
San Donà di Piave  
**Telefono:** 042143910  
**Fax:** 042143910  
**Email:** [studio.rossi.meneguz@gmail.com](mailto:studio.rossi.meneguz@gmail.com)  
**Pec:** [paola.rossi4@ingpec.eu](mailto:paola.rossi4@ingpec.eu)

## RIASSUNTO PERIZIA

### **Lotto n. 1**

Chioggia, via Cristoforo Colombo senza numero civico - 30015

Descrizione generica: negozio e area urbana

C.F. Foglio 40, particella 866 sub 47 e sub 68

Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 1:

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 250.000,00

Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 252.900,00

**Quota e tipologia del diritto:** Quota 1/1 di diritto di proprietà

**Ditta esecutata:**

### **Lotto n. 2**

Chioggia, via Cristoforo Colombo n. 268 e via Pegaso senza numero civico - 30015

Descrizione generica: appartamento con sottotetto al grezzo, deposito e due cantine

C.F. Foglio 40, particella 866 sub 57, 69, 70 e 80

Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 2

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 99.500,00

Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 101.100,00

**Quota e tipologia del diritto:** Quota 1/1 di diritto di proprietà

**Ditta esecutata:**

### **Lotto n. 3**

Chioggia, viale Vicenza senza numero civico - 30015

Descrizione generica: garage

C.F. Foglio 26, particella 2846 sub 29

Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 3:

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 20.900,00

Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 21.900,00

**Quota e tipologia del diritto:** Quota 1/1 di diritto di proprietà

**Ditta esecutata:**

### **Lotto n. 4**

TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 118/2023  
RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC  
Dott. Ing. Paola Rossi

Chioggia, viale Trieste senza numero civico - 30015

Descrizione generica: ristorante con pedana coperta esterna

C.F. Foglio 26, particella 2842 sub 63

Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 4:

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 1.136.000,00

Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 1.138.000,00

**N.B.:** Vi sono delle circostanze relative al contratto di locazione che richiedono una valutazione sul piano legale, descritte alla Nota n. 1 del par. 5.

**Quota e tipologia del diritto:** Quota 1/1 di diritto di proprietà

**Ditta esecutata:**

**Lotto n. 5**

Chioggia viale Trieste senza numero civico - 30015

Descrizione generica: ufficio

C.F. Foglio 26, particella 2842 sub 60

Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 5:

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 487.000,00

Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 488.100,00

**Quota e tipologia del diritto:** Quota 1/1 di diritto di proprietà

**Ditta esecutata:**

**Lotto n. 6**

Chioggia viale Trieste senza numero civico – 30015

Descrizione generica: ufficio

C.F. Foglio 26, particella 2842 sub 61

Valore commerciale finale arrotondato el Lotto n. 6:

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 262.000,00

Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 262.900,00

**Quota e tipologia del diritto:** Quota 1/1 di diritto di proprietà

**Ditta esecutata:**

**Lotto n. 7**

Chioggia, viale Trieste senza numero civico – 30015

Descrizione generica: ufficio

TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 118/2023  
RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC  
Dott. Ing. Paola Rossi

C.F. Foglio 26, particella 2842 sub 30

Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 7:

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 471.000,00

Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 472.100,00

**Quota e tipologia del diritto:** Quota 1/1 di diritto di proprietà

**Ditta esecutata:**

**Lotto n. 8**

Chioggia viale Trieste senza numero civico – 30015

Descrizione generica: ufficio

C.F. Foglio 26, particella 2842 sub 31

Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 8:

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 385.000,00

Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 386.000,00

**Quota e tipologia del diritto:** Quota 1/1 di diritto di proprietà

**Ditta esecutata:**

**Lotto n. 9**

Chioggia viale Trieste senza numero civico – 30015

Descrizione generica: appartamento, magazzino e posto auto scoperto

C.F. Foglio 26, particella 2842 sub 46, 47 e 58

Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 9:

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 337.000,00

Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 338.000,00

**Quota e tipologia del diritto:** Quota 1/1 di diritto di proprietà

**Ditta esecutata:**

**Lotto n. 10**

Chioggia, Lungomare Adriatico senza numero civico – 30015

Descrizione generica: garage

C.F. Foglio 26, particella 2842 sub 35

Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 10:

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 44.500,00

Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 45.300,00

TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 118/2023  
RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC  
Dott. Ing. Paola Rossi

**Lotto n.11**

Chioggia, Lungomare Adriatico senza numero civico – 30015

Descrizione generica: garage

C.F. Foglio 26, particella 2842 sub 37

Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 11:

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 37.000,00

Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 37.800,00

**Quota e tipologia del diritto:** Quota 1/1 di diritto di proprietà

**Ditta esecutata:**

**Lotto n. 12**

Chioggia, Lungomare Adriatico senza numero civico – 30015

Descrizione generica: garage

C.F. Foglio 26, particella 2842 sub 38

Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 12:

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 37.000,00

Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 37.800,00

**Quota e tipologia del diritto:** Quota 1/1 di diritto di proprietà

**Ditta esecutata:**

**Lotto n. 13**

Chioggia Lungomare Adriatico senza numero civico, - 30015

Descrizione generica: garage

C.F. Foglio 26, particella 2842 sub 39

Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 13:

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 69.500,00

Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 70.300,00

**Quota e tipologia del diritto:** Quota 1/1 di diritto di proprietà

**Ditta esecutata:**

**Lotto n. 14**

Chioggia Lungomare Adriatico senza numero civico - 30015

Descrizione generica: garage

TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 118/2023  
RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC  
Dott. Ing. Paola Rossi

C.F. Foglio 26, particella 2842 sub 42

Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 14:

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 38.500,00  
Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 39.300,00

**Quota e tipologia del diritto:** Quota 1/1 di diritto di proprietà

**Ditta esecutata:**

**Lotto n. 15**

Chioggia Lungomare Adriatico senza numero civico – 30015

Descrizione generica: garage

C.F. Foglio 26, particella 2842 sub 43

Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 15:

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 31.500,00  
Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 32.300,00

**Quota e tipologia del diritto:** Quota 1/1 di diritto di proprietà

**Ditta esecutata:**

**Lotto n. 16**

Chioggia Lungomare Adriatico senza numero civico – 30015

Descrizione generica: garage

C.F. Foglio 26, particella 2842 sub 44

Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 16:

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 40.000,00  
Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 40.800,00

**Quota e tipologia del diritto:** Quota 1/1 di diritto di proprietà

**Ditta esecutata:**

**Lotto n. 17**

Chioggia via Canopo senza numero civico – 30015

Descrizione generica: posto auto scoperto

C.F. Foglio 37, particella 2262 sub 36

Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 17:

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 9.500,00  
Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 10.200,00

TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 118/2023  
RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC  
Dott. Ing. Paola Rossi

**Quota e tipologia del diritto:** Quota 1/1 di diritto di proprietà

**Ditta esecutata:**

**Lotto n. 18**

Chioggia via Canopo senza numero civico – 30015

Descrizione generica: posto auto scoperto

C.F. Foglio 37, particella 2262 sub 37

Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 18:

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.:	€.	9.500,00
Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.:	€.	10.200,00

**Quota e tipologia del diritto:** Quota 1/1 di diritto di proprietà

**Ditta esecutata:**

**Lotto n. 19**

Chioggia via Canopo senza numero civico – 30015

Descrizione generica: posto auto scoperto

C.F. Foglio 37, particella 2262 sub 38

Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 19:

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.:	€.	9.500,00
Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.:	€.	10.200,00

**Quota e tipologia del diritto:** Quota 1/1 di diritto di proprietà

**Ditta esecutata:**

**Lotto n. 20**

Chioggia via Canopo senza numero civico – 30015

Descrizione generica: posto auto scoperto

C.F. Foglio 37, particella 2262 sub 39

Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 20:

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.:	€.	9.500,00
Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.:	€.	10.200,00

**Quota e tipologia del diritto:** Quota 1/1 di diritto di proprietà

**Ditta esecutata:**

TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 118/2023  
RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC  
Dott. Ing. Paola Rossi

**Lotto n. 21**

Chioggia via Canopo senza numero civico – 30015

Descrizione generica: posto auto scoperto

C.F. Foglio 37, particella 2262 sub 40

\*Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 21:

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 9.500,00

Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 10.200,00

**Quota e tipologia del diritto:** Quota 1/1 di diritto di proprietà

**Ditta esecutata:**

**Lotto n. 22**

Chioggia via Canopo senza numero civico – 30015

Descrizione generica: posto auto scoperto

C.F. Foglio 37, particella 2262 sub 41

\*Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 22:

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 9.500,00

Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 10.200,00

**Quota e tipologia del diritto:** Quota 1/1 di diritto di proprietà

**Ditta esecutata:**

**Lotto n. 23**

Chioggia via Canopo senza numero civico – 30015

Descrizione generica: posto auto scoperto

C.F. Foglio 37, particella 2262 sub 42

Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 23:

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 9.500,00

Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 10.200,00

**Quota e tipologia del diritto:** Quota 1/1 di diritto di proprietà

**Ditta esecutata:**

**Lotto n. 24**

Chioggia via Canopo senza numero civico – 30015

Descrizione generica: posto auto scoperto

C.F. Foglio 37, particella 2262 sub 43



TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 118/2023  
RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC  
Dott. Ing. Paola Rossi

**\*Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 24:**

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.:	€.	9.500,00
Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.:	€.	10.200,00

**Quota e tipologia del diritto:** Quota 1/1 di diritto di proprietà

**Ditta esecutata:**

**Lotto n. 25**

Chioggia, raggiungibile da strada bianca che diparte da via S. Giuseppe oppure da strada bianca laterale di via Nazioni Unite (sulla prosecuzione di via Lampara), senza numero civico – 30015

Descrizione generica: rudere di magazzino insistente su appezzamento di terreno agricolo.

C.F. Foglio 64, particella 10 insistente su terreno individuato al C.T. Fg. 64 mapp. 10 di mq 9.540.

**Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 25:**

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.:	€.	48.000,00
Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.:	€.	48.700,00

**Quota e tipologia del diritto:** Quota 1/1 di diritto di proprietà

**Ditta esecutata:**

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI CHE POTRANNO ESSERE CANCELLATI DALLA PROCEDURA**

\*Ipoteca volontaria iscritta il 01.07.2004 ai nn. 4573/1013, derivante da concessione a garanzia di finanziamento del 28.06.2004 rep. n. 133494/10798 del notaio Caputo, a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta Soc. per Azioni, contro ..Importo del capitale €. 2.500.000,00; importo dell'ipoteca €.5.000.000,00. Immobili colpiti: per la quota intera della proprietà: C.F. mapp. 2842 sub 23, 25, 29, 30, 31, 32 del Fg. 26 di Chioggia. Con annotazione n.177 del 2 5.03.2014 viene liberato il sub 53 (originato dai sub 23 e 32). Dai suddetti subalterni si origineranno gli attuali sub del mapp. 2842 colpiti dal pignoramento (**Lotti dal n. 4 al n. 16**).

\*Ipoteca volontaria iscritta il 07.05.2007 ai nn. 3178/751, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 27.04.2007 rep. n. 145007/13687 del notaio Caputo, a

TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 118/2023  
RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC  
Dott. Ing. Paola Rossi

favore di Banca Antonveneta spa, contro (debitore non datore di ipoteca). Importo del capitale €. 500.000,00; importo dell'ipoteca €. 1.000.000,00. Immobili colpiti: per la quota intera della proprietà: C.F. mapp. 866 sub 22 del Fg. 40 di Chioggia. Dal suddetto subalterno si origineranno gli attuali sub 47, 68 e 69 del mapp. 866 colpiti dal pignoramento **(Lotti n. 1 e n. 2).**

\*Ipoteca volontaria iscritta il 10.12.2009 ai nn. 6795/1525, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 27.11.2009 rep. n. 148396/16176 del notaio Caputo, a favore di Banca Popolare di Vicenza soc. coop. per azioni, contro Importo del capitale €. 300.000,00; importo dell'ipoteca €.450.000,00. Immobili colpiti: per la quota intera della proprietà: C.F. mapp. 2842 sub 35, 39, 42, 43, 44 del Fg. 26 di Chioggia **(Lotti n. 10, 13, 14, 15 e 16).**

\*Ipoteca volontaria iscritta il 07.12.2012 ai nn. 5826/825, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 03.12.2012 rep. n. 151623/18519 del notaio Caputo, a favore di Banca Antonveneta spa, contro Importo del capitale €. 340.000,00; importo dell'ipoteca €. 680.000,00. Immobili colpiti: per la quota intera della proprietà: C.F. mapp. 2842 sub 25, 29, 30, 31, 35, 37, 38, 39, 42, 43, 44, 46, 47, 48 del Fg. 26 di Chioggia. Con annotazione n.178 del 25.03.2014 viene liberato il sub 53 (originato dal sub 48). Dai suddetti subalterni si origineranno gli attuali sub del mapp. 2842 colpiti dal pignoramento **(Lotti dal n. 4 al n. 16).**

\*Ipoteca giudiziale iscritta il 19.12.2019 ai nn 6815/1072, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia del 22.11.2019 rep. 11809, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa, contro e altri. Importo del capitale €. 600.000,00; importo dell'ipoteca €. 600.000,00. Immobili colpiti: per la quota intera della proprietà in capo a : C.F. mapp. 866 sub 47, 57, 68, 69, 70, 80, 89, 90 del Fg. 40 di Chioggia e mapp. 2846 sub 29 del Fg. 26 di Chioggia, e altri immobili di altra proprietà non oggetto della procedura **(Lotti n 1, 2 e 3).**

\*Ipoteca giudiziale iscritta il 18.05.2021 ai nn 2985/377, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia del 05.02.2021 rep. 312, a favore di Banca Nazionale del Lavoro spa, contro , con sede a Chioggia e contro altri non eseguiti. Importo del capitale €. 2.163.498,00 , importo dell'ipoteca €. 1.000.000,00. Immobili colpiti: per la quota intera della proprietà in capo

**TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 118/2023**  
**RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC**  
Dott. Ing. Paola Rossi

a : C.F. mapp. 866 sub 47, 57, 68, 69, 70, 80, 89, 90 del Fg. 40 di Chioggia e mapp. 2846 sub 29 del Fg. 26 di Chioggia, per la quota intera della proprietà in capo a C.F. mapp. 2842 sub 25, 30, 31, 35, 37, 38, 39, 42, 43, 44, 45 (ente comune), 46, 47, 51 (ente comune), 52 (ente comune), 55 (ente comune), 56 (ente comune), 57 (ente comune), 58, 60, 61, del Fg. 26 di Chioggia e C.F. mapp. 2262 sub 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43 del Fg. 37 di Chioggia e C.F. mapp. 10 del Fg. 64 di Chioggia, ed inoltre altri immobili di altra proprietà non oggetto della procedura. Con annotazione n.434 del 13.06.2023 la ipoteca viene ceduta alla Doria di Doria Federico & C. snc con sede a Chioggia (**Lotti n. 1, 2 e 3 e lotti dal n. 4 al n. 25**).

\*Pignoramento trascritto il 26.05.2023 ai nn. 3026/2272, a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY spa, contro e srl. Immobili colpiti: per la quota intera della proprietà in capo a : C.F. mapp. 866 sub 47, 57, 68, 69, 70, 80, 89, 90 del Fg. 40 di Chioggia e mapp. 2846 sub 29 del Fg. 26 di Chioggia; per la quota intera della proprietà in capo a C.F. mapp. 2842 sub 25, 30, 31, 35, 37, 38, 39, 42, 43, 44, 46, 47, 58, 60, 61, del Fg. 26 di Chioggia e C.F. mapp. 2262 sub 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43 del Fg. 37 di Chioggia e C.F. mapp. 10 del Fg. 64 di Chioggia (**Tutti i Lotti**).

## SOMMARIO

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

I quesiti a cui rispondere ai fini della stima dei beni pignorati sono i seguenti:

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.....**pag. 15**
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 **pag. 15**
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.....**pag. 15**
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.....**pag. 33**
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.....**pag. 42**
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.....**pag. 48**
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.....**pag. 57**

**TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 118/2023**  
**RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC**  
Dott. Ing. Paola Rossi

8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis.....**pag. 58 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.....**pag. 99**

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.....**pag. 101**

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.....**pag. 101**

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.....**pag. 101**

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.....**pag. 101**

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 G.E. dott.ssa Silvia Bianchi, con provvedimento del 27.06.2023, ha nominato quale esperto la sottoscritta ing. Rossi Paola, iscritta all' Albo degli Ingegneri della provincia di Venezia al n. 1904 e iscritta all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Venezia al n. 525/94, con studio in San Dona' di Piave in gall. Progresso 5. L'Esperto ha prestato giuramento di rito in data 11.09.2023 davanti al cancelliere. In seguito a istanza della sottoscritta depositata il 04.11.2023, la esecutante Amco spa e il creditore intervenuto Doria snc, hanno rinunciato a proseguire l'esecuzione sui mapp. 866 sub 89 e 90 del Fg.40 di Chioggia, ed il G.E., con provvedimento del 07.12.2023, ha dichiarato estinta la procedura limitatamente a tali immobili.

In seguito a istanza della sottoscritta depositata il 04.01.2024 con la quale chiedevo di integrare i quesiti con l'ulteriore incarico di presentare una pratica catastale per un frazionamento e altre operazioni avvalendomi di un ausiliario, la esecutante Amco spa e il creditore intervenuto Doria snc, hanno chiesto al G.E. di integrare il quesito già affidatomi con l'incarico di eseguire altresì, anche avvalendomi di un ausiliario, le pratiche catastali di frazionamento e riaccatastamento del mappale 2842 subalterno 57. Il G.E., con provvedimento del 31.01.2024, ha disposto che l'esperto esegua le pratiche catastali di frazionamento e riaccatastamento del sub 57 come in istanza specificate.

L'Esperto, svolte le ricerche presso gli Uffici Edilizia Privata, Urbanistica del Comune di Chioggia, presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Chioggia, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale-Territorio e l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Venezia, presso l'Agenzia delle Entrate di San Donà di Piave e di Chioggia, eseguiti i sopralluoghi nelle date del 29.08.2023 e del 12.09.2023, espone di seguito i risultati.

**1. RISPOSTA AL 1° PUNTO DEL QUESITO: COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE E CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI**

La documentazione richiesta dall'art. 567 c.p.c. (estratto del Catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni effettuate nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) e' stata sostituita dal certificato notarile, come previsto dallo stesso articolo.

Sussiste la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento (la storia della proprietà è riportata al par. 6).

**2. RISPOSTA AL 2° PUNTO DEL QUESITO: GENERALITA' DEGLI ESECUTATI**

, con sede a Chioggia (VE), ha il seguente codice fiscale e partita IVA: (v. all. F1).

, XXXXXXXXXX ha il seguente codice fiscale: (v. all.

F2). In data 14.11.1964 ha contratto matrimonio con : sull' Estratto per Riassunto dell'Atto di matrimonio è riportato “*Nessuna annotazione*”<sup>1</sup> (v. all. E1).

**3. RISPOSTA AL 3° PUNTO DEL QUESITO: INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

Considerata la tipologia e l'ubicazione degli immobili, ritengo necessaria la formazione dei venticinque lotti di seguito individuati<sup>2</sup>.

**Lotto n. 1**

---

<sup>1</sup> Dal momento dell'entrata in vigore della Legge 19.05.1975 n. 151, all'esecutata va applicato il regime patrimoniale della comunione dei beni. Ma, nel caso in esame l'atto di acquisto è precedente e quindi il bene non ricade in comunione (v. par. 6.1).

<sup>2</sup> Preciso che originariamente il pignoramento colpiva anche i sub 89 e 90 del mapp. 866 del Fg. 40 di Chioggia ma, con provvedimento del 07.12.2023, il G.E. ha dichiarato estinta la procedura esecutiva su tali immobili.

Il pignoramento colpisce la quota intera della piena proprietà del mapp. 866 sub 47 e sub 68 del Fg. 40. Detti immobili, posti in Chioggia via Cristoforo Colombo senza numero civico, meglio descritti al par. 8, sono così individuati al Catasto:

**\*C.F. Foglio 40, particella 866 sub 47 (negozio)**

Zona censuaria 2, piano terra, cat. C/1, classe 12, consistenza mq 113, superficie totale mq 126, rendita €. 3.058,04 (v. visura all. B1 e planimetria catastale all. C1).

In Catasto risulta intestato a .

**\*C.F. Foglio 40, particella 866 sub 68 (area urbana)**

cat. F/1, consistenza mq 65 (v. visura all. B1).

In Catasto risulta intestato a .

I subalterni sopra descritti, la cui posizione è individuata nell'elaborato planimetrico (all. B4), costituiscono porzioni di condominio insistente su area individuata al Catasto Terreni con il mapp. 866, confinante, da nord verso est, con mapp. 514, strada, mapp. 922, mappali di altro Foglio (v. estratto mappa del C.T., all. A1).

Ho riscontrato che all'interno del negozio sub 47 sono state create partizioni con pannelli di cartongesso e pareti attrezzate, non rappresentate nella planimetria catastale: considerato che queste sono rimovibili e che comunque non incidono sulla rendita catastale, ritengo che non vi sia la necessità di sostituire la planimetria catastale.

**Lotto n. 2**

Il pignoramento colpisce la quota intera della piena proprietà del mapp. 866 subalterni 57, 69, 70 e 80 del Fg. 40. Detti immobili posti in Chioggia (il 1° ed il 2° in via Cristoforo Colombo n. 268, gli altri in via Pegaso senza numero civico), meglio descritti al par. 8, sono così individuati al Catasto:

**\*C.F. Foglio 40, particella 866 sub 57 (appartamento con sottotetto, al grezzo)**



Zona censuaria 2, piano terra e 4°, cat. A/3, classe 5, consistenza vani 4,5, superficie totale mq 57, rendita €. 418,33 (v. visura all. B1 e planimetria catastale all. C2).

In Catasto risulta intestato a .

**\*C.F. Foglio 40, particella 866 sub 69** (deposito)

Zona censuaria 2, piano terra, cat. C/2, classe 12, consistenza mq 7, superficie totale mq 9, rendita €. 11,93 (v. visura all. B1 e planimetria catastale all. C3). In Catasto risulta intestato a .

**\*C.F. Foglio 40, particella 866 sub 70** (cantina, unità in corso di definizione)

piano interrato, cat. F/4 (v. visura all. B1).

In Catasto risulta intestato a .

**\*C.F. Foglio 40, particella 866 sub 80** (cantina, unità in corso di definizione)

piano interrato, cat. F/4 (v. visura all. B1).

In Catasto risulta intestato a .

I subalterni sopra descritti, la cui posizione è individuata nell'elaborato planimetrico (all. B4), costituiscono porzioni di condominio insistente su area individuata al Catasto Terreni con il mapp. 866, confinante, da nord verso est, con mapp. 514, strada, mapp. 922, mappali di altro Foglio (v. estratto mappa del C.T., all. A1).

Ho riscontrato che la planimetria catastale del subalterno 57 presenta difformità rispetto allo stato reale, ma tali difformità saranno eliminate con l'esecuzione di ripristino delle opere abusive descritte al par.4.1: pertanto non porto in detrazione, ai fini della stima, la spesa per la sostituzione della planimetria.

Ho riscontrato inoltre che non sono state ancora depositate le planimetrie dei sub 70 e 80, essendo unità in corso di definizione: andrà quindi presentata una pratica al catasto per la regolarizzazione, con una spesa che stimo pari ad €. 500,00 che vengono detratti dal valore del Lotto al par. 8.2.

**Lotto n. 3**

Il pignoramento colpisce la quota intera della piena proprietà del mapp. 2846 sub 29. Detto immobile, posto in Chioggia viale Vicenza senza numero civico, meglio descritto al par. 8, è così individuato al Catasto:

**\*C.F. Foglio 26, particella 2846 sub 29**

Zona Censuaria 2, piano terra, Cat. C/2, classe 12, consistenza mq 11, superficie mq 14, rendita €. 18,75 (v. visura all. B1 e planimetria catastale del 9.5.1965, v. all. C4).

In Catasto risulta intestato a .

Il subalterno del Lotto n. 3 sopra descritto costituisce porzione di condominio insistente su area individuata al Catasto Terreni con il mapp. 2846, confinante, da nord verso est, con mapp. 2972, mapp. 2976, 2864, 2863, con strada (v. estratto mappa del C.T., all. A2).

Rilevo che la destinazione d'uso riportata nella planimetria catastale è "garage", mentre nella visura catastale è C2, cioè "magazzino". Considerato che lo stato legittimo sul piano edilizio-urbanistico è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto (art. 9 bis del D.P.R. 380/2001), ritengo che vada presentata una pratica catastale per la modifica della categoria catastale da C2 a C6, con una spesa che stimo pari ad €. 300,00 e che sono detratti dal valore dell'immobile al par. 8. Preciso che detta modifica comporterà un aumento della rendita catastale.

**Lotto n. 4**

L'immobile sotto descritto, posto in Chioggia viale Trieste senza numero civico, meglio descritto al par. 8, è stato originato con la pratica catastale (autorizzata dal G.E. nel corso delle operazioni peritali) che ha fuso l'ex sub 25 (colpito dal pignoramento), con una porzione dell'ex sub 57 (Scoperto non censibile comune ai sub 25, 30, 31, 46, 47, 60 tutti colpiti dal pignoramento) con sopra eretto il

manufatto denominato “pedana coperta” (accatastato con la medesima pratica). E’ attualmente così individuato al Catasto:

**\*C.F. Foglio 26, particella 2842 sub 63** (ristorante con pedana coperta esterna)  
Zona censuaria 2, piano terra, cat. C/1, classe 13, consistenza mq 525, superficie totale mq 374, rendita €. 16.539,53 (v. visura all. B2 e planimetria catastale all. C5).

In Catasto risulta intestato a

Il subalterno sopra descritto, la cui posizione è individuata nell’elaborato planimetrico (all. B5), costituisce porzione di condominio insistente su area individuata al Catasto Terreni con il mapp. 2842, confinante, da nord verso est, con strada, con mapp. 4632, 2862, 4141, con strada (v. estratto mappa del C.T., all. A3).

Non ho riscontrato irregolarità catastali, ad eccezione del modesto ampliamento della cucina abusivo. Dopo la necessaria demolizione di quest’ultimo (v. par. 4.3), la planimetria risulterà conforme allo stato reale, pertanto non detraggo la spesa per la sua sostituzione dal valore dell’immobile.

**Lotto n. 5**

Il pignoramento colpisce la quota intera della piena proprietà del mapp. 2842 subalterno 60. Detto immobile, posto in Chioggia viale Trieste senza numero civico, meglio descritto al par. 8, è così individuato al Catasto:

**\*C.F. Foglio 26, particella 2842 sub 60** (ufficio)  
Zona censuaria 2, piano 1°, cat. A/10, classe 2, consistenza vani 7,5, superficie totale mq 228, rendita €. 4.764,31 (v. visura all. B2 e planimetria catastale all. C6).

In Catasto risulta intestato a

Il subalterno sopra descritto, la cui posizione è individuata nell’elaborato planimetrico (all. B5), costituisce porzione di condominio insistente su area individuata al Catasto Terreni con il mapp. 2842, confinante, da nord verso est,

con viale Veneto , con mapp. 4632, 2862, 4141, con viale Trieste (v. estratto mappa del C.T., all. A3).

Ho riscontrato irregolarità catastali consistenti in difformità della planimetria rispetto allo stato reale (modifica alle tramezze interne). Va quindi presentata una pratica in Catasto per la regolarizzazione con una spesa che comprendo in quella stimata al par. 4.

**Lotto n. 6**

Il pignoramento colpisce la quota intera della piena proprietà del mapp. 2842 subalterno 61. Detto immobile, posto in Chioggia viale Trieste senza numero civico, meglio descritto al par. 8, è così individuato al Catasto:

**\*C.F. Foglio 26, particella 2842 sub 61** (ufficio)

Zona censuaria 2, piano 1°, cat. A/10, classe 2, consistenza vani 5,5, superficie totale mq 129, rendita €. 3.493,83 (v. visura all. B2 e planimetria catastale all.

C7). In Catasto risulta intestato a

Il subalterno sopra descritto, la cui posizione è individuata nell'elaborato planimetrico (all. B5), costituisce porzione di condominio insistente su area individuata al Catasto Terreni con il mapp. 2842, confinante, da nord verso est, con viale Veneto , con mapp. 4632, 2862, 4141, con viale Trieste (v. estratto mappa del C.T., all. A3).

Ho riscontrato irregolarità catastali consistenti in difformità della planimetria rispetto allo stato reale (lieve modifica alle tramezze interne). Va quindi presentata una pratica in Catasto per la regolarizzazione con una spesa che comprendo in quella stimata al par. 4 .

**Lotto n. 7**

Il pignoramento colpisce la quota intera della piena proprietà del mapp. 2842 subalterno 30. Detto immobile, posto in Chioggia viale Trieste senza numero civico, meglio descritto al par. 8, è così individuato al Catasto:

**\*C.F. Foglio 26, particella 2842 sub 30** (ufficio)

Zona censuaria 2, piano 2°, cat. A/10, classe 1, consistenza vani 9, superficie totale mq 228, rendita €. 4.927,00 (v. visura all. B2 e planimetria catastale all. C8). In Catasto risulta intestato

Il subalterno sopra descritto, la cui posizione è individuata nell'elaborato planimetrico (all. B5), costituisce porzione di condominio insistente su area individuata al Catasto Terreni con il mapp. 2842, confinante, da nord verso est, con viale Veneto , con mapp. 4632, 2862, 4141, con viale Trieste (v. estratto mappa del C.T., all. A3).

Ho riscontrato che all'interno del sub 30 sono state create partizioni con pareti attrezzate non rappresentate nella planimetria catastale: considerato che si tratta di un open-space e che queste sono rimovibili, ritengo che non vi sia la necessità di sostituire la planimetria catastale.

**Lotto n. 8**

Il pignoramento colpisce la quota intera della piena proprietà del mapp. 2842 subalterno 31. Detto immobile, posto in Chioggia viale Trieste senza numero civico, meglio descritto al par. 8, è così individuato al Catasto:

**\*C.F. Foglio 26, particella 2842 sub 31** (ufficio)

Zona censuaria 2, piano 3°, cat. A/10, classe 1, consistenza vani 9, superficie totale mq 214, rendita €. 4.927,00 (v. visura all. B2 e planimetria catastale all. C9).

In Catasto risulta intestato a

Il subalterno sopra descritto, la cui posizione è individuata nell'elaborato planimetrico (all. B5), costituisce porzione di condominio individuata al Catasto Terreni con il mapp. 2842, confinante, da nord verso est, con viale Veneto , con mapp. 4632, 2862, 4141, con viale Trieste (v. estratto mappa del C.T., all. A3).

Ho riscontrato irregolarità catastali consistenti in difformità della planimetria rispetto allo stato reale (lieve modifica alle tramezze interne). Va quindi presentata una pratica in Catasto contestualmente alla pratica edilizia indicata al par. 4.

**Lotto n. 9**

Il pignoramento colpisce la quota intera della piena proprietà del mapp. 2842 subalterni 46, 47 e 58. Detti immobili, posti in Chioggia viale Trieste senza numero civico, meglio descritti al par. 8, sono così individuati al Catasto:

**\*C.F. Foglio 26, particella 2842 sub 46** (appartamento)

Zona censuaria 2, piano 4° e 5°, cat. A/2, classe 3, consistenza vani 5, superficie totale mq 107, rendita €. 464,81 (v. visura all. B2 e planimetria catastale all. C10). In Catasto risulta intestato a

**\*C.F. Foglio 26, particella 2842 sub 47** (magazzino)

Zona censuaria 2, piano 4°, cat. C/2, classe 12, consistenza mq 51, superficie totale mq 62, rendita €. 86,92 (v. visura all. B2 e planimetria catastale all. C11).

In Catasto risulta intestato a .

**\*C.F. Foglio 26, particella 2842 sub 58** (posto auto scoperto)

Zona censuaria 2, piano terra, cat. C/6, classe 4, consistenza mq 16, superficie totale mq 18, rendita €. 40,49 (v. visura all. B2 e planimetria catastale all. C12).

In Catasto risulta intestato a .

I subalterni sopra descritti, la cui posizione è individuata nell'elaborato planimetrico (all. B5), costituiscono porzioni di condominio insistente su area individuata al Catasto Terreni con il mapp. 2842, confinante, da nord verso est, con viale Veneto , con mapp. 4632, 2862, 4141, con viale Trieste (v. estratto mappa del C.T., all. A3).

In quanto alla regolarità catastale:

-Non è stato possibile ispezionare il piano superiore del sub 46 perché non è accessibile (manca la scala interna). Comunque da quanto ho potuto vedere, la planimetria pare conforme alle opere finora realizzate;

-Ho riscontrato una irregolarità catastale del sub 47 consistente in lieve difformità della planimetria rispetto allo stato reale (mancanza di una tramezza). Va quindi presentata una pratica in Catasto per la regolarizzazione con una spesa che comprendo in quella stimata al par. 4.

-Non ho riscontrato irregolarità catastali sul sub 58.

#### **Lotto n. 10**

Il pignoramento colpisce la quota intera della piena proprietà del mapp. 2842 subalterno 35. Detto immobile, posto in Chioggia Lungomare Adriatico senza numero civico, meglio descritto al par. 8, è così individuato al Catasto:

**\*C.F. Foglio 26, particella 2842 sub 35 (garage)**

Zona censuaria 2, piano interrato, cat. C/6, classe 6, consistenza mq 21, superficie totale mq 24, rendita €. 72,67 (v. visura all. B2 e planimetria catastale all. C13).

In Catasto risulta intestato a ..

Il subalterno sopra descritto, la cui posizione è individuata nell'elaborato planimetrico (all. B5), costituisce porzione di condominio insistente su area individuata al Catasto Terreni con il mapp. 2842, confinante, da nord verso est, con viale Veneto, con mapp. 4632, 2862, 4141, con viale Trieste (v. estratto mappa del C.T., all. A3).

Non ho potuto ispezionare questo subalterno perché il socio della ditta esecutata, presente al sopralluogo, non era in possesso delle chiavi. Comunque, da quanto ho potuto appurare dall'esterno, non appare che ci siano irregolarità catastali.

#### **Lotto n.11**

Il pignoramento colpisce la quota intera della piena proprietà del mapp. 2842 subalterno 37. Detto immobile, posto in Chioggia Lungomare Adriatico senza numero civico, meglio descritto al par. 8, è così individuato al Catasto:

**\*C.F. Foglio 26, particella 2842 sub 37 (garage)**

Zona censuaria 2, piano interrato, cat. C/6, classe 6, consistenza mq 18, superficie totale mq 20, rendita €. 62,28 (v. visura all. B2 e planimetria catastale all. C14).

In Catasto risulta intestato a

Il subalterno sopra descritto, la cui posizione è individuata nell'elaborato planimetrico (all. B5), costituisce porzione di condominio insistente su area individuata al Catasto Terreni con il mapp. 2842, confinante, da nord verso est, con viale Veneto, con mapp. 4632, 2862, 4141, con viale Trieste (v. estratto mappa del C.T., all. A3).

Non ho potuto ispezionare questo subalterno perché il socio della ditta esecutata, presente al sopralluogo, non era in possesso delle chiavi. Comunque, da quanto ho potuto appurare dall'esterno, non appare che ci siano irregolarità catastali.

**Lotto n. 12**

Il pignoramento colpisce la quota intera della piena proprietà del mapp. 2842 subalterno 38. Detto immobile, posto in Chioggia Lungomare Adriatico senza numero civico, meglio descritto al par. 8, è così individuato al Catasto:

**\*C.F. Foglio 26, particella 2842 sub 38 (garage)**

Zona censuaria 2, piano interrato, cat. C/6, classe 6, consistenza mq 18, superficie totale mq 20, rendita €. 62,28 (v. visura all. B2 e planimetria catastale all. C15).

In Catasto risulta intestato a .

Il subalterno sopra descritto, la cui posizione è individuata nell'elaborato planimetrico (all. B5), costituisce porzione di condominio insistente su area individuata al Catasto Terreni con il mapp. 2842, confinante, da nord verso est,



con viale Veneto , con mapp. 4632, 2862, 4141, con viale Trieste (v. estratto mappa del C.T., all. A3).

Non ho potuto ispezionare questo subalterno perchè il socio della ditta esecutata, presente al sopralluogo, non era in possesso delle chiavi. Comunque, da quanto ho potuto appurare dall'esterno, non appare che ci siano irregolarità catastali.

**Lotto n. 13**

Il pignoramento colpisce la quota intera della piena proprietà del mapp. 2842 subalterno 39. Detto immobile, posto in Chioggia Lungomare Adriatico senza numero civico, meglio descritto al par. 8, è così individuato al Catasto:

**\*C.F. Foglio 26, particella 2842 sub 39 (garage)**

Zona censuaria 2, piano interrato, cat. C/6, classe 6, consistenza mq 34, superficie totale mq 37, rendita €. 117,65 (v. visura all. B2 e planimetria catastale all.

C16). In Catasto risulta intestato a .

Il subalterno sopra descritto, la cui posizione è individuata nell'elaborato planimetrico (all. B5), costituisce porzione di condominio insistente su area individuata al Catasto Terreni con il mapp. 2842, confinante, da nord verso est, con viale Veneto , con mapp. 4632, 2862, 4141, con viale Trieste (v. estratto mappa del C.T., all. A3).

La planimetria catastale non è conforme allo stato reale (vi è un piccolo vano costruito abusivamente all'interno del garage, non rappresentato nella planimetria catastale), ma lo sarà dopo l'esecuzione delle opere descritte al par. 4 dell'immobile al par. 8.

**Lotto n. 14**

Il pignoramento colpisce la quota intera della piena proprietà del mapp. 2842 subalterno 42. Detto immobile, posto in Chioggia Lungomare Adriatico senza numero civico, meglio descritto al par. 8, è così individuato al Catasto:

**\*C.F. Foglio 26, particella 2842 sub 42 (garage)**

Zona censuaria 2, piano interrato, cat. C/6, classe 6, consistenza mq 22, superficie totale mq 26, rendita €. 76,13 (v. visura all. B2 e planimetria catastale all. C17).

In Catasto risulta intestato a .

Il subalterno sopra descritto, la cui posizione è individuata nell'elaborato planimetrico (all. B5), costituisce porzione di condominio insistente su area individuata al Catasto Terreni con il mapp. 2842, confinante, da nord verso est, con viale Veneto , con mapp. 4632, 2862, 4141, con viale Trieste (v. estratto mappa del C.T., all. A3).

Non ho riscontrato irregolarità catastali.

**Lotto n. 15**

Il pignoramento colpisce la quota intera della piena proprietà del mapp. 2842 subalterno 43. Detto immobile, posto in Chioggia Lungomare Adriatico senza numero civico, meglio descritto al par. 8, è così' individuato al Catasto:

**\*C.F. Foglio 26, particella 2842 sub 43 (garage)**

Zona censuaria 2, piano interrato, cat. C/6, classe 6, consistenza mq 17, superficie totale mq 21, rendita €. 58,82 (v. visura all. B2 e planimetria catastale all. C18).

In Catasto risulta intestato a .

Il subalterno sopra descritto, la cui posizione è individuata nell'elaborato planimetrico (all. B5), costituisce porzione di condominio insistente su area individuata al Catasto Terreni con il mapp. 2842, confinante, da nord verso est, con viale Veneto , con mapp. 4632, 2862, 4141, con viale Trieste (v. estratto mappa del C.T., all. A3).

Non ho potuto ispezionare questo subalterno perchè il socio della ditta esecutata, presente al sopralluogo, non era in possesso delle chiavi. Comunque, da quanto ho potuto appurare dall'esterno, non appare che ci siano irregolarità catastali.

**Lotto n. 16**

Il pignoramento colpisce la quota intera della piena proprietà del mapp. 2842 subalterno 44. Detto immobile, posto in Chioggia Lungomare Adriatico senza numero civico, meglio descritto al par. 8, è così individuato al Catasto:

**\*C.F. Foglio 26, particella 2842 sub 44 (garage)**

Zona censuaria 2, piano interrato, cat. C/6, classe 6, consistenza mq 23, superficie totale mq 26, rendita €. 79,59 (v. visura all. B2 e planimetria catastale all. C19).

In Catasto risulta intestato a .

Il subalterno sopra descritto, la cui posizione è individuata nell'elaborato planimetrico (all. B5), costituisce porzione di condominio insistente su area individuata al Catasto Terreni con il mapp. 2842, confinante, da nord verso est, con viale Veneto, con mapp. 4632, 2862, 4141, con viale Trieste (v. estratto mappa del C.T., all. A3).

Non ho potuto ispezionare questo subalterno perché il socio della ditta esecutata, presente al sopralluogo, non era in possesso delle chiavi. Comunque, da quanto ho potuto appurare dall'esterno, non appare che ci siano irregolarità catastali.

**Lotto n. 17**

Il pignoramento colpisce la quota intera della piena proprietà del mapp. 2262 subalterno 36. Detto immobile, posto in Chioggia via Canopo senza numero civico, meglio descritto al par. 8, è così individuato al Catasto:

**\*C.F. Foglio 37, particella 2262 sub 36 (posto auto scoperto)**

Zona censuaria 2, piano terra, cat. C/6, classe 1, consistenza mq 12, superficie totale mq 12, rendita €. 18,59 (v. visura all. B2).

In Catasto risulta intestato a .

Il subalterno sopra descritto, la cui posizione è individuata nell'elaborato planimetrico (all. B6), costituisce porzione di area individuata al C.T. con il mapp. 2262, confinante, da nord verso est, con mapp. 87, 2530, 942, 1946, 1066, 1072,

1948, 791, 1966, 2261, 2244, 2248, 2247, 2246, 2242, 2257, strada (v. estratto mappa del C.T., all. A4).

Ho riscontrato che la planimetria catastale è stata prodotta nel 1998, ma che va sostituita perché non rappresenta correttamente l'immobile, con una spesa che stimo pari ad €. 300,00. Detto importo viene detratto al valore degli immobili stimato al par 8.

**Lotto n. 18**

Il pignoramento colpisce la quota intera della piena proprietà del mapp. 2262 subalterno 37. Detto immobile, posto in Chioggia via Canopo senza numero civico, meglio descritto al par. 8, è così individuato al Catasto:

**\*C.F. Foglio 37, particella 2262 sub 37** (posto auto scoperto)

Zona censuaria 2, piano terra, cat. C/6, classe 1, consistenza mq 12, superficie totale mq 12, rendita €. 18,59 (v. visura all. B2).

In Catasto risulta intestato a

Il subalterno sopra descritto, la cui posizione è individuata nell'elaborato planimetrico (all. B6), costituisce porzione di area individuata al C.T. con il mapp. 2262, confinante, da nord verso est, con mapp. 87, 2530, 942, 1946, 1066, 1072, 1948, 791, 1966, 2261, 2244, 2248, 2247, 2246, 2242, 2257, strada (v. estratto mappa del C.T., all. A4).

Ho riscontrato che la planimetria catastale è stata prodotta nel 1998, ma che va sostituita perché non rappresenta correttamente l'immobile, con una spesa che stimo pari ad €. 300,00. Detto importo viene detratto al valore degli immobili stimato al par 8.

**Lotto n. 19**

Il pignoramento colpisce la quota intera della piena proprietà del mapp. 2262 subalterno 38. Detto immobile, posto in Chioggia via Canopo senza numero civico, meglio descritto al par. 8, è così individuato al Catasto:

**\*C.F. Foglio 37, particella 2262 sub 38** (posto auto scoperto)

Zona censuaria 2, piano terra, cat. C/6, classe 1, consistenza mq 12, superficie totale mq 12, rendita €. 18,59 (v. visura all. B2).

In Catasto risulta intestato a

Il subalterno sopra descritto, la cui posizione è individuata nell'elaborato planimetrico (all. B6), costituisce porzione di area individuata al C.T. con il mapp. 2262, confinante, da nord verso est, con mapp. 87, 2530, 942, 1946, 1066, 1072, 1948, 791, 1966, 2261, 2244, 2248, 2247, 2246, 2242, 2257, strada (v. estratto mappa del C.T., all. A4).

Ho riscontrato che la planimetria catastale è stata prodotta nel 1998, ma che va sostituita perché non rappresenta correttamente l'immobile, con una spesa che stimo pari ad €. 300,00. Detto importo viene detratto al valore degli immobili stimato al par 8.

**Lotto n. 20**

Il pignoramento colpisce la quota intera della piena proprietà del mapp. 2262 subalterno 39. Detto immobile, posto in Chioggia via Canopo senza numero civico, meglio descritto al par. 8, è così individuato al Catasto:

**\*C.F. Foglio 37, particella 2262 sub 39** (posto auto scoperto)

Zona censuaria 2, piano terra, cat. C/6, classe 1, consistenza mq 12, superficie totale mq 12, rendita €. 18,59 (v. visura all. B2).

In Catasto risulta intestato a .

Il subalterno sopra descritto, la cui posizione è individuata nell'elaborato planimetrico (all. B6), costituisce porzione di area individuata al C.T. con il mapp. 2262, confinante, da nord verso est, con mapp. 87 2530, 942, 1946, 1066, 1072, 1948, 791, 1966, 2261, 2244 2248, 2247, 2246, 2242, 2257, strada (v. estratto mappa del C.T., all. A4).

Ho riscontrato che la planimetria catastale è stata prodotta nel 1998, ma che va sostituita perché non rappresenta correttamente l'immobile, con una spesa che stimo pari ad €. 300,00. Detto importo viene detratto al valore degli immobili stimato al par 8.

**Lotto n. 21**

Il pignoramento colpisce la quota intera della piena proprietà del mapp. 2262 subalterno 40. Detto immobile, posto in Chioggia via Canopo senza numero civico, meglio descritto al par. 8, è così individuato al Catasto:

**\*C.F. Foglio 37, particella 2262 sub 40** (posto auto scoperto)

Zona censuaria 2, piano terra, cat. C/6, classe 1, consistenza mq 12, superficie totale mq 12, rendita €. 18,59 (v. visura all. B2).

In Catasto risulta intestato a .

Il subalterno sopra descritto, la cui posizione è individuata nell'elaborato planimetrico (all. B6), costituisce porzione di area individuata al C.T. con il mapp. 2262, confinante, da nord verso est, con mapp. 87, 2530, 942, 1946, 1066, 1072, 1948, 791, 1966, 2261, 2244, 2248, 2247, 2246, 2242, 2257, strada (v. estratto mappa del C.T., all. A4).

Ho riscontrato che la planimetria catastale è stata prodotta nel 1998, ma che va sostituita perché non rappresenta correttamente l'immobile, con una spesa che stimo pari ad €. 300,00. Detto importo viene detratto al valore degli immobili stimato al par 8.

**Lotto n. 22**

Il pignoramento colpisce la quota intera della piena proprietà del mapp. 2262 subalterno 41. Detto immobile, posto in Chioggia via Canopo senza numero civico, meglio descritto al par. 8, è così individuato al Catasto:

**\*C.F. Foglio 37, particella 2262 sub 41** (posto auto scoperto)

TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 118/2023  
RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC  
Dott. Ing. Paola Rossi

Zona censuaria 2, piano terra, cat. C/6, classe 1, consistenza mq 12, superficie totale mq 12, rendita €. 18,59 (v. visura all. B2).

In Catasto risulta intestato a .

Il subalterno sopra descritto, la cui posizione è individuata nell'elaborato planimetrico (all. B6), costituisce porzione di area individuata al C.T. con il mapp. 2262, confinante, da nord verso est, con mapp. 87 2530, 942, 1946, 1066, 1072, 1948, 791, 1966, 2261, 2244 2248, 2247, 2246, 2242, 2257, strada (v. estratto mappa del C.T., all. A4).

Ho riscontrato che la planimetria catastale è stata prodotta nel 1998, ma che va sostituita perché non rappresenta correttamente l' immobile, con una spesa che stimo pari ad €. 300,00. Detto importo viene detratto al valore degli immobili stimato al par 8.

**Lotto n. 23**

Il pignoramento colpisce la quota intera della piena proprietà del mapp. 2262 subalterno 42. Detto immobile, posto in Chioggia via Canopo senza numero civico, meglio descritto al par. 8, è così individuato al Catasto:

**\*C.F. Foglio 37, particella 2262 sub 42** (posto auto scoperto)

Zona censuaria 2, piano terra, cat. C/6, classe 1, consistenza mq 12, superficie totale mq 12, rendita €. 18,59 (v. visura all. B2).

In Catasto risulta intestato a .

Il subalterno sopra descritto, la cui posizione è individuata nell'elaborato planimetrico (all. B6), costituisce porzione di area individuata al C.T. con il mapp. 2262, confinante, da nord verso est, con mapp. 87 2530, 942, 1946, 1066, 1072, 1948, 791, 1966, 2261, 2244 2248, 2247, 2246, 2242, 2257, strada (v. estratto mappa del C.T., all. A4).

Ho riscontrato che la planimetria catastale è stata prodotta nel 1998, ma che va sostituita perché non rappresenta correttamente l' immobile, con una spesa che

stimo pari ad €. 300,00. Detto importo viene detratto al valore degli immobili stimato al par 8.

**Lotto n. 24**

Il pignoramento colpisce la quota intera della piena proprietà del mapp. 2262 subalterno 43. Detto immobile, posto in Chioggia via Canopo senza numero civico, meglio descritto al par. 8, è così individuato al Catasto:

**\*C.F. Foglio 37, particella 2262 sub 43** (posto auto scoperto)

Zona censuaria 2, piano terra, cat. C/6, classe 1, consistenza mq 12, superficie totale mq 12, rendita €. 18,59 (v. visura all. B2).

In Catasto risulta intestato a .

Il subalterno sopra descritto, la cui posizione è individuata nell'elaborato planimetrico (all. B6), costituisce porzione di area individuata al C.T. con il mapp. 2262, confinante, da nord verso est, con mapp. 87 2530, 942, 1946, 1066, 1072, 1948, 791, 1966, 2261, 2244 2248, 2247, 2246, 2242, 2257, strada (v. estratto mappa del C.T., all. A4).

Ho riscontrato che la planimetria catastale è stata prodotta nel 1998, ma che va sostituita perché non rappresenta correttamente l'immobile, con una spesa che stimo pari ad €. 300,00. Detto importo viene detratto al valore degli immobili stimato al par 8.

**Lotto n. 25**

Il pignoramento colpisce la quota intera della piena proprietà del mapp. 10 del Fg. 64. Detto immobile, posto in Chioggia, raggiungibile da strada bianca che diparte da via S. Giuseppe oppure da strada bianca laterale di via Nazioni Unite (sulla prosecuzione di via Lampara), senza numero civico, meglio descritto al par. 8.25, è così individuato al Catasto:

**\*C.F. Foglio 64, particella 10** (rudere di magazzino)



Zona censuaria 5, piano terra, cat. C/2, classe 1, consistenza mq 264, superficie totale mq 239, rendita €. 50,45 (v. visura all. B2 e planimetria catastale all. C20).

In Catasto risulta intestato a .

Il fabbricato sopra descritto insiste su area individuata al Catasto Terreni con il mapp. 10 di mq 9.540 del Fg. 64 (v. visura all. B3), confinante, da nord verso est, con mapp. 24, 117, con altro foglio, con mapp. 41, 138, 137 (v. estratto mappa del C.T., all. A5).

Il fabbricato sopra descritto è un rudere incapace di produrre reddito, e pertanto va modificata la categoria catastale in F/2 (collabente), con una spesa stimata in €. 200,00 che vengono detratti dal valore dell'immobile al par. 8.

#### **4. RISPOSTA AL 4° PUNTO DEL QUESITO: REGOLARITA' EDILIZIA E SITUAZIONE URBANISTICA**

##### **4.1 Lotti n. 1 e 2: subalterni del mapp. 866 Fg. 40 di Chioggia**

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale, sono depositati i seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia protocollo n. 49986 rilasciata il 20.12.1972 a per costruzione di fabbricato. Ho rilevato che sulla copertina del fascicolo viene citata l'Abitabilità n. 50969 del 21.12.1973 (citata fra l'altro anche sull'atto notarile di acquisto), ma non si trova all'interno del fascicolo.
- Concessione Edilizia n. 103 prot. n. 36576/1986, rilasciata il 17.08.1989 a , per opere di parziale ristrutturazione del p.t. e del piano sottotrada.
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 477/96, in seguito a domande prot. n. 44912, 44913, 44914, 44915 del 12.10.1985, rilasciata il 28.02.1996 a
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 181/2002, prot. n. 8207/95, rilasciata il 15.05.2002 a , per la *costruzione in ampliamento di nuova*

*volumetria mediante chiusura di terrazza e modifica della copertura in difformità alla licenza edilizia, superficie mq 40, destinazione residenziale.*

-C.E. n. 112 del 1995 (preciso che detta concessione, pur citata su l'atto di acquisto, non è presente nel fascicolo in Ufficio Tecnico Comunale e risulta perduta).

-Denuncia di Inizio attività, presentata il 05.08.2004 al prot. n 53093/04, da , per ristrutturazione (modifica il p.t. ed il piano 4°, v. stralcio, all. G1).

-CILA per intervento di edilizia libera, presentata il 20.10.2016 da (preciso che detta concessione, pur citata su l'atto di acquisto, non è presente nel fascicolo in Ufficio Tecnico Comunale).

-SCIA presentata il 11.09.2019 prot. 47791, da , per manutenzione straordinaria "pesante" (v. stralcio, all.G2).

-Richiesta di PdC presentata il 29.03.2019 prot. n. 17229, per l'ampliamento del piano interrato e del piano terra, il rifacimento dell'appartamento al 4° piano e la sopraelevazione del fabbricato con i piani 5° e piano sottotetto. Il PdiC non è stato ancora rilasciato e le opere non sono state eseguite.

Non ho riscontrato irregolarità edilizie, ad eccezione delle seguenti:

a) In relazione al sub 47 (lotto n. 1): Ho riscontrato che all'interno del negozio sub 47 sono state create partizioni con pannelli di cartongesso e pareti attrezzate, non presenti nel progetto approvato: considerato che queste sono rimovibili ritengo che non vi sia la necessità di provvedere alla regolarizzazione edilizia delle stesse. Ritengo inoltre che, essendo stato modificato con la DIA del 2004, debba essere richiesta ed ottenuta una nuova agibilità.

b) In relazione al sub 57 (lotto n. 2): Le opere approvate con la DIA del 2004 non sono state completate (l'appartamento è praticamente ancora al grezzo) e quelle realizzate sono difformi dal progetto approvato per modifiche alle tramezze e per

realizzazione, su parte dei vani, di un massetto che riduce l'altezza interna. Considerato lo stato dell'appartamento, ai fini della stima considero antieconomico prendere in considerazione sia l'ipotesi progettuale del 2019 (ancora priva di approvazione da parte del Comune), sia la sanatoria degli abusi, e di considerare invece la demolizione del massetto e delle tramezze abusive e la loro ricostruzione al grezzo come da progetto approvato (v. stralcio della DIA all. G1 e anche lo stralcio della SCIA, all. G2).

c) In relazione ai sub 69, 70 e 80 (lotto n. 2): Ritengo che, essendo stati modificati con la DIA del 2004 e con la SCIA del 2019, debba essere richiesta ed ottenuta una nuova agibilità.

Delle spese da sostenere per le attività ai punti a), b) e c) , si terrà conto nel valore unitario stimato al par. 8.

#### **4.2 Lotto n. 3: subalterno 29 del mapp. 2846 del Fg. 26 di Chioggia**

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale non sono stati rintracciati titoli edilizi, probabilmente perché la costruzione del fabbricato è avvenuta prima del 01.09.1967 (entrata in vigore dell'obbligo di Licenza edilizia).

Sarà comunque necessario ottenere il rilascio dell'agibilità, con una spesa di cui si tiene conto nella stima del valore unitario al par. 8.

#### **4.3 Lotti dal n. 4 al n. 16: subalterni del mapp. 2842 del Fg. 26 di Chioggia**

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale, sono depositati i seguenti titoli edilizi:

-Concessione Edilizia n. 191/1988, prot. n. 32257/88, rilasciata il 29.12.1988 alla Soc. “, per ampliamento dell'Hotel Ambasciatori. Ho rilevato che il 14.08.1991 la ha presentato richiesta di agibilità citando il silenzio-assenso: nel fascicolo non vi è però alcun provvedimento del Comune. Inoltre vi è una lettera prot. n. 27723 del 24.08.1990, con la quale il Sindaco comunica alla Procura opere in difformità alla C.E. n. 191/1988.

TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 118/2023  
RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC  
Dott. Ing. Paola Rossi

- Concessione Edilizia n. 80/92 rilasciata il 13.04.1992 a Soc. Centrale snc, per variante alla C.E. n. 191/88. Nel fascicolo vi è un accertamento dei tecnici comunali prot. n. 49185/93 del 19.02.1994, dove vengono rilevate opere abusive non previste nelle C.E. 191/88 e 80/92 (che prevedevano l'ampliamento dell'attività alberghiera esistente), consistenti nella chiusura dal p.t. al p. 4° dei fori porta di collegamento tra il fabbricato preesistente [NdA: ora individuato con il mapp. 4632] e l'ampliamento [NdA: ora individuato con il mapp. 2842 oggetto della E.I.], realizzando in tal modo due corpi di fabbrica distinti, ed inoltre consistenti nell'abusivo cambio di destinazione da alberghiero a direzionale (piani 1°, 2°, 3° e 4°) e nella mancanza di destinazione del p.t..
- Concessione Edilizia n. 455 prot. n. 10896/1993 (preciso che detta concessione, pur citata sull'atto di acquisto, non è presente nel fascicolo in Ufficio Tecnico Comunale).
- Concessioni Edilizie in sanatoria n. 1365/97 (per il cambio di destinazione del piano terra da turistico a direzionale), n. 1366/97 (per il cambio di destinazione del 4° piano da turistico a direzionale), n. 1367/97 (per il cambio di destinazione del 3° piano da turistico a direzionale), n. 1368/97 (per il cambio di destinazione del 2° piano da turistico a direzionale), tutte prot. n. 6251/95, rilasciate il 16.05.1997 alla Soc. centrale snc di Sesillo.
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 1548/97, prot. n. 6251/95, rilasciata il 01.07.1997 alla Soc. centrale snc di Sesillo, per il cambio di destinazione del 1° piano da turistico a direzionale.
- Comunicazione codice 590/97 di cambio di destinazione senza opere del piano terra, presentata il 07.07.1997 da Preciso che detta pratica compare solo sul archivio informatico dell'Ufficio Tecnico, ma non è rintracciabile il fascicolo cartaceo con la relazione tecnica esplicativa dell'intervento.

- DIA prot. n. 67535 presentata il 15.10.2004 da I, per la creazione di box auto al piano interrato.
- Denuncia di Inizio attività n. 46519 presentata il 04.08.2006 da , per ristrutturazione e realizzazione di nuova copertura (riguarda i piani 4° e 5°).
- Denuncia di Inizio attività n. 43700 presentata il 01.08.2007 da , per opere interne in variante alla DIA prot. n. 46519/06 (riguarda i piani 4° e 5°).
- In seguito a richiesta di agibilità presentata il 29.05.2008 prot. n. 29818, in relazione alla DIA 46519/2006 e DIA 43700/2007 (ambidue riferite agli attuali sub 46 e 47), in data 31.07.2008 con prot. 42137, il Comune ha comunicato che la stessa si intende attestata ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 380/2001.
- Denuncia di Inizio attività n. 46830 presentata il 30.10.2013 dalla . Le opere in progetto consistevano nell'ampliamento del sottotetto attraverso innalzamento del volume esistente e nel collegamento dello stesso con il vano scala. Preciso che successivamente, nella DIA presentata nel 2016, sull'elaborato denominato "relazione tecnica", il progettista affermerà che era stato eseguito l' *aumento volumetrico del volume della copertura attraverso l'innalzamento della gronda del fabbricato, ma non il collegamento della copertura con il vano scala esistente.*
- Pratica titolata "Attività libera ai sensi dell'art. 6 DPR 380/2001 – mancata comunicazione inizio lavori", prot. n. 43977 presentata il 29.09.2014 dalla ditta Il Gabbiano 2 srl, per la modifica della distribuzione interna del ristorante al piano terra.
- Permesso di costruire in sanatoria n. 25/2016 rilasciato il 09.03.2016 a "Il

Gabbiano 2 srl”<sup>3</sup> per sanatoria della costruzione di pedana coperta aperta su tre lati e opere di adeguamento alla L. 13/89.

-Denuncia di Inizio attività n. 111/2016 presentata il 07.11.2016 da per il completamento delle opere previste dalla DIA n. 46830 del 2013 e cioè il collegamento della copertura con il vano scala esistente.

-CILA prot. n. 58851 presentata il 06.12.2016 da , per intervento di edilizia libera (frazionamento dell’unità direzionale al piano 1°, in due unità).

Non ho riscontrato irregolarità edilizie, ad eccezione delle seguenti:

a) In relazione al sub 63 (lotto n. 4): Ho riscontrato lievi modifiche delle tramezzature interne al ristorante, sanabili con una spesa che stimo pari ad €. 1.500,00 che vengono detratti dal valore dell’immobile stimato al par. 8.4.

Inoltre ho riscontrato degli abusi non sanabili, che vanno rimossi per ripristinare lo stato autorizzato dai titoli edilizi, con una spesa di cui si terrà conto nella stima del valore unitario, consistenti in:

- ampliamento abusivo della cucina che sporge dal fronte ovest insistendo sullo scoperto comune condominiale sub 62,
- chiusura delle pareti della pedana coperta,
- copertura del percorso di accesso al ristorante e chiusura con porta della bussola di ingresso.

Inoltre deve essere richiesta ed ottenuta l’agibilità, con una spesa di cui si terrà conto nella stima del valore unitario.

b) In relazione al sub 60 (lotto n. 5): Ho riscontrato lievi modifiche delle

---

<sup>3</sup> La [redacted] all’epoca aveva in locazione *il mapp. 2842 sub 25 con annesso plateatico* in forza di contratto stipulato il 31.01.2013 con la proprietaria il cui rt. 11 stabiliva che *“Le opere di qualsiasi genere, per migliorie o addizioni, dovranno essere espressamente autorizzate per iscritto dal locatore e quelle eventualmente autorizzate resteranno comunque acquisite al locatore stesso senza diritto a compenso o indennizzo”*.

tramezzature interne, sanabili con una spesa che stimo pari ad €. 2.000,00 (compresa regolarizzazione catastale e spese tecniche) che vengono detratti dal valore dell'immobile stimato al par. 8.5. Inoltre deve essere richiesta ed ottenuta una nuova agibilità, con una spesa di cui si terrà conto nella stima del valore unitario.

c) In relazione al sub 61 (lotto n. 6): Ho riscontrato una lieve modifica interna, sanabile con una spesa che stimo pari ad €. 2.000,00 (compresa regolarizzazione catastale e spese tecniche) che vengono detratti dal valore dell'immobile stimato al par. 8.6. Inoltre deve essere richiesta ed ottenuta una nuova agibilità, con una spesa di cui si terrà conto nella stima del valore unitario.

c) In relazione al sub 30 (lotto n. 7): Ho riscontrato che all'interno sono state create partizioni con pareti attrezzate, non rappresentate né sul progetto approvato né sulla planimetria catastale: considerato che queste sono rimovibili ritengo che non vi sia la necessità di provvedere alla loro regolarizzazione. Deve però essere richiesta ed ottenuta una nuova agibilità, con una spesa di cui si terrà conto nella stima del valore unitario.

d) In relazione al sub 31 (lotto n. 8): L'unità ad uso direzionale sub 31 è ancora allo stato grezzo in quanto gran parte delle finiture non sono ancora state realizzate: faccio presente che dovrà essere presentata pratica edilizia per il completamento delle opere e per la regolarizzazione di lievi modifiche già realizzate alle tramezzature interne, e successivamente dovrà essere effettuata regolarizzazione catastale (v. par. 3) e dovrà essere richiesta l'agibilità. Il tutto con una spesa di cui ho tenuto conto nella stima al par. 8.8.

e) In relazione ai sub 46 (lotto n. 9): Le opere di cui alla DIA del 2007 non sono state completate e quelle di cui alla DIA del 2016 non sono ancora state eseguite, come meglio descritto al par. 8.9. Preciso che sull'elaborato grafico della DIA del 2016 non sono rappresentate le tramezze poste al piano superiore

dell'appartamento, invece rappresentate nella DIA del 2007 e nella planimetria catastale: a mio parere si tratta di un errore grafico e non di un abuso edilizio.

In relazione al sub 47 (lotto n. 9): Ho riscontrato lievi modifiche delle tramezzature interne, sanabili con una spesa che stimo pari ad €. 2.000,00 (compresa regolarizzazione catastale e spese tecniche) che vengono detratti dal valore dell'immobile stimato al par. 8.8.

f) In relazione ai sub 35, 37, 38 (lotti n. 10, 11, 12): per questi garage la DIA prot. n. 67535/2004 prevedeva l'installazione di "sollevatore meccanico duplicatore posti auto", ma non ho potuto accertarne la effettiva presenza perché non mi è stato possibile l'accesso. Comunque, in caso di mancata installazione, si tratterebbe di opera non ultimata, e non di abuso edilizio. Infine, considerato che questi garage sono stati modificati con la DIA del 2004, dovrà essere richiesta ed ottenuta una nuova agibilità, con una spesa di cui si tiene conto nella stima del valore unitario al par. 8.

g) In relazione al sub 39 (lotto n. 13): per questo garage la DIA prot. n. 67535/2004 prevedeva l'installazione di "sollevatore meccanico duplicatore posti auto". Ho accertato che tale sollevatore non è stato installato nel sub 39. A mio parere si tratta di opera non ultimata, e non di abuso edilizio. Inoltre, all'interno del garage è stato ricavato un piccolo vano abusivo: è sanabile, ma sul piano economico risulta conveniente la sua rimozione. Infine, considerato che questi garage sono stati modificati con la DIA del 2004, dovrà essere richiesta ed ottenuta una nuova agibilità. Per ambedue le circostanze delle relative spese si tiene conto nella stima del valore unitario al par. 8.

h) In relazione ai sub 42, 43 e 44 (lotti n. 14, 15, 16): Considerato che questi garage sono stati modificati con la DIA del 2004, dovrà essere richiesta ed ottenuta una nuova agibilità, con una spesa di cui si tiene conto nella stima del valore unitario al par. 8. Preciso di non aver potuto ispezionare i sub 43 e 44 per



mancanza delle chiavi.

#### **4.4 Lotti dal n. 17 al n. 24: subalterni del mapp. 2262 del Fg. 37 di Chioggia**

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale, sono depositati i seguenti titoli edilizi:

-Concessione Edilizia n. 23 del 30.01.1995 per le opere di urbanizzazione relative all'Area di Intervento 9/C1 del P.P. approvato con Delibera Consiglio Comunale n. 1217 del 14.11.1985 e approvato dalla Giunta Regionale con provvedimento n. 6734 del 17.11.1987.

-Autorizzazione Edilizia n. 90 rilasciata il 30.06.2003 a Lego sas e altri, per l'installazione di barriere mobili per delimitazione del parcheggio privato.

Non ho rilevato la presenza di abusi edilizi.

#### **4.5 Lotto n. 25: mapp. 10 del Fg. 64 di Chioggia**

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale non ho rintracciato titoli edilizi in quanto la costruzione dell'immobile è precedente all'entrata in vigore dell'obbligo degli stessi. Ritengo che:

-in base all'art. 9bis del D.P.R. 380/2001, lo stato legittimo dell'immobile sia quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, cioè dalla planimetria catastale datata 05.02.1940 (v. all. C20).

-un intervento di recupero della volumetria senza modifica della destinazione d'uso (magazzini), o altro tipo di intervento, è condizionato dall'autorizzazione e dalle condizioni imposte dagli atti trascritti in Conservatoria e descritti al par. 6.2.4.

Faccio inoltre presente che eventuali interventi di cambio di destinazione d'uso o di ampliamento, sono soggetti alle condizioni imposte dalla L.R. n. 11/2004 che, oltre tutto, restringe la possibilità ai soli imprenditori agricoli. Va anche tenuto presente che la zona è priva delle necessarie opere di urbanizzazione, la cui esecuzione renderebbe antieconomico un intervento a scopo residenziale.

Ai fini della stima quindi, prenderò in considerazione l'intervento più in concreto

attuabile, e cioè il recupero della volumetria risultante dalla planimetria catastale con destinazione d'uso a magazzini.

\*\*\*

Le previsioni dettagliate degli strumenti urbanistici vigenti, sono riportate sul Certificato di Destinazione Urbanistica (v. all. H1), dal quale si ricava quanto segue:

\*Lotti dal n. 17 al n. 24 - subalterni del mapp. 2262 del Fg. 37 di Chioggia: il mappale ricade in parte in zona SDP "parcheggio privato", in parte in zona B3 "zone residenziali con strumento urbanistico attuativo vigente" (già realizzato). Dalla tavola dello strumento urbanistico si rileva che i subalterni oggetto della procedura ricadono tutti in zona B3.

\*Lotto n. 25 - mapp. 10 del Fg. 64 di Chioggia: ricade in "zona agricola della monocoltura intensiva".

\*Per gli altri lotti non è necessario il Certificato di Destinazione Urbanistica perché si tratta di fabbricati.

## **5. RISPOSTA AL 5° PUNTO DEL QUESITO: STATO DI POSSESSO**

### **Lotto n. 1: Chioggia, Foglio 40, particella 866 sub 47 e 68**

Il negozio sub 47 è occupato dalla che vi esercita attività di agenzia immobiliare, in forza di subentro in data 30.01.2017 in contratto di locazione commerciale (v. all. D7) stipulato il 01.02.2007 e registrato a Chioggia il 12.02.2007 al n. 238 serie 3 fra le parti . Detto contratto prevede una durata di anni sei con decorrenza dal 01.02.2007 al 31.01.2013, e risulta prorogato fino al 31.01.2025. L'art. 2 del contratto stabilisce un canone annuo di €.

14.400,00 in rate mensili di €. 1.200,00 con aggiornamento annuale nella misura del 75% della variazione del costo della vita accertato dall'ISTAT.

Da ricerche condotte presso operatori del settore, risulta che il canone convenuto

nel contratto sia in linea con quelli correnti medi di mercato, e pertanto ritengo che non sussistano le condizioni per l'applicazione del 3° comma dell'art. 2923 del C.C.. Inoltre la locazione non viene ad incidere negativamente sul valore dell'immobile, e pertanto non apporterò alcuna detrazione al valore dell'immobile stimato al par. 8.

**Lotto n. 2: Chioggia, Foglio 40, particella 866 sub 57, 69, 70, 80**

Gli immobili sono liberi, ma vi sono depositati materiali dell'esecutata.

**Lotto n. 3: Chioggia, Foglio 26, particella 2846 sub 29**

L'immobile è libero, ma vi sono depositati materiali dell'esecutata.

**Lotto n. 4: Chioggia, Foglio 26, particella 2842 sub 63**

L'immobile (ex sub 25 con annesso plateatico) è occupato dalla soc. Scorpion srl che gestisce attività di ristorante-pizzeria che vi viene esercitata, in forza di contratto di locazione per uso commerciale (v. all. D8) stipulato il 15.12.2020 e registrato a Chioggia il 22.12.2020 al n. 1057 serie 3T. Detto contratto prevede una durata di anni sei con decorrenza dal 01.12.2020 al 30.11.2026, con tacito rinnovo per ugual periodo di anni sei e così di seguito qualora non venga data disdetta da una delle parti almeno 12 mesi prima della scadenza, prevede un canone annuo di €. 50.400,00 in rate mensili di €.4.200,00 con aggiornamento a partire dal 01.12.2024 per un importo mensile di €. 4.700,00 oltre IVA. Dal contratto risulta che il conduttore, contestualmente alla sottoscrizione del contratto, ha versato una cauzione di €. 15.000,00.

Da ricerche condotte presso operatori del settore, risulta che il canone convenuto nel contratto sia in linea con quelli correnti medi di mercato, e pertanto ritengo che non sussistano le condizioni per l'applicazione del 3° comma dell'art. 2923 del C.C.. Inoltre la locazione non viene ad incidere negativamente sul valore dell'immobile, e pertanto non apporterò alcuna detrazione allo stesso stimato al par. 8.

**Nota n. 1:** Sottolineo la necessità di valutare sotto il profilo legale, se la cauzione, incassata dalla ditta esecutata locataria, dovrà essere o meno consegnata all'aggiudicatario subentrante nei diritti e nelle obbligazioni derivanti dal contratto di locazione affinché possa, al termine della locazione, restituirla al conduttore.

**Lotto n. 5: Chioggia, Foglio 26, particella 2842 sub 60**

L'immobile è occupato dalla [REDACTED] per uso ufficio, in forza di contratto di locazione commerciale (v. all. D9) stipulato il 02.01.2014 e registrato a Chioggia il 23.01.2014 al n. 103 serie 3. Detto contratto prevede una durata di anni sei con decorrenza dal 01.01.2014, con tacito rinnovo se nessuna delle parti invierà all'altra, almeno sei mesi prima della predetta scadenza, regolare disdetta, prevede inoltre un canone annuo di €. 24.000,00 + IVA in rate mensili di €. 2.000,00 + IVA con aggiornamento a partire dal 01.01.2015 nella misura del 75% della variazione dell'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente. Da ricerche condotte presso operatori del settore, risulta che il canone convenuto nel contratto sia in linea con quelli correnti medi di mercato, e pertanto ritengo che non sussistano le condizioni per l'applicazione del 3° comma dell'art. 2923 del C.C.. Inoltre la locazione, vista anche la scadenza, non viene ad incidere negativamente sul valore dell'immobile, e pertanto non apporgerà alcuna detrazione al valore dell'immobile stimato al par. 8.

**Lotto n. 6: Chioggia, Foglio 26, particella 2842 sub 61**

L'immobile è libero.

**Lotto n. 7: Chioggia, Foglio 26, particella 2842 sub 30**

L'immobile è occupato dal [REDACTED] per uso ufficio, in forza di contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo (v. all. D10) stipulato il 16.03.2005 e registrato a Chioggia il 24.03.2005 al n. 395 serie 3. Detto

contratto prevedeva una durata di anni sei con decorrenza dal 01.02.2005, con tacito rinnovo per egual periodo di sei anni e così di seguito, in mancanza di disdetta da una delle parti a mezzo lettera raccomandata almeno dodici mesi prima della scadenza. Il contratto prevedeva inoltre un canone annuo di €. 23.400,00 + IVA in rate mensili di €. 1.950,00 + IVA con aumento dopo le prime due annualità, nella misura del 75% della variazione dell'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Con scrittura integrativa del 19.12.2014, registrata a Chioggia il 19.12.2014 al n. 1244 (v. all. D10), il punto 4 viene modificato assumendo che *“il citato contratto di locazione viene integralmente mantenuto in essere in ogni sua pattuizione salvo il punto 4 che diventa: con decorrenza da primo gennaio 2015 il canone annuo di locazione viene fissato in €. 19.080,00 oltre IVA, da pagarsi in 12 rate mensili anticipate di €. 1.590,00 oltre IVA”*. Rilevo però che sulla premessa della scrittura integrativa, a me fornita dal conduttore, viene citato quale corrente il contratto di locazione registrato al n. 146 serie terza anno 2006, e non quello registrato il 24.03.2005 al n. 395 serie 3, anch'esso a me fornito dal conduttore, e sopra descritto: ritengo comunque che si tratti di un errore materiale e che non incida, ai fini della presente CTU, sul rapporto di locazione effettivamente in essere.

Da ricerche condotte presso operatori del settore, risulta che il canone convenuto nel contratto del 2005 sia in linea con quelli correnti medi di mercato, ma che quello convenuto nella scrittura integrativa del 2014 sia invece inferiore. Più precisamente il canone convenuto nel 2014 (anche tenendo conto dell'aggiornamento del 75% Istat) è circa pari al 20% di quello corrente di mercato ( che si aggira sui 23.000,00÷24.000,00 €/anno). Considerata anche la scadenza, l'esistenza di questo contratto a queste condizioni, incide negativamente sul valore dell'immobile, e apporterò una detrazione del 4% al valore dell'immobile stimato al par. 8.7. Ritengo invece che non sussistano le condizioni

per l'applicazione del 3° comma dell'art. 2923 del C.C. in quanto il canone convenuto non è inferiore di 1/3 rispetto al giusto prezzo.

**Lotto n. 8: Chioggia, Foglio 26, particella 2842 sub 31**

L'immobile è libero.

**Lotto n. 9: Chioggia, Foglio 26, particella 2842 sub 46, 47 e 58**

Gli immobili sono liberi.

**Lotto n. 10: Chioggia, Foglio 26, particella 2842 sub 35**

L'amministratore della ditta esecutata al momento del mio sopralluogo ha dichiarato di non avere le chiavi ma che non vi è contratto di locazione. Faccio presente di non aver potuto accertare tale circostanza perché la mia richiesta all'Agenzia delle Entrate di Chioggia di ricerca di eventuali contratti di locazione esistenti, non ha ottenuto risposta.

**Lotto n.11: Chioggia, Foglio 26, particella 2842 sub 37**

L'immobile è locato a [REDACTED] in forza di contratto di locazione (v. all. D11) stipulato il 01.02.2008 e registrato a Chioggia il 29.02.2008 al n. 353 serie 3. Detto contratto prevede una durata di anni tre con decorrenza dal 01.02.2008, con tacito rinnovo per un ugual periodo e così di seguito qualora non venga data da una delle parti disdetta almeno tre mesi prima della scadenza, prevede inoltre un canone annuo di €. 1.920,00 + IVA in rate mensili di €. 160,00 + IVA con aggiornamento annuo nella misura del 100% della variazione dell'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Da ricerche condotte presso operatori del settore, risulta che il canone convenuto nel contratto sia in linea con quelli correnti medi di mercato, e pertanto ritengo che non sussistano le condizioni per l'applicazione del 3° comma dell'art. 2923 del C.C..Inoltre la locazione non viene ad incidere negativamente sul valore dell'immobile, e pertanto non apporterò alcuna detrazione al valore dell'immobile

stimato al par. 8.

**Lotto n. 12: Chioggia, Foglio 26, particella 2842 sub 38**

L'amministratore della ditta esecutata al momento del mio sopralluogo ha dichiarato che non vi è contratto di locazione ma di non avere le chiavi. Faccio presente di non aver potuto accertare tale circostanza perché la mia richiesta all'Agenzia delle Entrate di Chioggia di ricerca di eventuali contratti di locazione esistenti, non ha ottenuto risposta.

**Lotto n. 13: Chioggia, Foglio 26, particella 2842 sub 39**

L'immobile è libero.

**Lotto n. 14: Chioggia, Foglio 26, particella 2842 sub 42**

L'immobile è libero.

**Lotto n. 15: Chioggia, Foglio 26, particella 2842 sub 43**

L'amministratore della ditta esecutata al momento del mio sopralluogo ha dichiarato che non vi è contratto di locazione ma di non avere le chiavi. Faccio presente di non aver potuto accertare tale circostanza perché la mia richiesta all'Agenzia delle Entrate di Chioggia di ricerca di eventuali contratti di locazione esistenti, non ha ottenuto risposta.

**Lotto n. 16: Chioggia, Foglio 26, particella 2842 sub 44**

L'amministratore della ditta esecutata al momento del mio sopralluogo ha dichiarato che non vi è contratto di locazione ma di non avere le chiavi. Faccio presente di non aver potuto accertare tale circostanza perché la mia richiesta all'Agenzia delle Entrate di Chioggia di ricerca di eventuali contratti di locazione esistenti, non ha ottenuto risposta.

**Lotto n. 17: Chioggia, Foglio 37, particella 2262 sub 36**

L'immobile è libero.

**Lotto n. 18: Chioggia, Foglio 37, particella 2262 sub 37**

L'immobile è libero.

**Lotto n. 19: Chioggia, Foglio 37, particella 2262 sub 38**

L'immobile è libero.

**Lotto n. 20: Chioggia, Foglio 37, particella 2262 sub 39**

L'immobile è libero.

**Lotto n. 21: Chioggia, Foglio 37, particella 2262 sub 40**

L'immobile è libero.

**Lotto n. 22: Chioggia, Foglio 37, particella 2262 sub 41**

L'immobile è libero.

**Lotto n. 23: Chioggia, Foglio 37, particella 2262 sub 42**

L'immobile è libero.

**Lotto n. 24: Chioggia, Foglio 37, particella 2262 sub 43**

L'immobile è libero.

**Lotto n. 25: Chioggia, Foglio 64, particella 10**

L'immobile è libero.

**6. RISPOSTA AL 6° PUNTO DEL QUESITO: VINCOLI E PROPRIETA'**

Dalle visure da me effettuate presso l'Agenzia delle entrate -Servizio pubblicità immobiliare, in capo alle ditte intestate nel ventennio anteriore al pignoramento, risulta quanto segue (visure aggiornate al 05.10.2023):

**6.1 STORIA DELLA PROPRIETÀ**

**6.1.1 Lotti dal n. 1 al n. 3**

I subalterni 47, 57, 68, 69, 70, 80 del mapp 866 del Fg. 40 ed il subalterno 29 del mapp. 2846 del Fg. 26, risultano in proprietà della esecutata per la quota intera.

Sussiste la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento. Esiste infatti la seguente storia:

\*In forza di atto del 09.06.1993, rep. n. 36119 del notaio Caputo, trascritto a Chioggia il 08.07.1993 ai nn. 3179/2353 (v. Nota di trascrizione, all. D1),



, proprietarie in parti uguali dei beni in oggetto e di altri non colpiti dalla procedura esecutiva, volendo sciogliere la comunione, assegnarono in piena proprietà a i beni non colpiti dalla procedura e assegnarono in piena proprietà a l'intero fabbricato mapp. 866 costituito da un negozio al p.t. con scoperto fronte strada (sub 22), da dodici appartamenti ai piani 1°, 2° e 3° (sub da 1 a 12), nonché da cortile al piano sottostrada, C.T. al piano interrato e autorimessa al piano interrato comuni a tutte le unità (sub 23), ed inoltre il magazzino mapp. 2846 sub 29.

\*Con successive variazioni catastali il sub 22 originò gli attuali sub 47, sub 68 e sub 69 (deposito al p.t., oggetto della procedura) e il sub 23 originò gli attuali sub 70 e 80; inoltre, per sopraelevazione del fabbricato<sup>4</sup>, si originò l'attuale sub 57.

#### **6.1.2 Lotti dal n. 4 al n. 25**

I subalterni 63, 30, 31, 35, 37, 38, 39, 42, 43, 44, 46, 47, 58, 60, 61 del mapp 2842 del Fg. 26, i subalterni dal n. 36 al n. 43 del mapp. 2262 del Fg. 37, il mapp. 10 del Fg. 64, risultano in proprietà della esecutata “”, per la quota intera.

Sussiste la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento.

Esiste infatti la seguente storia:

---

<sup>4</sup> Dopo l'atto di acquisto trascritto il 08.07.1993, ha venduto i subalterni del mapp.866 non colpiti dal pignoramento con atti trascritti il 03.06.2019 RP 2078 (il sub 63), il 03.06.2019 RP 2079 (il sub 66), il 03.06.2019 RP 2080 (il sub 65), il 03.06.2019 RP 2081 (il sub 67), il 10.10.2019 RP 3847 (i sub 59 e 81), il 10.10.2019 RP 3848 (i sub 62 e 76), il 14.10.2019 RP 3893 (i sub 60 e 75), il 17.10.2019 RP 3966 (i sub 61 e 72), il 17.10.2019 RP 3967 (il sub 83), il 21.10.2019 RP 4014 (i sub 64, 71, 73), il 21.10.2019 RP 4015 (il sub 84), il 29.10.2019 RP 4132 (il sub 77), il 29.10.2019 RP 4133 (il sub 74), il 29.10.2019 RP 4134 (il sub 86), il 29.10.2019 RP 4135 (il sub 85), il 29.10.2019 RP 4136 (il sub 79), il 29.10.2019 RP 4137 (il sub 78): in tutti viene precisato che *nella vendita resta escluso ogni diritto inerente alla capacità edificatoria e alla sopraelevazione del fabbricato...ragion per cui detti diritti restano di titolarità esclusiva della parte venditrice.*

\*In forza di atto autenticato il 25.11.1986 rep. 3776 dal notaio Forte, trascritto a Chioggia il 23.12.1986 ai nn. 4457/3454 (v. Nota di trascrizione, all. D2), [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED] proprietari insieme per l'intero, vendettero alla società "con sede a [REDACTED] fabbricato ad uso albergo composto di piani terra, 1°, 2°, 3° 4° e sovrastante terrazza, mapp. 2842 subalterni 1, 2 e 3 del Fg. 26.

Rilevo che all'epoca il mappale 2842, su cui insisteva il fabbricato, era di più ampie dimensioni perché comprendeva gli attuali mapp. 2842 di mq 996 e 4632 di mq 1.715.

\*In forza di atti di trasformazione di società e di mutamento di denominazione, trascritti il 11.11.1999 ai nn. 6945/4338, ed il 03.01.2000 ai nn. 7/7, la "" con sede a Chioggia cf. [REDACTED] diventò "" con sede a Chioggia

\*In forza di atto di scissione del 03.08.2000, rep. 11737 del notaio Zanellato, trascritto a Chioggia il 14.08.2000 ai nn. 4660/3024 (v. Nota di trascrizione, all. D3), la "" con sede a Chioggia c.f. originò la "" con sede a Padova, c.f. , alla quale vennero attribuiti i subalterni 18, 22, 23 e 25 del mapp. 2842 del Fg. 26 (originati con più variazioni, dagli ex subalterni 1, 2 e 3).

\* In forza di atto del 12.12.2001 rep. 115558 del notaio Caputo, trascritto a Chioggia il 18.12.2001 ai nn. 7527/4959 (v. Nota di trascrizione, all. D4), la "" vendette

alla "" con sede a Chioggia c.f. , i posti auto scoperti sub dal 36 al 43 del mapp. 2262 del Fg. 37. \*In forza di atto di fusione di società per incorporazione del 15.07.2002 rep. n. 16931 del notaio Zanellato, trascritto a Chioggia il 12.08.2002 ai nn. 5511/3544, la "." divenne " con sede a Padova, c.f.

\*In forza di atto di cambio denominazione del 15.07.2002 rep. n. 16931 del notaio Zanellato, trascritto a Chioggia il 12.08.2002 ai nn. 5512/3545, la "" divenne "" con sede a Padova, c.f. . \*In forza di atto di cambio denominazione del 31.03.2004 rep. n.131859 del notaio Caputo, trascritto a Chioggia il 29.04.2004 ai nn. 2882/1829, la "" con sede a Padova, c.f. divenne " con sede a Chioggia, c.f.

██████████ Sulla Nota vengono riportati i subalterni 22, 23, 25, nonché i sub 29, 30, 31, 32 originati dall'ex sub 18, del mapp. 2842 del Fg. 26.

\*In forza di atto di compravendita del 09.11.2004 rep. 283 dell'Agenzia del Demanio, trascritto a Chioggia il 24.06.2005 ai nn. 4224/2321 (v. Nota di trascrizione, all. D5), il Demanio dello Stato con sede a Roma, vendette alla " con sede a Chioggia, c.f. ██████████ il magazzino mapp. 10 del Fg. 64. Sulla Nota è specificato che l'atto è stato sottoposto all'approvazione da parte del direttore della filiale Veneto e all'uopo viene allegato al titolo il decreto prot. n. 12967/05 del 16.06.2005. Viene inoltre precisato che l'immobile insiste sul terreno censito al C.T. con Fg. 64 mapp. 10 di mq 9.540.

\*In forza di atto di fusione di società per incorporazione del 18.09.2009 rep. 148183 del notaio Caputo, trascritto a Chioggia il 06.10.2009 ai nn. 5344/3219, la “si fuse nella ” con sede a Chioggia, c.f.

\*In forza di atto di cambio denominazione autenticato dal notaio Casciano il 02.03.2015 al rep. n. 1348, trascritto a Chioggia il 05.03.2015 ai nn. 1047/760 (vedi atto, all. D6), la “con sede a Chioggia, divenne “” con sede a Chioggia. Sull’Atto vengono riportati i subalterni 25, 29, 30, 31, 35, 37, 38, 39, 42, 43 44, 46, 47, 58 del mapp. 2842 del Fg. 26, i subalterni dal 36 al 43 del mapp. 2262 del Fg. 37, il mapp. 10 del fg. 64, e altri immobili in Chioggia e in Abano Terme non coinvolti nella procedura esecutiva.

## **6.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

### **6.2.1 Lotti dal n. 1 al n. 3**

Non sussistono.

### **6.2.2 Lotti dal n. 4 al n. 16**

\*Convenzione edilizia trascritta il 19.01.1989 ai nn. 312/248 a favore del Comune di Chioggia, contro “”, riferita al fabbricato insistente sul mapp. 2842 del Fg. 26, con la quale fra l’altro la ditta si è impegnata ad attuare integralmente il progetto per cui si chiede la concessione a costruire, acquisito agli atti del Comune al n. 32257 di prot. in data 21.09.1988, e a destinare in perpetuo l’area, della superficie di mq 206,5, a parcheggio.

\*In forza di atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito del 03.08.2000, rep. 11737 del notaio Zanellato, trascritto a Chioggia il 14.08.2000 ai nn. 4661/3025,

la “” con sede a Chioggia c.f. costituì servitù a carico del fondo servente Fg. 26 mapp. 2842 sub 21, 27 e 28 (rimasti in sua proprietà) e a favore del fondo dominante mapp. 2842 sub 22 (ceduto alla “o l’esistente rampa facente parte del sub 21 nonché lungo la fascia di terreno sull’area scoperta comune ai sub 27 e 28 che congiunge detta rampa alla via pubblica.

### **6.2.3 Lotti dal n. 17 al n. 24**

\* Convenzione urbanistica autenticata nelle firme il 08.02.1992 rep. n. 32.179 del notaio Noto, trascritta il 18.03.1992 ai nn. 1525/1168, con la quale i proprietari dell’area riuniti in Consorzio C1/9 hanno assunto impegni verso il Comune fra i quali l’impegno a dare esecuzione al Piano Particolareggiato.

### **6.2.4 Lotto n. 25**

\*Atto Amministrativo del 20.02.2004 rep. n. 66, Autorizzazione ad alienare l’immobile ex caserma della guardia di finanza mapp. 10 Fg, 64 di Chioggia, cat. A9<sup>5</sup>, ai sensi del DPR 283/2000 e dell’art. 55 del Dlgs 490/1999 della Soprintendenza Regionale per i beni A.C. del Veneto, trascritto il 13.05.2004 ai nn. 3230/2076. Nella Nota dell’atto viene precisato che a favore dell’Agenzia del Demanio:

- si autorizza ad alienare con D.M. del 20.02.2004 l’immobile, considerato che qualsiasi intervento sull’immobile dovrà essere preventivamente autorizzato o approvato ai sensi degli artt. 21, 23 e 35 del Dlgs 490/1999,

---

<sup>5</sup> Sulla Nota di Trascrizione di questo atto viene riportata la categoria catastale “A9-castelli, palazzi di eminenti pregi artistici”, ma dalle visure catastali risulta dall’impianto in categoria catastale “C2-magazzini e locali di deposito”: si tratta probabilmente di un errore sull’Atto Amministrativo.

-si prescrivono ai sensi dell'art. 10 del DPR 07.09.2000 n. 283, le seguenti misure di conservazione; destinazione d'uso compatibile con la tutela, siano conservati tutti gli elementi d'interesse storico architettonico, qualsiasi intervento dovrà essere preventivamente autorizzato dalla soprintendenza per i beni architettonici, per il paesaggio e per il patrimonio storico, artistico e demoetnoantropologico di Venezia e laguna; l'osservanza delle presenti prescrizioni costituisce obbligazione principale dell'acquirente ai sensi dell'art. 11 dello stesso decreto il cui inadempimento comporta l'applicazione della clausola risolutiva di cui all'art. 1456 del C.C. e della clausola penale di cui all'art. 1382 del C.C. in base alla quale l'acquirente si obbliga a versare a titolo di risarcimento una somma pari al 25% del prezzo , salvo maggior danno.

\*Atto Amministrativo del 20.02.2004 rep. n. 66/2 a favore del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e contro l'Agenzia del Demanio, Dichiarazione di interesse storico artistico dell'immobile ex caserma della guardia di finanza mapp. 10 Fg, 64 di Chioggia, cat. A9<sup>6</sup>, ai sensi del Dlgs 490/1999 della Soprintendenza Regionale per i beni A.C. del Veneto, trascritto il 13.05.2004 ai nn. 3231/2077. Nella Nota dell'atto viene dichiarato che l'immobile è *di interesse storico artistico ai sensi dell'art. 2 comma 1 lett. a) del Dlgs 490/1999 con D.M. in data 20.02.2004.*

### **6.3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI CHE POTRANNO ESSERE CANCELLATI DALLA PROCEDURA**

\*Ipoteca volontaria iscritta il 01.07.2004 ai nn. 4573/1013, derivante da concessione a garanzia di finanziamento del 28.06.2004 rep. n. 133494/10798 del notaio Caputo, a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta Soc. per Azioni, contro .Importo del capitale €. 2.500.000,00; importo dell'ipoteca €.5.000.000,00. Immobili colpiti: per la quota intera della proprietà: C.F. mapp.

2842 sub 23, 25, 29, 30, 31, 32 del Fg. 26 di Chioggia. Con annotazione n.177 del 2 5.03.2014 viene liberato il sub 53 (originato dai sub 23 e 32). Dai suddetti subalterni si origineranno gli attuali sub del mapp. 2842 colpiti dal pignoramento.

\*Ipoteca volontaria iscritta il 07.05.2007 ai nn. 3178/751, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 27.04.2007 rep. n. 145007/13687 del notaio Caputo, a favore di Banca Antonveneta spa, contro e (debitore non datore di ipoteca). Importo del capitale €. 500.000,00; importo dell'ipoteca €. 1.000.000,00. Immobili colpiti: per la quota intera della proprietà: C.F. mapp.

866 sub 22 del Fg. 40 di Chioggia. Dal suddetto subalterno si origineranno gli attuali sub 47, 68 e 69 del mapp. 866 colpiti dal pignoramento.

\*Ipoteca volontaria iscritta il 10.12.2009 ai nn. 6795/1525, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 27.11.2009 rep. n. 148396/16176 del notaio Caputo, a favore di Banca Popolare di Vicenza soc. coop. per azioni, contro Importo del capitale €. 300.000,00; importo dell'ipoteca €.450.000,00. Immobili colpiti: per la quota intera della proprietà: C.F. mapp. 2842 sub 35, 39, 42, 43, 44 del Fg. 26 di Chioggia.

\*Ipoteca volontaria iscritta il 07.12.2012 ai nn. 5826/825, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 03.12.2012 rep. n. 151623/18519 del notaio Caputo, a favore di Banca Antonveneta spa, contro Importo del capitale €. 340.000,00; importo dell'ipoteca €. 680.000,00. Immobili colpiti: per la quota intera della proprietà: C.F. mapp. 2842 sub 25, 29, 30, 31, 35, 37, 38, 39, 42, 43, 44, 46, 47, 48 del Fg. 26 di Chioggia. Con annotazione n.178 del 25.03.2014 viene liberato il sub 53 (originato dal sub 48). Dai suddetti subalterni si origineranno gli attuali sub del mapp. 2842 colpiti dal pignoramento.

TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 118/2023  
RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC  
Dott. Ing. Paola Rossi

\*Ipoteca giudiziale iscritta il 19.12.2019 ai nn 6815/1072, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia del 22.11.2019 rep. 11809, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa, contro e altri. Importo del capitale €. 600.000,00; importo dell'ipoteca €. 600.000,00. Immobili colpiti: per la quota intera della proprietà in capo a : C.F. mapp. 866 sub 47, 57, 68, 69, 70, 80, 89, 90 del Fg. 40 di Chioggia e mapp. 2846 sub 29 del Fg. 26 di Chioggia, e altri immobili di altra proprietà non oggetto della procedura. \*Ipoteca giudiziale iscritta il 18.05.2021 ai nn 2985/377, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia del 05.02.2021 rep. 312, a favore di Banca Nazionale del Lavoro spa, contro , con sede a Chioggia e contro altri non eseguiti. Importo del capitale €. 2.163.498,00 , importo dell'ipoteca €. 1.000.000,00. Immobili colpiti: per la quota intera della proprietà in capo a : C.F. mapp. 866 sub 47, 57, 68, 69, 70, 80, 89, 90 del Fg. 40 di Chioggia e mapp. 2846 sub 29 del Fg. 26 di Chioggia, per la quota intera della proprietà in capo a C.F. mapp. 2842 sub 25, 30, 31, 35, 37, 38, 39, 42, 43, 44, 45 (ente comune), 46, 47, 51 (ente comune), 52 (ente comune), 55 (ente comune), 56 (ente comune), 57 (ente comune), 58 , 60, 61, del Fg. 26 di Chioggia e C.F. mapp. 2262 sub 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43 del Fg. 37 di Chioggia e C.F. mapp. 10 del Fg. 64 di Chioggia, ed inoltre altri immobili di altra proprietà non oggetto della procedura. Con annotazione n.434 del 13.06.2023 la ipoteca viene ceduta alla

\*Pignoramento trascritto il 26.05.2023 ai nn. 3026/2272, a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY spa, contro e Immobili colpiti: per la quota intera della proprietà in capo a : C.F. mapp. 866 sub 47, 57, 68, 69, 70,



80, 89, 90 del Fg. 40 di Chioggia e mapp. 2846 sub 29 del Fg. 26 di Chioggia; per la quota intera della proprietà in capo a : C.F. mapp. 2842 sub 25, 30, 31, 35, 37, 38, 39, 42, 43, 44, 46, 47, 58, 60, 61, del Fg. 26 di Chioggia e C.F. mapp. 2262 sub 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43 del Fg. 37 di Chioggia e C.F. mapp. 10 del Fg. 64 di Chioggia.

Faccio presente che il G.E., con ordinanza del 07.12.2023, ha dichiarato estinta la procedura limitatamente ai mapp. 866 sub 89 e 90 del Fg. 40 di Chioggia.

Spese per la cancellazione

La cancellazione delle suddette formalità pregiudizievoli, comporterà una spesa preventivata in €. 2.900,00 per il Lotto n. 1, in €. 1.600,00 per il Lotto n. 2, in €. 1.000,00 per ciascuno dei Lotti n. 3, 8 e 9, in €. 2.000,00 per il Lotto n. 4, in €. 1.100,00 per ciascuno dei Lotti n. 5 e 7, in €. 900,00 per il Lotto n. 6, in €. 800,00 per ciascuno dei Lotti n. 10 al n. 16, in €. 700,00 per ciascuno dei Lotti n. 17 al n. 25.

Nel caso in cui la procedura non provveda direttamente alla cancellazione, detti importi andranno detratti dal valore degli immobili.

Nota: I costi di cancellazione sopra indicati sono ipotetici in quanto l'esatto costo dipende dal prezzo di aggiudicazione (Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 8/E del 04.03.2015).

**7. RISPOSTA AL 7° PUNTO DEL QUESITO: SPESE CONDOMINIALI**

**\*Lotti n. 1 e n. 2**

L'amministratore condominiale il 7.11.2023 mi ha comunicato quanto segue (v all. I1):

- Vi è un importo insoluto riferito all'anno 2022 di €. 311,27;
- Il 28.02.2023 sono state deliberate spese per la gestione ordinaria 2023 che riguardavano i locali della esecutata per €. 2.534,59 ancora non pagati;

- Il 22.08.2023 sono state deliberate spese urgenti che per la esecutata ammontano a €. 1.731,02 ancora non pagati;
- Il 28.02.2023 ed il 22.08.2023 sono state preventivate e deliberate spese straordinarie per la manutenzione delle facciate e dei poggioni, che per la quota millesimale della esecutata ammontano a €. 33.353,00, da versare in 10 rate mensili di €. 3.335,99 a partire dal marzo 2023 non pagate (alla data del documento erano scadute e non pagate 9 rate).
- Le spese ordinarie per un esercizio annuale a carico degli esecutati sono di circa €. 2.500,00;
- Ad oggi non sono in corso contenziosi giudiziari.

**\*Lotto n. 3**

L'amministratore condominiale il 14.11.2023 mi ha comunicato quanto segue (v. all. I2 dove vi sono le domande della scrivente e le risposte dell'Amministratore):

- Le spese condominiali scadute alla data del 31.08.2023 ammontano a €.123,31;
- La stima di spese annue di gestione e manutenzione ammonta a circa €. 56,00;
- Al momento non sono state deliberate spese straordinarie.

**\*Lotti dal n. 4 al n. 16**

Il socio della società esecutata, presente al sopralluogo, ha dichiarato che non vi è un amministratore condominiale e che non vi sono spese insolute.

**\*Lotti dal n. 17 al n. 24**

Il socio della società esecutata, presente al sopralluogo, ha dichiarato che non vi è un amministratore condominiale e che non vi sono spese insolute.

**\*Lotto n. 25**

Il tema non viene trattato perché non si tratta di condominio.

**8. RISPOSTA ALL' 8° PUNTO DEL QUESITO: DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI**

**8.1 Lotto n. 1: Chioggia, C.F. Fg. 40, mapp. 866 sub 47 e 68**

Si tratta di un'unità ad uso commerciale (sub 47), con area antistante esclusiva ad uso parcheggio (sub 68) (v. documentazione fotografica all. M1), facenti parte del condominio denominato "Villa Oceana"<sup>6</sup>, nella località balneare Sottomarina (frazione di Chioggia). La posizione è buona dal punto di vista commerciale, in quanto si trova in centro, in angolo fra via Cristoforo Colombo e via Pegaso<sup>7</sup>, a circa 150 m dalla spiaggia e a circa 2 Km dal centro di Chioggia, ben servita dalla rete stradale. Il condominio è stato costruito negli anni '70, e si trova in sufficienti condizioni generali ma appare evidente la necessità di un intervento di manutenzione delle facciate (peraltro già deliberato dall'Assemblea Condominiale, v. par. 7). Le strutture sono tradizionali in laterizio e calcestruzzo. L'unità ad uso commerciale, posta al piano terra, è accessibile direttamente dalle strade su cui si affaccia. Le tramezzature interne sono state create con pannelli di cartongesso e pareti attrezzate (non rappresentate nella planimetria catastale, v. all. C1): vi sono cinque vani, un ripostiglio, un w.c. e una terrazza. Lo stato delle finiture, piuttosto datate, è appena sufficiente. I pavimenti sono in piastrelle, le vetrate verso le strade sono in alluminio con vetro semplice, le pareti interne ed il soffitto sono intonacati al civile, le pareti del w.c. sono piastrelate. La terrazza è accessibile da porta interna e non è pavimentata, c'è solo la guaina. Il riscaldamento è a fan-coil, la caldaia è in ripostiglio e la macchina eterna si trova in terrazza. Va verificata la conformità alla normativa degli impianti tecnologici. L'area ad uso parcheggio, di circa mq 65, prospetta su via Cristoforo Colombo, è pavimentata ed è direttamente accessibile dalla strada.

Considerata la natura dell'immobile e del mercato di riferimento, la valutazione del più probabile valore di mercato del negozio viene condotta con applicazione

---

<sup>6</sup> E' lo stesso condominio delle unità comprese nel Lotto n. 2.

<sup>7</sup> L'ingresso del negozio non ha numero civico, ma le altre unità del condominio hanno accesso dal civico 268 di via Cristoforo Colombo.

TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 118/2023  
RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC  
Dott. Ing. Paola Rossi

del metodo del confronto, assumendo come parametri la superficie commerciale e il valore unitario ed effettuando una comparazione con immobili simili con prezzo unitario noto, con correzioni in piu' o in meno in base alle caratteristiche di questi ultimi, rispetto a quelle dell'immobile oggetto di stima. Il valore unitario viene determinato in base a dati ottenuti sia da fonte indiretta (Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del territorio del Ministero dell'Economia e delle Finanze, primo semestre 2023, che indica un intervallo da €/mq 1.300,00 ad €/mq 1.900,00 per negozi con stato conservativo normale), sia da fonti dirette (indagini condotte in ambito fiduciario presso operatori immobiliari del territorio). Sulla base delle indagini di mercato svolte, considerato lo stato dell'immobile e tutto quanto è stato esposto negli altri paragrafi ed in particolare al par. 4.1 circa la necessità di ottenere il rilascio dell'agibilità ed al par. 7 circa le spese condominiali, il valore unitario di mercato del negozio è stimato in €/mq 1.900,00. Il valore dell'area esclusiva ad uso parcheggio è stimato a corpo in €. 20.000,00. Il negozio è locato, ma questo non incide negativamente sul suo valore e perciò non viene apportata alcuna detrazione (v. par. 5).

La superficie commerciale del negozio, calcolata in conformità all'all. C del D.P.R. n.138/98 è data dalla somma della superfici dei locali aventi funzione principale e della superficie omogeneizzata dei locali accessori (terrazza). Le superfici sono approssimate, al lordo dei muri interni e perimetrali e arrotondate al metro quadrato.

	Sup. [mq]	Coeff. di omogeneizz.	Sup. comm. [mq]
Locali aventi funzione principale	124	1,00	124
Terrazza	24	0,30	7,2
Superficie commerciale arrotondata del negozio			130

*Valore commerciale della quota intera della piena proprietà del negozio e del parcheggio:		
mq 130 x €/mq 1.900,0 + €.	20.000,00 =	€. 267.000,00
*Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per l'assenza di garanzia per vizi:		€. - 13.350,00
*Importo da detrarre per cancellazione formalità pregiudizievoli (v. par. 6.3):		€. - 2.900,00

*Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 1:	
Al netto delle spese per cancellazione formalità pregiud.: €.	250.000,00
Al lordo delle spese per cancellazione formalità pregiud.: €.	252.900,00

\*\*\*

\*\*\*

## 8.2 **Lotto n. 2: Chioggia, C.F. Fg. 40, mapp. 866 sub 57, 69, 70 e 80**

Si tratta di un appartamento mansardato al grezzo con annessi vani sottotetto (sub 57), di un piccolo vano ad uso deposito al p.t. (sub 69), e di due piccole cantine al piano interrato (sub 70 e 80) (v. documentazione fotografica all. M1), facenti parte del condominio denominato "Villa Oceana"<sup>8</sup>, posto in via Cristoforo Colombo n. 268 nella località balneare Sottomarina (frazione di Chioggia). La posizione è buona dal punto di vista commerciale, in quanto si trova in centro, in angolo fra via Cristoforo Colombo e via Pegaso, a circa 150 m dalla spiaggia e a circa 2 Km dal centro di Chioggia, ben servita dalla rete stradale. Il condominio è stato costruito negli anni '70, e si trova in sufficienti condizioni generali ma appare evidente la necessità di un intervento di manutenzione delle facciate (peraltro già

---

<sup>8</sup> E' lo stesso condominio delle unità comprese nel Lotto n. 1.

deliberato dall'Assemblea Condominiale, v. par. 7). Le strutture sono tradizionali in laterizio e calcestruzzo.

L'appartamento (sub 57), posto al 4° piano mansardato, è accessibile da scala condominiale e da ascensore che però si ferma al 3° piano. E' al grezzo (mancano finiture e impianti), ma sono ancora installati i vecchi serramenti in alluminio. Parte dei soffitti mansardati, hanno le travi di copertura con interposte perline nuove, in vista. La attuale distribuzione dei vani è difforme sia dal progetto approvato (v. all. G2), sia dalla planimetria catastale (v. all. C2): non esistono le tramezze a est del corridoio e nemmeno quelle del bagno e sono realizzate tramezze in soggiorno. La attuale distribuzione dei vani non è razionale, ma sarà migliorata dopo l'esecuzione dei lavori per l'eliminazione degli abusi edilizi, descritti al par. 4.1. Parte dei vani saranno abitabili (soggiorno-cottura, camera, e bagno) ma i rimanenti, aventi altezze ridotte, saranno sottotetti praticabili non abitabili ed uno di questi sarà accessibile solo tramite passaggio per la terrazza. Ci sono inoltre due terrazze, e da quella rivolta a est si gode una bella vista verso il mare.

Il vano ad uso deposito (sub 69, v. planimetria all. C3) è posto al p.t., in prossimità della porta di accesso al condominio. Le finiture sono scadenti perché piuttosto datate. Ha pavimento in piastrelle, pareti intonacate, vetrata affacciata su via Cristoforo Colombo in alluminio con vetro semplice. Non è riscaldato.

Le due cantine (sub 70 e sub 80, v. elaborato planimetrico all. B4), di piccole dimensioni, sono poste al piano interrato e sono accessibili sia dalla scala interna condominiale, sia da cortile esterno a quota sottostrada e rampa che scende da via Pegaso. Le porte di ingresso in alluminio sono nuove, ma non ho potuto ispezionare i due vani all'interno perché non sono state rintracciate le chiavi.

Considerata la natura dell'immobile e del mercato di riferimento, la valutazione del più probabile valore di mercato viene condotta con applicazione del metodo del confronto, assumendo come parametri la superficie commerciale e il valore unitario ed effettuando una comparazione degli immobili da stimare con immobili simili con prezzo unitario noto, con correzioni in più o in meno in base alle caratteristiche di questi ultimi, rispetto a quelle degli immobili oggetto di stima.

Il valore unitario viene determinato in base a dati ottenuti sia da fonte indiretta (Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del territorio del Ministero dell'Economia e delle Finanze, primo semestre 2023 che indica un intervallo da €/mq 1.600,00 ad €/mq 1.850,00 per abitazioni civili in stato conservativo normale, ed un intervallo da €/mq 1.500,00 ad €/mq 1.750,00 per abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale), sia da fonti dirette ( indagini condotte in ambito fiduciario presso operatori immobiliari del territorio). Sulla base delle indagini di mercato svolte, considerato lo stato grezzo dell'appartamento e lo stato dei vani deposito e dei vani cantine, la posizione, e tutto quanto è stato esposto negli altri paragrafi in particolare al par. 4.1 circa i lavori da fare per il ripristino delle opere abusive, e la necessità di ottenere il rilascio delle agibilità ed al par. 7 circa le spese condominiali, il valore unitario di mercato è stimato in €/mq 1.000,00. Il valore unitario tiene conto dell'incidenza del valore dei beni comuni condominiali.

La superficie commerciale, calcolata in conformità all'all. C del D.P.R. n.138/98 (Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane), è data dalla somma della superficie dei locali aventi funzione principale (vani abitabili), e della superficie omogeneizzata dei vani accessori (vani sottotetto non abitabili, terrazze, vano ad uso deposito, cantine). Le superfici sono approssimate, al lordo dei muri interni e perimetrali e arrotondate al metro quadrato.

TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 118/2023  
 RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC  
 Dott. Ing. Paola Rossi

	Sup. [mq]	Coeff. di omogeneizz.	Sup. comm. arroton. [mq]
Vani abitabili	36	1,00	36
Vani sottotetto non abitabili	53	0,8	42,4
Vani sottotetto non abitabili con altezza interna molto limitata + vano accessibile da terrazza	24	0,50	12
Terrazze	30	0,30	9
Vano ad uso deposito	8	0,5	4
Cantine al piano interrato	8	0,5	4
Superficie commerciale arrotondata			107

\*Valore commerciale della quota intera della piena

proprietà:  $107 \times 1.000,00 =$  €. 107.000,00

\*Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per l'assenza di garanzia per vizi

€. - 5.350,00

\*Importo da detrarre per regolarizzazione catastale (v. par. 3)

€. - 500,00

\*Importo da detrarre per cancellazione formalità pregiudizievoli (v. par. 6.3):

€. - 1.600,00

\*Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 2

Al netto delle spese per cancellazione formalità pregiud.: €. 99.500,00

Al lordo delle spese per cancellazione formalità pregiud.: €. 101.100,00

\*\*\*

### 8.3 Lotto n. 3: Chioggia, C.F. Fg. 26, mapp. 2846 sub 29



TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 118/2023  
RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC  
Dott. Ing. Paola Rossi

Si tratta di un garage posto al piano terra di un condominio, situato nella località balneare Sottomarina (frazione di Chioggia), in viale Vicenza. La posizione e' buona in quanto si trova in centro della località, a circa 500 m dalla spiaggia e a circa 1,5 Km dal centro di Chioggia.

Il condominio, costruito in data non nota ma certamente prima del 1965, si presenta in mediocri condizioni generali (v. documentazione fotografica, all. M2). Le strutture sono tradizionali in laterizio e calcestruzzo armato. Il garage e' accessibile direttamente dalla strada. Ha serranda metallica scorrevole, pavimento in piastrelle, pareti intonacate. L'altezza libera interna e' di circa m 2,60. Le dimensioni interne, pari a m 4,60 x 2,45 sono piuttosto limitate, e adatte per un'auto di modeste dimensioni (v. planimetria, all. C4).

La stima che segue è condotta con il metodo sintetico-comparativo, assumendo come parametri la superficie al lordo delle pareti, e il prezzo unitario di mercato esercitato nella zona per garage con simili caratteristiche, accertato presso operatori del settore. Considerato lo stato dell'immobile, la sua posizione, tutto quanto è stato finora esposto in particolare al par. 4 circa la necessità di ottenere il rilascio dell'agibilità ed al par. 7 circa le spese condominiali, stimo un valore unitario di €/mq 1.800,00.

*Superficie commerciale	mq	13
*Valore commerciale della quota intera:		
mq 13 x €/mq 1.800,00 =	€	23.400,00
*Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per l'assenza di garanzia per vizi:	€.	- 1.170,00
*Importo da detrarre per regolarizzazione catastale (v. par. 3)	€.	- 300,00
*Importo da detrarre per cancellazione formalità		

pregiudizievoli (v. par. 6.3): €. - 1.000,00

Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 3:		
Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.:	€.	20.900,00
Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.:	€.	21.900,00

\*\*\*

#### **8.4 Lotto n. 4: Chioggia, C.F. Fg. 26, mapp. 2842 sub 63**

Si tratta di un'unità ad uso ristorante con pedana coperta (v. documentazione fotografica all. M3), posta al piano terra di un fabbricato<sup>9</sup>, in angolo fra viale Trieste e viale Veneto nella località balneare Sottomarina (frazione di Chioggia). La posizione è ottima buona dal punto di vista commerciale, in quanto il fabbricato si trova in centro di Sottomarina, a circa 250 m dalla spiaggia e a circa 1,5 Km dal centro di Chioggia, ed è ben servito dalla rete stradale. La costruzione del fabbricato risale ai primi anni '90, e si presenta in buone condizioni di conservazioni e di gradevole aspetto estetico.

Il ristorante presenta una razionale distribuzione dei vani (v. planimetria, all. C5 con l'avvertenza che non vi sono rappresentate le opere abusive non sanabili da demolire descritte al par. 4.3): vi sono un'ampia sala pranzo, due blocchi di servizi igienici<sup>10</sup> (ciechi), un ampio ripostiglio e la cucina. Le finiture nel complesso appaiono in ottimo stato. I pavimenti sono in piastre di marmo e in piastrelle, le pareti interne sono intonacate ad eccezione dei servizi igienici e della cucina che hanno pareti parzialmente piastrellate, i serramenti esterni sono in alluminio con vetro semplice; la caldaia è alimentata a metano. L'impianto di

---

<sup>9</sup> E' lo stesso fabbricato delle unità comprese nei Lotti dal n. 4 al n. 16.

<sup>10</sup> In parte non sono stati ispezionati perchè al momento del sopralluogo non sono state rintracciate le chiavi.

riscaldamento/raffrescamento è a fan-coil. Va verificata la conformità alla normativa degli impianti tecnologici.

La pedana coperta (v. planimetria, all. C5) ha pavimento in piastrelle, copertura con struttura in acciaio e manto in telo di pvc. Appare in buono stato. L'impianto di riscaldamento/raffrescamento è a fan-coil. Va verificata la conformità alla normativa degli impianti tecnologici.

Considerata la natura degli immobili e del mercato di riferimento e considerata la specificità degli immobili da stimare, la valutazione del più probabile valore di mercato viene condotta con applicazione del metodo del confronto, assumendo come parametri la superficie commerciale e il valore unitario ed effettuando una comparazione con immobili simili con prezzo unitario noto, con correzioni in più o in meno in base alle caratteristiche di questi ultimi, rispetto a quelle dell'immobile oggetto di stima. Il valore unitario viene determinato in base a dati ottenuti sia da fonte indiretta (Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del territorio del Ministero dell'Economia e delle Finanze, primo semestre 2023 che indica un intervallo da €/mq 1.300,00 ad €/mq 1.900,00 per negozi<sup>11</sup> con stato conservativo normale e da €/mq 2.000,00 ad €/mq 3.400,00 per negozi con stato conservativo ottimo), sia da fonti dirette (indagini condotte in ambito fiduciario presso operatori immobiliari del territorio). Sulla base delle indagini di mercato svolte, considerato lo stato dell'immobile, la posizione, tutto quanto è stato esposto negli altri paragrafi in particolare al par. 4.3 circa i lavori da fare per il ripristino delle opere abusive, e la necessità di ottenere il rilascio delle agibilità, il valore unitario di mercato è stimato in €/mq 2.500,00 (comprensivi dell'incidenza del valore dei beni comuni condominiali).

---

<sup>11</sup> E' la medesima categoria catastale C1 dell'immobile in esame.

TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 118/2023  
 RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC  
 Dott. Ing. Paola Rossi

La superficie commerciale, calcolata in conformità all'all. C del D.P.R. n.138/98 è data dalla somma della superficie, al lordo dei muri interni e perimetrali, dei locali del ristorante, dei locali accessori a servizio diretto (cucina, servizi igienici, c.t.), della superficie omogeneizzata della pedana coperta e della superficie omogeneizzata del percorso di accesso esclusivo. Le superfici sono approssimate ed arrotondate al metro quadrato. L'unità è locata (v. par.5), ma questo non incide negativamente sul suo valore e perciò non viene apportata alcuna detrazione.

	Sup. [mq]	Coeff. di omogeneizz.	Sup. comm. arrot. [mq]
Locali ristorante, cucina, servizi igienici, c.t.	370	1,00	370
Pedana coperta	142	0,80	113,6
Percorso di accesso esclusivo	24	0,20	4,8
Superficie commerciale arrotondata			480

*Valore commerciale della quota intera della piena proprietà: mq 480 x €/mq 2.500,00 =	€.	1.200.000,00
*Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per l'assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E.:	€.	- 60.000,00
*Importo da detrarre per regolarizzazione edilizia (v. par. 4.3):	€.	- 1.500,00
*Importo da detrarre per cancellazione formalità pregiudizievoli (v. par. 6.3):	€.	- 2.000,00

*Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 4:		
Al netto delle spese per cancellazione formalità pregiud.: €.	€.	1.136.000,00
Al lordo delle spese per cancellazione formalità pregiud.: €.	€.	1.138.000,00

\*\*\*

\*\*\*

#### **8.5 Lotto n. 5: Chioggia, C.F. Fg. 26, mapp. 2842 sub 60**

Si tratta di un'unità ad uso direzionale (v. documentazione fotografica all. M3), posta al primo piano del fabbricato<sup>12</sup> in angolo fra viale Trieste e viale Veneto nella località balneare Sottomarina, frazione di Chioggia. La posizione è ottima dal punto di vista commerciale, in quanto il fabbricato si trova in centro di Sottomarina, a circa 250 m dalla spiaggia e a circa 1,5 Km dal centro di Chioggia, ed è ben servito dalla rete stradale. La costruzione del fabbricato risale ai primi anni '90, e si presenta in buone condizioni di conservazioni e di gradevole aspetto estetico.

L'unità, attualmente utilizzata come ufficio, è accessibile da scala e ascensore condominiali. La distribuzione interna dei vani è razionale (v. planimetria all. C6, con l'avvertenza che la posizione delle tramezze è stata un po' modificata): vi sono ingresso, segreteria-amministrazione, due uffici, ripostiglio e archivio ciechi, wc con anti ciechi. Lo stato delle finiture è buono. I pavimenti sono in piastrelle, le pareti ed i soffitti sono intonacati al civile, i serramenti sono in alluminio con vetro camera. Il riscaldamento è a fan-coil, la caldaia è nel w.c.. Va verificata la conformità alla normativa degli impianti tecnologici.

Considerata la natura dell'immobile e del mercato di riferimento, la valutazione del più probabile valore di mercato viene condotta con applicazione del metodo del confronto, assumendo come parametri la superficie commerciale e il valore unitario ed effettuando una comparazione con immobili simili con prezzo unitario noto, con correzioni in più o in meno in base alle caratteristiche di questi ultimi, rispetto a quelle dell'immobile oggetto di stima. Il valore unitario viene determinato in base a dati ottenuti sia da fonte indiretta (Osservatorio dei valori

---

<sup>12</sup> E' lo stesso fabbricato delle unità comprese nei Lotti dal n. 4 al n. 16.

TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 118/2023  
 RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC  
 Dott. Ing. Paola Rossi

immobiliari dell'Agenzia del territorio del Ministero dell'Economia e delle Finanze, primo semestre 2023, che indica un intervallo da €/mq 2.100,00 ad €/mq 2.700,00 per uffici con stato conservativo ottimo), sia da fonti dirette (indagini condotte in ambito fiduciario presso operatori immobiliari del territorio). Sulla base delle indagini di mercato svolte, considerato lo stato dell'immobile e tutto quanto è stato esposto negli altri paragrafi ed in particolare al par. 4.3 circa la necessità di ottenere il rilascio dell'agibilità, il valore unitario di mercato è stimato in €/mq 2.200,00, ed è comprensivo dell'incidenza del valore delle parti comuni condominiali. L'unità è locata (v. par.5), ma questo non incide negativamente sul suo valore e perciò non viene apportata alcuna detrazione.

*Superficie commerciale	mq	235
*Valore commerciale della quota intera della piena proprietà: mq 235 x €/mq 2.200,00 =	€.	517.000,00
*Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per l'assenza di garanzia per vizi:	€.	- 25.850,00
*Importo da detrarre per regolarizzazione edilizia e catastale (v. par. 3 e 4):	€.	- 2.000,00
*Importo da detrarre per redazione dell' Attestato di Prestazione Energetica (v. par. 8bis):	€.	- 300,00
*Importo da detrarre per cancellazione formalita' pregiudizievoli (v. par. 6.3):	€.	- 1.100,00
<b>*Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 5:</b>		
Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €.		487.000,00
Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €.		488.100,00

\*\*\*

\*\*\*

**8.6 Lotto n. 6: Chioggia, C.F. Fg. 26, mapp. 2842 sub 61**

Si tratta di un'unità ad uso direzionale (v. documentazione fotografica all. M3), posta al primo piano del fabbricato<sup>13</sup> in angolo fra viale Trieste e viale Veneto nella località balneare Sottomarina, frazione di Chioggia. La posizione è ottima dal punto di vista commerciale, in quanto il fabbricato si trova in centro di Sottomarina, a circa 250 m dalla spiaggia e a circa 1,5 Km dal centro di Chioggia, ed è ben servito dalla rete stradale.

La costruzione del fabbricato risale ai primi anni '90, e si presenta in buone condizioni di conservazioni e di gradevole aspetto estetico.

L'unità è accessibile da scala e ascensore condominiali. La distribuzione interna dei vani è razionale (v. planimetria all. C7, con l'avvertenza che non vi è rappresentato un vano tecnico nel guardaroba): vi sono ingresso, tre uffici, corridoio-guardaroba con piccolo vano tecnico, altro ufficio e archivio ciechi, wc con anti ciechi. Lo stato delle finiture è buono. I pavimenti sono in piastrelle, le pareti ed i soffitti sono intonacati al civile, i serramenti sono in alluminio con vetro camera. Il riscaldamento è a fan-coil, la caldaia è nel w.c.. Va verificata la conformità alla normativa degli impianti tecnologici.

Considerata la natura dell'immobile e del mercato di riferimento, la valutazione del più probabile valore di mercato viene condotta con applicazione del metodo del confronto, assumendo come parametri la superficie commerciale e il valore unitario ed effettuando una comparazione con immobili simili con prezzo unitario noto, con correzioni in piu' o in meno in base alle caratteristiche di questi ultimi, rispetto a quelle dell'immobile oggetto di stima. Il valore unitario viene determinato in base a dati ottenuti sia da fonte indiretta (Osservatorio dei valori

---

<sup>13</sup> E' lo stesso fabbricato delle unità comprese nei Lotti dal n. 4 al n. 16.

TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 118/2023  
 RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC  
 Dott. Ing. Paola Rossi

immobiliari dell'Agenzia del territorio del Ministero dell'Economia e delle Finanze, primo semestre 2023, che indica un intervallo da €/mq 2.100,00 ad €/mq 2.700,00 per uffici con stato conservativo ottimo), sia da fonti dirette (indagini condotte in ambito fiduciario presso operatori immobiliari del territorio).

Sulla base delle indagini di mercato svolte, considerato lo stato dell'immobile e tutto quanto è stato esposto negli altri paragrafi ed in particolare al par. 4.3 circa la necessità di ottenere il rilascio dell'agibilità, il valore unitario di mercato è stimato in €/mq 2.200,00, ed è comprensivo dell'incidenza del valore delle parti comuni condominiali.

*Superficie commerciale	mq	127
*Valore commerciale della quota intera della piena proprietà: mq 127 x €/mq 2.200,00	=	€. 279.400,00
*Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per l'assenza di garanzia per vizi:	=	€. - 13.970,00
*Importo da detrarre per regolarizzazione edilizia e catastale (v. par. 3 e 4):	=	€. - 2.000,00
*Importo da detrarre per redazione dell' Attestato di Prestazione Energetica (v. par. 8bis):	=	€. - 300,00
*Importo da detrarre per cancellazione formalita' pregiudizievoli (v. par. 6.3):	=	€. - 900,00

*Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 6:		
Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €.		262.000,00
Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €.		262.900,00

\*\*\*

\*\*\*



**8.7 Lotto n. 7: Chioggia, C.F. Fg. 26, mapp. 2842 sub 30**

Si tratta di un'unità ad uso direzionale (v. documentazione fotografica all. M3), posta al secondo piano del fabbricato<sup>14</sup> in angolo fra viale Trieste e viale Veneto nella località balneare Sottomarina, frazione di Chioggia. La posizione è ottima dal punto di vista commerciale, in quanto il fabbricato si trova in centro di Sottomarina, a circa 250 m dalla spiaggia e a circa 1,5 Km dal centro di Chioggia, ed è ben servito dalla rete stradale. La costruzione del fabbricato risale ai primi anni '90, e si presenta in buone condizioni di conservazioni e di gradevole aspetto estetico.

L'unità è accessibile su due lati opposti da due scale e due ascensori condominiali. La distribuzione dei vani è razionale e tale da poter essere facilmente frazionabile in due uffici indipendenti: vi sono due ingressi, due wc con anti ciechi, un grande ufficio open-space suddiviso in più vani con pareti attrezzate (v. planimetria all. C8, con l'avvertenza che non vi sono rappresentate le pareti attrezzate), ed una grande terrazza. Lo stato delle finiture è buono. I pavimenti sono in parte in piastrelle e in parte in legno pre-finito; le pareti ed i soffitti sono intonacati al civile, i serramenti sono in alluminio con vetro camera. Il riscaldamento è a fan-coil, la caldaia è nel w.c.. Va verificata la conformità alla normativa degli impianti tecnologici.

Considerata la natura dell'immobile e del mercato di riferimento, la valutazione del più probabile valore di mercato viene condotta con applicazione del metodo del confronto, assumendo come parametri la superficie commerciale e il valore unitario ed effettuando una comparazione con immobili simili con prezzo unitario noto, con correzioni in più o in meno in base alle caratteristiche di questi ultimi,

---

<sup>14</sup> E' lo stesso fabbricato delle unità comprese nei Lotti dal n. 4 al n. 16.

TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 118/2023  
 RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC  
 Dott. Ing. Paola Rossi

rispetto a quelle dell'immobile oggetto di stima. Il valore unitario viene determinato in base a dati ottenuti sia da fonte indiretta (Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del territorio del Ministero dell'Economia e delle Finanze, primo semestre 2023, che indica un intervallo da €/mq 2.100,00 ad €/mq 2.700,00 per uffici con stato conservativo ottimo), sia da fonti dirette (indagini condotte in ambito fiduciario presso operatori immobiliari del territorio). Sulla base delle indagini di mercato svolte, considerato lo stato dell'immobile e tutto quanto è stato esposto negli altri paragrafi ed in particolare al par. 4.3 circa la necessità di ottenere il rilascio dell'agibilità, il valore unitario di mercato è stimato in €/mq 2.200,00, ed è comprensivo dell'incidenza del valore delle parti comuni condominiali. L'unità è locata (v. par.5), con un contratto che incide negativamente sul valore che viene penalizzato del 4%.

La superficie commerciale, calcolata in conformità all'all. C del D.P.R. n.138/98 (Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane), è data dalla somma della superficie dei locali aventi funzione principale, e della superficie omogeneizzata dei vani accessori (terrazza). Le superfici sono approssimate, al lordo dei muri interni e perimetrali e arrotondate al metro quadrato.

	Sup. [mq]	Coeff. di omogeneizz.	Sup. comm. [mq]
Locali aventi funzione principale	223	1,00	223
Terrazza	139	0,10	13,90
Superficie commerciale arrotondata			236

\*Valore commerciale della quota intera della piena

proprietà: mq 236 x €/mq 2.200,00 = €. 519.200,00

\*Riduzione del 4% per locazione €. - 20.768,00

*Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per l'assenza di garanzia per vizi:	€.	- 25.960,00
*Importo da detrarre per redazione dell' Attestato di Prestazione Energetica (v. par. 8bis):	€.	- 300,00
*Importo da detrarre per cancellazione formalita' pregiudizievoli (v. par. 6.3):	€.	- 1.100,00

*Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 7:		
Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €.	471.000,00	
Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €.	472.100,00	

\*\*\*

### **8.8 Lotto n. 8: Chioggia, C.F. Fg. 26, mapp. 2842 sub 31**

Si tratta di un'unità ad uso direzionale ancora al grezzo (v. documentazione fotografica all. M3), posta al terzo piano del fabbricato<sup>15</sup> in angolo fra viale Trieste e viale Veneto nella località balneare Sottomarina, frazione di Chioggia. La posizione è ottima dal punto di vista commerciale, in quanto il fabbricato si trova in centro di Sottomarina, a circa 250 m dalla spiaggia e a circa 1,5 Km dal centro di Chioggia, ed è ben servito dalla rete stradale. La costruzione del fabbricato risale ai primi anni '90, e si presenta in buone condizioni di conservazioni e di gradevole aspetto estetico.

L'unità è accessibile su due lati opposti da due scale e due ascensori condominiali. La distribuzione dei vani è razionale e tale da poter essere facilmente frazionabile in due uffici indipendenti: vi sono due ingressi, due wc con anti ciechi, un grande ufficio open-space (v. planimetria all. C9, con l'avvertenza che vi è qualche lieve difformità rispetto allo stato reale) ed una piccola terrazza. L'unità è allo stato

---

<sup>15</sup> E' lo stesso fabbricato delle unità comprese nei Lotti dal n. 4 al n. 16.

grezzo, ma ci sono già intonaci, serramenti, pavimenti e rivestimenti dei wc, sanitari nei wc, due caldaie poste nei due wc, i fan-coil sono depositati in loco ma non montati, l'impianto elettrico è eseguito solo in parte. Va verificata la conformità alla normativa degli impianti tecnologici.

Considerata la natura dell'immobile e del mercato di riferimento, la valutazione del più probabile valore di mercato viene condotta con applicazione del metodo del confronto, assumendo come parametri la superficie commerciale e il valore unitario ed effettuando una comparazione con immobili simili con prezzo unitario noto, con correzioni in più o in meno in base alle caratteristiche di questi ultimi, rispetto a quelle dell'immobile oggetto di stima.

Il valore unitario viene determinato in base a dati ottenuti sia da fonte indiretta (Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del territorio del Ministero dell'Economia e delle Finanze, primo semestre 2023, che indica un intervallo da €/mq 2.100,00 ad €/mq 2.700,00 per uffici con stato conservativo ottimo), sia da fonti dirette (indagini condotte in ambito fiduciario presso operatori immobiliari del territorio). Sulla base delle indagini di mercato svolte, considerato lo stato grezzo dell'immobile (v. par. 4), e tutto quanto è stato esposto negli altri paragrafi ed in particolare al par. 4.3 circa la necessità di presentare una pratica edilizia e pratica catastale e di ottenere il rilascio dell'agibilità, il valore unitario di mercato è stimato in €/mq 1.800,00, ed è comprensivo dell'incidenza del valore delle parti comuni condominiali. La superficie commerciale, calcolata in conformità all'all. C del D.P.R. n.138/98 (Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane), è data dalla somma della superficie dei locali aventi funzione principale, e della superficie omogeneizzata dei vani accessori (terrazza).

Le superfici sono approssimate, al lordo dei muri interni e perimetrali e arrotondate al metro quadrato.

TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 118/2023  
 RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC  
 Dott. Ing. Paola Rossi

	Sup. [mq]	Coeff. di omogeneizz.	Sup. comm. [mq]
Locali aventi funzione principale	223	1,00	223
Terrazza	30	0,10	3
Superficie commerciale arrotondata			226

\*Valore commerciale della quota intera della piena  
 proprietà: mq 226 x €/mq 1.800,00 = €. 406.800,00

\*Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza  
 della vendita giudiziaria e per l'assenza di garan=  
 zia per vizi: €. - 20.340,00

\*Importo da detrarre per redazione dell' Attestato di  
 Prestazione Energetica (v. par. 8bis): €. - 300,00

\*Importo da detrarre per cancellazione formalita'  
 pregiudizievoli (v. par. 6.3): €. - 1.000,00

*Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 8:	
Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €.	385.000,00
Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €.	386.000,00

\*\*\*

**8.9 Lotto n. 9: Chioggia, C.F. Fg. 26, mapp. 2842 sub 46, 47 e 58**

Si tratta di un appartamento su due livelli al grezzo avanzato (sub 46), di un confinante magazzino al piano 4° (sub 47) e di un posto auto scoperto (sub 58) (v. documentazione fotografica all. M3), facenti parte di fabbricato<sup>16</sup> in angolo fra viale Trieste e viale Veneto nella località balneare Sottomarina, frazione di Chioggia. La posizione è ottima dal punto di vista commerciale, in quanto il

---

<sup>16</sup> E' lo stesso fabbricato delle unità comprese nei Lotti dal n. 4 al n. 16.

fabbricato si trova in centro di Sottomarina, a circa 250 m dalla spiaggia e a circa 1,5 Km dal centro di Chioggia, ed è ben servito dalla rete stradale. La costruzione del fabbricato risale ai primi anni '90, e si presenta in buone condizioni di conservazioni e di gradevole aspetto estetico.

L'appartamento, posto ai piani 4° e 5° sottotetto, non è ancora stato completato per finiture e impianti. E' accessibile da scala condominiale che arriva fino al 5° piano e da ascensore che si ferma al 4° piano. La distribuzione dei vani non è razionale: al 4° piano vi è corridoio di ingresso, dal quale si accede a bagno, a due camere e, in fondo, al soggiorno; al 5° piano sottotetto vi sono vani ad uso soffitta, un vano definito "non praticabile", una terrazza e un "vano tecnico" accessibile solo passando per la terrazza (v. planimetria all. C10). Preciso che non è stato possibile ispezionare i vani al 5° piano perché è rotta la serratura della porta di accesso dalla terrazza e perché non è realizzata la scala interna di collegamento fra i due piani. Le finiture e gli impianti non sono completi e si può definire un grezzo avanzato: ci sono già intonaci, serramenti, pavimenti in legno delle camere e del soggiorno, pavimento in piastrelle della terrazza, soffitto del sottotetto con travi in legno in vista con interposte perline e radiatori, ma mancano porte interne, pavimento e rivestimento del bagno, sanitari, scala interna, caldaia, è dubbia sia la presenza di finiture nei vani non ispezionabili, sia lo stato di completezza degli impianti. Ho notato la presenza di un danno evidente sul pavimento in legno del corridoio di ingresso dovuto probabilmente ad un'infiltrazione di acqua proveniente dalla sovrastante terrazza.

Il magazzino posto al 4° piano, confinante con l'appartamento, è accessibile dalla stessa scala condominiale e dallo stesso ascensore. La distribuzione non è ottimale perché consiste in un lungo vano di ingresso che, in fondo, si allarga in una zona magazzino; vi è anche un piccolo bagno cieco vicino all'ingresso (v. planimetria all. C11, con l'avvertenza che non vi è la tramezza di separazione fra il ripostiglio

ed il bagno). Le finiture sono in buono stato: il pavimento è in legno escluso il bagno che ha pavimento in piastrelle; in bagno vi sono i sanitari (lavandino, wc e bidet), i serramenti sono in alluminio con vetro camera, ci sono radiatori ma l'esecutato ha dichiarato che manca la caldaia, e ci sono fan-coil e l'esecutato ha dichiarato che la macchina esterna è sul tetto. Va verificata la funzionalità e la conformità alla normativa degli impianti tecnologici.

Il posto auto scoperto posto al piano terra (v. planimetria all. C12), è accessibile da stradina condominiale laterale di viale Trieste. E' in adiacenza a posto auto di altra proprietà e sono protetti da cancello scorrevole. E' pavimentato, ma vi è un piccolo gradino. La disposizione è tale da rendere scomodo l'accesso con un'auto. Considerata la natura degli immobili e del mercato di riferimento, la valutazione del più probabile valore di mercato viene condotta con applicazione del metodo del confronto, assumendo come parametri la superficie commerciale e il valore unitario ed effettuando una comparazione con immobili simili con prezzo unitario noto, con correzioni in più o in meno in base alle caratteristiche di questi ultimi, rispetto a quelle degli immobili oggetto di stima. Il valore unitario viene determinato in base a dati ottenuti sia da fonte indiretta (Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del territorio del Ministero dell'Economia e delle Finanze, primo semestre 2023, che indica un intervallo da €/mq 2.050,00 ad €/mq 2.550,00 per abitazioni civili con stato conservativo ottimo), sia da fonti dirette (indagini condotte in ambito fiduciario presso operatori immobiliari del territorio). Sulla base delle indagini di mercato svolte, considerato lo stato al grezzo avanzato dell'appartamento, e tutto quanto è stato esposto negli altri paragrafi, il valore unitario di mercato dei vani è stimato in €/mq 1.700,00, mentre il posto auto scoperto è stimato a corpo in €. 10.000,00. Detti valori sono comprensivi dell'incidenza del valore delle parti comuni condominiali. La superficie commerciale dell'appartamento, calcolata in conformità all'all. C del

TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 118/2023  
 RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC  
 Dott. Ing. Paola Rossi

D.P.R. n.138/98 (Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane), è data dalla somma della superficie dei vani abitabili aventi funzione principale, e della superficie omogeneizzata dei vani accessori. Le superfici sono approssimate, al lordo dei muri interni e perimetrali e arrotondate al metro quadrato.

	Sup. [mq]	Coeff. di omogeneizz.	Sup. comm.
Vani del sub 46 al p. 4°, aventi funzione principale	70	1,00	70
Vani del sub 46 al piano 5° sottotetto e vano tecnico del sub 46 al p. 5°	90	0,8	72
Terrazza del sub 46 al piano 5°	42	0,3	12,6
Vani del sub 47	62	0,8	49,6
Superficie commerciale arrotondata (escluso posto auto)			205

*Valore commerciale della quota intera della piena proprietà: mq 205 x €/mq 1.700,00 + €.	10.000,00 =	€.	358.500,00
*Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per l'assenza di garanzia per vizi:		€.	- 17.925,00
*Importo da detrarre per regolarizzazione edilizia e Catastale (v. par. 3 e 4):		€.	- 2.000,00
*Importo da detrarre per redazione dell' Attestato di Prestazione Energetica (v. par. 8bis):		€.	- 300,00
*Importo da detrarre per cancellazione formalita' pregiudizievoli (v. par. 6.3):		€.	- 1.000,00

*Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 9:	
Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €.	337.000,00
Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €.	338.000,00



\*\*\*

**8.10 Lotto n. 10: Chioggia, C.F. Fg. 26, mapp. 2842 sub 35**

Si tratta di un garage posto al piano interrato del fabbricato<sup>17</sup>, in angolo fra viale Trieste e viale Veneto nella località balneare Sottomarina, frazione di Chioggia (v. documentazione fotografica all. M3 e v. planimetria all. C13). La posizione è ottima dal punto di vista commerciale, in quanto il fabbricato si trova in centro di Sottomarina, a circa 250 m dalla spiaggia e a circa 1,5 Km dal centro di Chioggia, ed è ben servito dalla rete stradale. La costruzione del fabbricato risale ai primi anni '90, e si presenta in buone condizioni di conservazioni e di gradevole aspetto estetico.

Il garage è raggiungibile da corsia e da rampa di altra proprietà gravata da servitù di passaggio (v. par. 6.2) che parte da Lungomare Adriatico (strada che costeggia la spiaggia), e dalla corsia condominiale comune a tutti i garage. E' raggiungibile anche da scala interna condominiale.

Il portone di ingresso è sezionale, in lamiera. Non ho potuto ispezionare l'interno perché non sono state rintracciate le chiavi, e quindi non ho potuto fra l'altro accertare se sia o meno dotato di "sollevatore meccanico duplicatore posti auto" (v. par. 4.3).

Le dimensioni interne del garage, dedotte dal progetto del 2004 e dalla planimetria catastale, sono di circa m 7 x 3.

Considerata la natura dell'immobile e del mercato di riferimento, la valutazione del più probabile valore di mercato viene condotta con applicazione del metodo del confronto, assumendo come parametri la superficie commerciale e il valore unitario ed effettuando una comparazione con immobili simili con prezzo unitario noto, con correzioni in piu' o in meno in base alle caratteristiche di questi ultimi,

---

<sup>17</sup> E' lo stesso fabbricato delle unità comprese nei Lotti dal n. 4 al n. 16.

rispetto a quelle dell'immobile oggetto di stima. Il valore unitario viene determinato in base a dati ottenuti da fonti dirette (indagini condotte in ambito fiduciario presso operatori immobiliari del territorio). Sulla base delle indagini di mercato svolte, considerato lo stato dell'immobile, la posizione, e tutto quanto è stato esposto negli altri paragrafi, in particolare al par. 4.3 circa la necessità di acquisire l'agibilità, il valore unitario di mercato è stimato in €/mq 2.000,00, comprensivo del valore delle quote delle parti comuni condominiali.

La superficie commerciale, calcolata in conformità all'all. C del D.P.R. n.138/98 è data dalla somma della superficie, al lordo dei muri interni e perimetrali, del garage. La superficie commerciale, approssimata ed arrotondata al metro quadrato, è pari a mq 24.

*Valore commerciale della quota intera della piena proprietà: mq 24 x €/mq 2.000,00 =	€.	48.000,00
*Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziarie e per l'assenza di garanzia per vizi:	€.	- 2.400,00
*Importo da detrarre per cancellazione formalità pregiudizievoli (v. par. 6.3):	€.	- 800,00

*Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 10:		
Al netto delle spese per cancellazione formalità pregiud.: €.		44.500,00
Al lordo delle spese per cancellazione formalità pregiud.: €.		45.300,00

\*\*\*

### **8.11 Lotto n. 11: Chioggia, C.F. Fg. 26, mapp. 2842 sub 37**

Si tratta di un garage posto al piano interrato del fabbricato<sup>18</sup>, in angolo fra viale Trieste e viale Veneto nella località balneare Sottomarina, frazione di Chioggia (v.

---

<sup>18</sup> E' lo stesso fabbricato delle unità comprese nei Lotti dal n. 4 al n. 16.

documentazione fotografica all. M3 e v. planimetria all. C14). La posizione è ottima dal punto di vista commerciale, in quanto il fabbricato si trova in centro di Sottomarina, a circa 250 m dalla spiaggia e a circa 1,5 Km dal centro di Chioggia, ed è ben servito dalla rete stradale. La costruzione del fabbricato risale ai primi anni '90, e si presenta in buone condizioni di conservazioni e di gradevole aspetto estetico.

Il garage è raggiungibile da corsia e da rampa di altra proprietà gravata da servitù di passaggio (v. par. 6.2) che parte da Lungomare Adriatico (strada che costeggia la spiaggia), e dalla corsia condominiale comune a tutti i garage. E' raggiungibile anche da scala interna condominiale.

Il portone di ingresso è sezionale, in lamiera. Non ho potuto ispezionare l'interno perché non sono state rintracciate le chiavi, e quindi non ho potuto fra l'altro accertare se sia o meno dotato di "sollevatore meccanico duplicatore posti auto" (v. par. 4.3). Le dimensioni interne del garage, dedotte dal progetto del 2004 e dalla planimetria catastale, sono di circa m 7 x 2,60.

Considerata la natura dell'immobile e del mercato di riferimento, la valutazione del più probabile valore di mercato viene condotta con applicazione del metodo del confronto, assumendo come parametri la superficie commerciale e il valore unitario ed effettuando una comparazione con immobili simili con prezzo unitario noto, con correzioni in piu' o in meno in base alle caratteristiche di questi ultimi, rispetto a quelle dell' immobile oggetto di stima. Il valore unitario viene determinato in base a dati ottenuti da fonti dirette (indagini condotte in ambito fiduciario presso operatori immobiliari del territorio). Sulla base delle indagini di mercato svolte, considerato lo stato dell'immobile, la posizione, e tutto quanto è stato esposto negli altri paragrafi, in particolare al par. 4.3 circa la necessità di acquisire l'agibilità, il valore unitario di mercato è stimato in €/mq 2.000,00, comprensivo del valore delle quote delle parti comuni condominiali. Il garage è

locato, ma viste le condizioni previste dal contratto (v. par. 5), non apporto alcuna detrazione al valore dell'immobile.

La superficie commerciale, calcolata in conformità all'all. C del D.P.R. n.138/98 è data dalla somma della superficie, al lordo dei muri interni e perimetrali, del garage. La superficie commerciale, approssimata ed arrotondata al metro quadrato, è pari a mq 20.

*Valore commerciale della quota intera della piena proprietà: mq 20 x €/mq 2.000,00 =	€.	40.000,00
*Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per l'assenza di garanzia per vizi:	€.	- 2.000,00
*Importo da detrarre per cancellazione formalità pregiudizievoli (v. par. 6.3):	€.	- 800,00

*Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 11:		
Al netto delle spese per cancellazione formalità pregiud.: €.		37.000,00
Al lordo delle spese per cancellazione formalità pregiud.: €.		37.800,00

\*\*\*

### **8.12 Lotto n. 12: Chioggia, C.F. Fg. 26, mapp. 2842 sub 38**

Si tratta di un garage posto al piano interrato del fabbricato<sup>19</sup>, in angolo fra viale Trieste e viale Veneto nella località balneare Sottomarina, frazione di Chioggia (v. documentazione fotografica all. M3 e v. planimetria all. C15). La posizione è ottima dal punto di vista commerciale, in quanto il fabbricato si trova in centro di Sottomarina, a circa 250 m dalla spiaggia e a circa 1,5 Km dal centro di Chioggia, ed è ben servito dalla rete stradale. La costruzione del fabbricato risale ai primi

---

<sup>19</sup> E' lo stesso fabbricato delle unità comprese nei Lotti dal n. 4 al n. 16.

anni '90, e si presenta in buone condizioni di conservazioni e di gradevole aspetto estetico.

Il garage è raggiungibile da corsia e da rampa di altra proprietà gravata da servitù di passaggio (v. par. 6.2) che parte da Lungomare Adriatico (strada che costeggia la spiaggia), e dalla corsia condominiale comune a tutti i garage. E' raggiungibile anche da scala interna condominiale.

Il portone di ingresso è sezionale, in lamiera. Non ho potuto ispezionare l'interno perché non sono state rintracciate le chiavi, e quindi non ho potuto fra l'altro accertare se sia o meno dotato di "sollevatore meccanico duplicatore posti auto" (v. par. 4.3).

Le dimensioni interne del garage, dedotte dal progetto del 2004 e dalla planimetria catastale, sono di circa m 7 x 2,60.

Considerata la natura dell'immobile e del mercato di riferimento, la valutazione del più probabile valore di mercato viene condotta con applicazione del metodo del confronto, assumendo come parametri la superficie commerciale e il valore unitario ed effettuando una comparazione con immobili simili con prezzo unitario noto, con correzioni in più o in meno in base alle caratteristiche di questi ultimi, rispetto a quelle dell'immobile oggetto di stima. Il valore unitario viene determinato in base a dati ottenuti da fonti dirette (indagini condotte in ambito fiduciario presso operatori immobiliari del territorio). Sulla base delle indagini di mercato svolte, considerato lo stato dell'immobile, la posizione, e tutto quanto è stato esposto negli altri paragrafi, in particolare al par. 4.3 circa la necessità di acquisire l'agibilità, il valore unitario di mercato è stimato in €/mq 2.000,00, comprensivo del valore delle quote delle parti comuni condominiali.

La superficie commerciale, calcolata in conformità all'all. C del D.P.R. n.138/98 è data dalla somma della superficie, al lordo dei muri interni e perimetrali, del

garage. La superficie commerciale, approssimata ed arrotondata al metro quadrato, è pari a mq 20.

\*Valore commerciale della quota intera della piena

proprietà: mq 20 x €/mq 2.000,00 = €. 40.000,00

\*Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza

della vendita giudiziaria e per l'assenza di garan=

zia per vizi: €. - 2.000,00

\*Importo da detrarre per cancellazione formalita'

pregiudizievoli (v. par. 6.3): €. - 800,00

\*Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 12:

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 37.000,00

Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 37.800,00

\*\*\*

### **8.13 Lotto n. 13: Chioggia, C.F. Fg. 26, mapp. 2842 sub 39**

Si tratta di un garage posto al piano interrato del fabbricato<sup>20</sup>, in angolo fra viale Trieste e viale Veneto nella località balneare Sottomarina, frazione di Chioggia (v. documentazione fotografica all. M3 e v. planimetria all. C16). La posizione è ottima dal punto di vista commerciale, in quanto il fabbricato si trova in centro di Sottomarina, a circa 250 m dalla spiaggia e a circa 1,5 Km dal centro di Chioggia, ed è ben servito dalla rete stradale. La costruzione del fabbricato risale ai primi anni '90, e si presenta in buone condizioni di conservazioni e di gradevole aspetto estetico.

Il garage è raggiungibile da corsia e da rampa di altra proprietà gravata da servitù di passaggio (v. par. 6.2) che parte da Lungomare Adriatico (strada che costeggia

---

<sup>20</sup> E' lo stesso fabbricato delle unità comprese nei Lotti dal n. 4 al n. 16.

la spiaggia), e dalla corsia condominiale comune a tutti i garage. E' raggiungibile anche da scala interna condominiale.

Il portone di ingresso è sezionale, in lamiera, il pavimento è in piastrelle e le pareti sono in blocchi dipinti. E' provvisto di bocca da lupo.

Le dimensioni interne del garage, dedotte dal progetto del 2004 e dalla planimetria catastale, sono di circa m 7 x 4,90.

Considerata la natura dell'immobile e del mercato di riferimento, la valutazione del più probabile valore di mercato viene condotta con applicazione del metodo del confronto, assumendo come parametri la superficie commerciale e il valore unitario ed effettuando una comparazione con immobili simili con prezzo unitario noto, con correzioni in piu' o in meno in base alle caratteristiche di questi ultimi, rispetto a quelle dell'immobile oggetto di stima. Il valore unitario viene determinato in base a dati ottenuti da fonti dirette (indagini condotte in ambito fiduciario presso operatori immobiliari del territorio). Sulla base delle indagini di mercato svolte, considerato lo stato dell'immobile, la posizione, e tutto quanto è stato esposto negli altri paragrafi, in particolare al par. 4.3 circa la necessità di acquisire l'agibilità e di rimuovere le tramezze interne, il valore unitario di mercato è stimato in €/mq 2.000,00, comprensivo del valore delle quote delle parti comuni condominiali.

La superficie commerciale, calcolata in conformità all'all. C del D.P.R. n.138/98 è data dalla somma della superficie, al lordo dei muri interni e perimetrali, del garage. La superficie commerciale, approssimata ed arrotondata al metro quadrato, è pari a mq 37.

\*Valore commerciale della quota intera della piena

proprietà: mq 37 x €/mq 2.000,00 = €. 74.000,00

\*Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza

della vendita giudiziaria e per l'assenza di garan=

zia per vizi: €. - 3.700,00

\*Importo da detrarre per cancellazione formalita'

pregiudizievoli (v. par. 6.3): €. - 800,00

\*Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 13:

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 69.500,00

Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 70.300,00

\*\*\*

#### **8.14 Lotto n. 14: Chioggia, C.F. Fg. 26, mapp. 2842 sub 42**

Si tratta di un garage posto al piano interrato del fabbricato<sup>21</sup>, in angolo fra viale Trieste e viale Veneto nella località balneare Sottomarina, frazione di Chioggia (v. documentazione fotografica all. M3 e v. planimetria all. C17). La posizione è ottima dal punto di vista commerciale, in quanto il fabbricato si trova in centro di Sottomarina, a circa 250 m dalla spiaggia e a circa 1,5 Km dal centro di Chioggia, ed è ben servito dalla rete stradale. La costruzione del fabbricato risale ai primi anni '90, e si presenta in buone condizioni di conservazioni e di gradevole aspetto estetico.

Il garage è raggiungibile da corsia e da rampa di altra proprietà gravata da servitù di passaggio (v. par. 6.2) che parte da Lungomare Adriatico (strada che costeggia la spiaggia), e dalla corsia condominiale comune a tutti i garage. E' raggiungibile anche da scala interna condominiale.

Il portone di ingresso è sezionale, in lamiera, il pavimento è in piastrelle e le pareti sono in blocchi dipinti.

Le dimensioni interne del garage, dedotte dal progetto del 2004 e dalla planimetria catastale, sono di circa m 5 x 4,50.

---

<sup>21</sup> E' lo stesso fabbricato delle unità comprese nei Lotti dal n. 4 al n. 16.



TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 118/2023  
RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC  
Dott. Ing. Paola Rossi

Considerata la natura dell'immobile e del mercato di riferimento, la valutazione del più probabile valore di mercato viene condotta con applicazione del metodo del confronto, assumendo come parametri la superficie commerciale e il valore unitario ed effettuando una comparazione con immobili simili con prezzo unitario noto, con correzioni in più o in meno in base alle caratteristiche di questi ultimi, rispetto a quelle dell'immobile oggetto di stima. Il valore unitario viene determinato in base a dati ottenuti da fonti dirette (indagini condotte in ambito fiduciario presso operatori immobiliari del territorio). Sulla base delle indagini di mercato svolte, considerato lo stato dell'immobile, la posizione, e tutto quanto è stato esposto negli altri paragrafi, in particolare al par. 4.3 circa la necessità di acquisire l'agibilità, il valore unitario di mercato è stimato in €/mq 1.800,00, comprensivo del valore delle quote delle parti comuni condominiali.

La superficie commerciale, calcolata in conformità all'all. C del D.P.R. n.138/98 è data dalla somma della superficie, al lordo dei muri interni e perimetrali, del garage. La superficie commerciale, approssimata ed arrotondata al metro quadrato, è pari a mq 23.

*Valore commerciale della quota intera della piena proprietà: mq 23 x €/mq 1.800,00 =	€.	41.400,00
*Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per l'assenza di garanzia per vizi:	€.	- 2.070,00
*Importo da detrarre per cancellazione formalità pregiudizievoli (v. par. 6.3):	€.	- 800,00

*Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 14:		
Al netto delle spese per cancellazione formalità pregiud.: €.	€.	38.500,00
Al lordo delle spese per cancellazione formalità pregiud.: €.	€.	39.300,00

\*\*\*

**8.15 Lotto n. 15: Chioggia, C.F. Fg. 26, mapp. 2842 sub 43**

Si tratta di un garage posto al piano interrato del fabbricato<sup>22</sup>, in angolo fra viale Trieste e viale Veneto nella località balneare Sottomarina, frazione di Chioggia (v. documentazione fotografica all. M3 e v. planimetria all. C18). La posizione è ottima dal punto di vista commerciale, in quanto il fabbricato si trova in centro di Sottomarina, a circa 250 m dalla spiaggia e a circa 1,5 Km dal centro di Chioggia, ed è ben servito dalla rete stradale. La costruzione del fabbricato risale ai primi anni '90, e si presenta in buone condizioni di conservazioni e di gradevole aspetto estetico.

Il garage è raggiungibile da corsia e da rampa di altra proprietà gravata da servitù di passaggio (v. par. 6.2) che parte da Lungomare Adriatico (strada che costeggia la spiaggia), e dalla corsia condominiale comune a tutti i garage. E' raggiungibile anche da scala interna condominiale.

Il portone di ingresso è sezionale, in lamiera. Non ho potuto ispezionare l'interno perché non sono state rintracciate le chiavi (v. par. 4.3).

Le dimensioni interne del garage, dedotte dal progetto del 2004 e dalla planimetria catastale, sono di circa m 5 x 3,50.

Considerata la natura dell'immobile e del mercato di riferimento, la valutazione del più probabile valore di mercato viene condotta con applicazione del metodo del confronto, assumendo come parametri la superficie commerciale e il valore unitario ed effettuando una comparazione con immobili simili con prezzo unitario noto, con correzioni in piu' o in meno in base alle caratteristiche di questi ultimi, rispetto a quelle dell'immobile oggetto di stima. Il valore unitario viene determinato in base a dati ottenuti da fonti dirette (indagini condotte in ambito fiduciario presso operatori immobiliari del territorio). Sulla base delle indagini di

---

<sup>22</sup> E' lo stesso fabbricato delle unità comprese nei Lotti dal n. 4 al n. 16.

mercato svolte, considerato lo stato dell'immobile, la posizione, e tutto quanto è stato esposto negli altri paragrafi, in particolare al par. 4.3 circa la necessità di acquisire l'agibilità, il valore unitario di mercato è stimato in €/mq 1.800,00, comprensivo del valore delle quote delle parti comuni condominiali.

La superficie commerciale, calcolata in conformità all'all. C del D.P.R. n.138/98 è data dalla somma della superficie, al lordo dei muri interni e perimetrali, del garage. La superficie commerciale, approssimata ed arrotondata al metro quadrato, è pari a mq 19.

\*Valore commerciale della quota intera della piena

proprietà: mq 19 x €/mq 1.800,00 = €. 34.200,00

\*Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza

della vendita giudiziaria e per l'assenza di garan=

zia per vizi: €. - 1.710,00

\*Importo da detrarre per cancellazione formalita'

pregiudizievoli (v. par. 6.3): €. - 800,00

\*Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 15:

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 31.500,00

Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 32.300,00

\*\*\*

#### **8.16 Lotto n. 16: Chioggia, C.F. Fg. 26, mapp. 2842 sub 44**

Si tratta di un garage posto al piano interrato del fabbricato<sup>23</sup>, in angolo fra viale Trieste e viale Veneto nella località balneare Sottomarina, frazione di Chioggia (v. documentazione fotografica all. M3 e v. planimetria all. C19). La posizione è ottima dal punto di vista commerciale, in quanto il fabbricato si trova in centro di Sottomarina, a circa 250 m dalla spiaggia e a circa 1,5 Km dal centro di Chioggia,

---

<sup>23</sup> E' lo stesso fabbricato delle unità comprese nei Lotti dal n. 4 al n. 16.

ed è ben servito dalla rete stradale. La costruzione del fabbricato risale ai primi anni '90, e si presenta in buone condizioni di conservazioni e di gradevole aspetto estetico.

Il garage è raggiungibile da corsia e da rampa di altra proprietà gravata da servitù di passaggio (v. par. 6.2) che parte da Lungomare Adriatico (strada che costeggia la spiaggia), e dalla corsia condominiale comune a tutti i garage. E' raggiungibile anche da scala interna condominiale.

Il portone di ingresso è sezionale, in lamiera. Non ho potuto ispezionare l'interno perché non sono state rintracciate le chiavi.

Le dimensioni interne del garage, dedotte dal progetto del 2004 e dalla planimetria catastale, sono di circa m 5 x 4,50.

Considerata la natura dell'immobile e del mercato di riferimento, la valutazione del più probabile valore di mercato viene condotta con applicazione del metodo del confronto, assumendo come parametri la superficie commerciale e il valore unitario ed effettuando una comparazione con immobili simili con prezzo unitario noto, con correzioni in piu' o in meno in base alle caratteristiche di questi ultimi, rispetto a quelle dell'immobile oggetto di stima. Il valore unitario viene determinato in base a dati ottenuti da fonti dirette (indagini condotte in ambito fiduciario presso operatori immobiliari del territorio). Sulla base delle indagini di mercato svolte, considerato lo stato dell'immobile, la posizione, e tutto quanto è stato esposto negli altri paragrafi, in particolare al par. 4.3 circa la necessità di acquisire l'agibilità, il valore unitario di mercato è stimato in €/mq 1.800,00, comprensivo del valore delle quote delle parti comuni condominiali.

La superficie commerciale, calcolata in conformità all'all. C del D.P.R. n.138/98 è data dalla somma della superficie, al lordo dei muri interni e perimetrali, del garage. La superficie commerciale, approssimata ed arrotondata al metro quadrato, è pari a mq 24.

*Valore commerciale della quota intera della piena proprietà: mq 24 x €/mq 1.800,00 =	€.	43.200,00
*Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per l'assenza di garanzia per vizi:	€.	- 2.160,00
*Importo da detrarre per cancellazione formalità pregiudizievoli (v. par. 6.3):	€.	- 800,00

*Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 16:		
Al netto delle spese per cancellazione formalità pregiud.: €.		40.000,00
Al lordo delle spese per cancellazione formalità pregiud.: €.		40.800,00

\*\*\*

**8.17 Lotto n. 17: Chioggia, C.F. Fg. 37, mapp. 2262 sub 36**

Si tratta di un posto auto scoperto posto in un'area occupata da un gran numero di parcheggi, lungo via Canapo, facilmente accessibile da via Vespucci (v. elaborato planimetrico all. B6 e documentazione fotografica all. M4). La posizione è buona in quanto si trova in centro a Sottomarina, località balneare frazione di Chioggia, a circa 400 m dalla spiaggia e a circa 2 Km dal centro di Chioggia.

L'area è pavimentata in betonelle grigie ed i posti auto sono delimitati in betonelle rosse.

La stima che segue è condotta con il metodo sintetico-comparativo, a corpo, assumendo come parametro il prezzo di mercato esercitato nella zona per posti auto con simili caratteristiche, accertato presso operatori del settore. Considerata la posizione e tutto quanto è stato finora esposto, stimo i seguenti:

*Valore commerciale della quota intera (a corpo):	€.	11.000,00
*Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per l'assenza di garanzia per vizi:	€.	- 550,00

TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 118/2023  
RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC  
Dott. Ing. Paola Rossi

*Importo da detrarre per regolarizzazione catastale (v. par. 3):	€.	- 300,00
*Importo da detrarre per cancellazione formalità pregiudizievoli (v. par. 6.3):	€.	- 700,00

Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 17:		
Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.:	€.	9.500,00
Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.:	€.	10.200,00

\*\*\*

**8.18 Lotto n. 18: Chioggia, C.F. Fg. 37, mapp. 2262 sub 37**

Si tratta di un posto auto scoperto posto nella stessa area già descritta per il Lotto n. 17. I valori di stima sono i medesimi adottati per il Lotto n. 17.

*Valore commerciale della quota intera (a corpo):	€.	11.000,00
*Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per l'assenza di garan= zia per vizi:	€.	- 550,00
*Importo da detrarre per regolarizzazione catastale (v. par. 3):	€.	- 300,00
*Importo da detrarre per cancellazione formalità pregiudizievoli (v. par. 6.3):	€.	- 700,00

Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 18:		
Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.:	€.	9.500,00
Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.:	€.	10.200,00

\*\*\*

**8.19 Lotto n. 19: Chioggia, C.F. Fg. 37, mapp. 2262 sub 38**

Si tratta di un posto auto scoperto posto nella stessa area già descritta per il Lotto n. 17.

I valori di stima sono i medesimi adottati per il Lotto n. 17.

TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 118/2023  
RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC  
Dott. Ing. Paola Rossi

*Valore commerciale della quota intera (a corpo):	€.	11.000,00
*Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per l'assenza di garanzia per vizi:	€.	- 550,00
*Importo da detrarre per regolarizzazione catastale (v. par. 3):	€.	- 300,00
*Importo da detrarre per cancellazione formalità pregiudizievoli (v. par. 6.3):	€.	- 700,00

Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 19:		
Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.::	€.	9.500,00
Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.::	€.	10.200,00

\*\*\*

**8.20 Lotto n. 20: Chioggia, C.F. Fg. 37, mapp. 2262 sub 39**

Si tratta di un posto auto scoperto posto nella stessa area già descritta per il Lotto n. 17.

I valori di stima sono i medesimi adottati per il Lotto n. 17.

*Valore commerciale della quota intera (a corpo):	€.	11.000,00
*Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per l'assenza di garanzia per vizi:	€.	- 550,00
*Importo da detrarre per regolarizzazione catastale (v. par. 3):	€.	- 300,00
*Importo da detrarre per cancellazione formalità pregiudizievoli (v. par. 6.3):	€.	- 700,00

Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 20:		
Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.::	€.	9.500,00
Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.::	€.	10.200,00

\*\*\*

**8.21 Lotto n. 21: Chioggia, C.F. Fg. 37, mapp. 2262 sub 40**

Si tratta di un posto auto scoperto posto nella stessa area già descritta per il Lotto n. 17.

I valori di stima sono i medesimi adottati per il Lotto n. 17.

*Valore commerciale della quota intera (a corpo):	€.	11.000,00
*Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per l'assenza di garanzia per vizi:	€.	- 550,00
*Importo da detrarre per regolarizzazione catastale (v. par. 3):	€.	- 300,00
*Importo da detrarre per cancellazione formalità pregiudizievoli (v. par. 6.3):	€.	- 700,00

Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 21:		
Al netto delle spese per cancellazione formalità pregiud.::	€.	9.500,00
Al lordo delle spese per cancellazione formalità pregiud.::	€.	10.200,00

\*\*\*

**8.22 Lotto n. 22: Chioggia, C.F. Fg. 37, mapp. 2262 sub 41**

Si tratta di un posto auto scoperto posto nella stessa area già descritta per il Lotto n. 17.

I valori di stima sono i medesimi adottati per il Lotto n. 17.

*Valore commerciale della quota intera (a corpo):	€.	11.000,00
*Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per l'assenza di garanzia per vizi:	€.	- 550,00
*Importo da detrarre per regolarizzazione catastale (v. par. 3):	€.	- 300,00



\*Importo da detrarre per cancellazione formalità pregiudizievoli (v. par. 6.3): €. - 700,00

Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 22:		
Al netto delle spese per cancellazione formalità pregiud.: €.		9.500,00
Al lordo delle spese per cancellazione formalità pregiud.: €.		10.200,00

\*\*\*

**8.23 Lotto n. 23: Chioggia, C.F. Fg. 37, mapp. 2262 sub 42**

Si tratta di un posto auto scoperto posto nella stessa area già descritta per il Lotto n. 17.

I valori di stima sono i medesimi adottati per il Lotto n. 17.

\*Valore commerciale della quota intera (a corpo): €. 11.000,00

\*Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per l'assenza di garanzia per vizi: €. - 550,00

\*Importo da detrarre per regolarizzazione catastale (v. par. 3): €. - 300,00

\*Importo da detrarre per cancellazione formalità pregiudizievoli (v. par. 6.3): €. - 700,00

Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 23:		
Al netto delle spese per cancellazione formalità pregiud.: €.		9.500,00
Al lordo delle spese per cancellazione formalità pregiud.: €.		10.200,00

\*\*\*

**8.24 Lotto n. 24: Chioggia, C.F. Fg. 37, mapp. 2262 sub 43**

Si tratta di un posto auto scoperto posto nella stessa area già descritta per il Lotto n. 17.

I valori di stima sono i medesimi adottati per il Lotto n. 17.

\*Valore commerciale della quota intera (a corpo): €. 11.000,00

*Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per l'assenza di garanzia per vizi:	€.	- 550,00
*Importo da detrarre per regolarizzazione catastale (v. par. 3):	€.	- 300,00
*Importo da detrarre per cancellazione formalità pregiudizievoli (v. par. 6.3):	€.	- 700,00

Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 24:		
Al netto delle spese per cancellazione formalità pregiud.::	€.	9.500,00
Al lordo delle spese per cancellazione formalità pregiud.::	€.	10.200,00

\*\*\*

#### **8.25 Lotto n. 25: Chioggia, C.F. Fg. 64, mapp. 10**

Si tratta di un terreno agricolo con ivi insistente un rudere di magazzino, situato a circa 3 Km dalla località Cà Lino (frazione di Chioggia), a circa 1,5 Km dalla spiaggia in località Bacucco (a sud del fiume Brenta), e a circa 8 Km dal centro di Chioggia. E' accessibile da una lunga strada bianca, che in alcuni tratti non si presenta in buone condizioni. Il terreno, di forma pressochè triangolare e con giacitura pianeggiante, è coltivato a seminativo.

Il rudere è quasi completamente nascosto della vegetazione e privo di copertura, le strutture in muratura ancora esistenti sono fatiscenti e non recuperabili.

La destinazione urbanistica è dettagliatamente descritta al par. 4.

Per i motivi già espressi al par. 4, ai fini della stima, prenderò in considerazione l'intervento più in concreto attuabile, e cioè il recupero della volumetria del rudere come risultante dalla planimetria catastale con destinazione d'uso a magazzini: il valore commerciale sarà quindi dato dalla somma del valore del terreno agricolo e del valore della capacità edificatoria derivante dal rudere.

Considerata la natura degli immobili, la valutazione del più probabile valore di mercato viene condotta con applicazione del metodo del confronto. Il valore unitario del terreno viene determinato in base a indagini condotte in ambito fiduciario presso operatori del territorio. Considerate le caratteristiche degli immobili sopra descritte, e tutto quanto ho finora esposto, assumo i seguenti valori di stima:

\*Superficie catastale del terreno mq 9.540

Valore unitario €/mq 5,00

\*Superficie del rudere di magazzino (dedotto dalla planimetria catastale, all. C20): mq 239

Valore della capacità edificatoria (a corpo, al netto dei costi di demolizione): € 4.000,00

\*Valore della piena proprietà:

mq 9.540 x €/mq 5,00 + € 4.000,00 = € 51.700,00

\*Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per l'assenza di garanzia per vizi

€ - 2.585,00

\*Importo da detrarre per regolarizzazione catastale (v. par. 3):

€ - 200,00

\*Importo da detrarre per cancellazione formalità pregiudizievoli (v. par. 6.3):

€ - 700,00

\*Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 25:

Al netto delle spese per cancellazione formalità pregiud.: € 48.000,00

Al lordo delle spese per cancellazione formalità pregiud.: € 48.700,00

\*\*\*

### **8.bis RISPOSTA AL PUNTO 8bis DEL QUESITO**

Da ricerche effettuate presso la Regione Veneto, risulta quanto segue:

**Lotto n. 1: Chioggia, Foglio 40, particella 866 sub 47 e 68**

Per il sub 47: Presso la Regione Veneto è depositato l' Attestato di Prestazione Energetica (v. all. L1). L'Attestato, datato 23.11.2018, indica la classe G.

Per il sub 68: La tipologia non richiede Attestato di Prestazione Energetica.

**Lotto n. 2: Chioggia, Foglio 40, particella 866 sub 57, 69, 70 e 80**

Per il sub 57: presso la Regione Veneto è depositato l'Attestato di Prestazione Energetica (v. all. L2). L'Attestato, datato 4.12.2018, indica la classe G.

Per i sub 69, 70, 80: La tipologia non richiede Attestato di Prestazione Energetica.

**Lotto n. 3: Chioggia, Foglio 26, particella 2846 sub 29**

La tipologia non richiede Attestato di Prestazione Energetica.

**Lotto n. 4: Chioggia, Foglio 26, particella 2842 sub 63<sup>24</sup>**

Presso la Regione Veneto è depositato l' Attestato di Prestazione Energetica (v. all. L3). L'Attestato, datato 04.12.2020, indica la classe energetica C.

**Lotto n. 5: Chioggia, Foglio 26, particella 2842 sub 60**

Presso la Regione Veneto non risulta depositato alcun Attestato di Prestazione Energetica. Il costo stimato per la redazione dell'Attestato è di €. 300,00, che vengono detratti dal valore dell'immobile al par. 8.

**Lotto n. 6: Chioggia, Foglio 26, particella 2842 sub 61**

Presso la Regione Veneto non risulta depositato alcun Attestato di Prestazione Energetica. Il costo stimato per la redazione dell'Attestato è di €. 300,00, che vengono detratti dal valore dell'immobile al par. 8.

**Lotto n. 7: Chioggia, Foglio 26, particella 2842 sub 30**

Presso la Regione Veneto non risulta depositato alcun Attestato di Prestazione Energetica. Il costo stimato per la redazione dell'Attestato è di €. 300,00, che vengono detratti dal valore dell'immobile al par. 8.

---

<sup>24</sup> Preciso che il sub 63 si è originato con la fusione dell'ex sub 25 (ristorante a cui si riferisce l'APE) e della "pedana coperta". La tipologia di quest'ultima non richiede APE.

**Lotto n. 8: Chioggia, Foglio 26, particella 2842 sub 31**

Presso la Regione Veneto non risulta depositato alcun Attestato di Prestazione Energetica. Il costo stimato per la redazione dell'Attestato è di €. 300,00, che vengono detratti dal valore dell'immobile al par. 8.

**Lotto n. 9: Chioggia, Foglio 26, particella 2842 sub 46, 47 e 58**

Per il sub 46: Presso la Regione Veneto non risulta depositato alcun Attestato di Prestazione Energetica. Il costo stimato per la redazione dell'Attestato è di €. 300,00, che vengono detratti dal valore dell'immobile al par. 8.9.

Per gli altri sub: La tipologia non richiede Attestato di Prestazione Energetica.

**Lotti dal n. 10 al n. 25**

Le tipologie non richiedono Attestato di Prestazione Energetica.

**9. RISPOSTA AL 9° PUNTO DEL QUESITO: DIVISIBILITA'**

Il tema non viene trattato perchè non si tratta di quote indivise.

**10. RISPOSTA AL 10° PUNTO DEL QUESITO**

L'elenco degli allegati è riportato nell'ultima pagina della presente relazione.

**11. RISPOSTA ALL'11° PUNTO DEL QUESITO: REGIME FISCALE  
DELLA VENDITA**

**\*Lotti dal n. 1 al n. 3**

Da quanto e' possibile dedurre dagli atti di acquisto appare che le vendite dovrebbero essere assoggettate ad Imposta di Registro.

**\*Lotti dal n. 4 al n. 25**

Da quanto e' possibile dedurre dagli atti di acquisto appare che le vendite dovrebbero essere assoggettate a IVA.

**12. RISPOSTA AL 12° PUNTO DEL QUESITO: SCHEMA RIEPI-  
LOGATIVO**

**Lotto n. 1**

Diritto reale: piena proprietà.

Quota soggetta ad esecuzione: quota intera.

Identificativo catastale:

Comune di Chioggia:

\*C.F. Foglio 40, particella 866 sub 47, Zona censuaria 2, piano terra, cat. C/1, classe 12, consistenza mq 113, superficie totale mq 126, rendita €. 3.058,04.

\*C.F. Foglio 40, particella 866 sub 68, cat. F/1, consistenza mq 65.

\*Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 1:

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 250.000,00

Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 252.900,00

**Lotto n. 2**

Diritto reale: piena proprietà.

Quota soggetta ad esecuzione: quota intera.

Identificativo catastale:

Comune di Chioggia:

\*C.F. Foglio 40, particella 866 sub 57, Zona censuaria 2, piano terra e 4°, cat. A/3, classe 5, consistenza vani 4,5, superficie totale mq 57, rendita €. 418,33.

\*C.F. Foglio 40, particella 866 sub 69, Zona censuaria 2, piano terra, cat. C/2, classe 12, consistenza mq 7, superficie totale mq 9, rendita €. 11,93.

\*C.F. Foglio 40, particella 866 sub 70, piano interrato, cat. F/4.

\*C.F. Foglio 40, particella 866 sub 80, piano interrato, cat. F/4.

\*Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 2

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 99.500,00

Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 101.100,00

**Lotto n. 3**

Diritto reale: piena proprietà.

Quota soggetta ad esecuzione: quota intera.

Identificativo catastale:

TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 118/2023  
RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC  
Dott. Ing. Paola Rossi

Comune di Chioggia:

\*C.F. Foglio 26, particella 2846 sub 29, Zona Censuaria 2, piano terra, Cat. C/2, classe 12, consistenza mq 11, superficie mq 14, rendita €. 18,75.

\*Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 3:

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 20.900,00

Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 21.900,00

**Lotto n. 4**

Diritto reale: piena proprietà.

Quota soggetta ad esecuzione: quota intera.

Identificativo catastale:

Comune di Chioggia:

\*C.F. Foglio 26, particella 2842 sub 63, Zona censuaria 2, piano terra, cat. C/1, classe 13, consistenza mq 525, superficie totale mq 374, rendita €. 16.539,53.

\*Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 4:

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 1.136.000,00

Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 1.138.000,00

**Lotto n. 5**

Diritto reale: piena proprietà.

Quota soggetta ad esecuzione: quota intera.

Identificativo catastale:

Comune di Chioggia:

\*C.F. Foglio 26, particella 2842 sub 60, Zona censuaria 2, piano 1°, cat. A/10, classe 2, consistenza vani 7,5, superficie totale mq 228, rendita €. 4.764,31.

\*Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 5:

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 487.000,00

Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 488.100,00

**Lotto n. 6**

Diritto reale: piena proprietà.

Quota soggetta ad esecuzione: quota intera.

Identificativo catastale:

Comune di Chioggia:

\*C.F. Foglio 26, particella 2842 sub 61, Zona censuaria 2, piano 1°, cat. A/10, classe 2, consistenza vani 5,5, superficie totale mq 129, rendita € 3.493,83.

\*Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 6:

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: € 262.000,00

Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: € 262.900,00

**Lotto n. 7**

Diritto reale: piena proprietà.

Quota soggetta ad esecuzione: quota intera.

Identificativo catastale:

Comune di Chioggia:

\*C.F. Foglio 26, particella 2842 sub 30, Zona censuaria 2, piano 2°, cat. A/10, classe 1, consistenza vani 9, superficie totale mq 228, rendita € 4.927,00.

\*Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 7:

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: € 471.000,00

Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: € 472.100,00

**Lotto n. 8**

Diritto reale: piena proprietà.

Quota soggetta ad esecuzione: quota intera.

Identificativo catastale:

Comune di Chioggia:

\*C.F. Foglio 26, particella 2842 sub 31, Zona censuaria 2, piano 3°, cat. A/10, classe 1, consistenza vani 9, superficie totale mq 214, rendita € 4.927,00.

\*Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 8:



TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 118/2023  
RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC  
Dott. Ing. Paola Rossi

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 385.000,00  
Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 386.000,00

**Lotto n. 9**

Diritto reale: piena proprietà.

Quota soggetta ad esecuzione: quota intera.

Identificativo catastale:

Comune di Chioggia:

\*C.F. Foglio 26, particella 2842 sub 46, Zona censuaria 2, piano 4° e 5°, cat. A/2, classe 3, consistenza vani 5, superficie totale mq 107, rendita €. 464,81.

\*C.F. Foglio 26, particella 2842 sub 47, Zona censuaria 2, piano 4°, cat. C/2, classe 12, consistenza mq 51, superficie totale mq 62, rendita €. 86,92.

\*C.F. Foglio 26, particella 2842 sub 58, Zona censuaria 2, piano terra, cat. C/6, classe 4, consistenza mq 16, superficie totale mq 18, rendita €. 40,49.

\*Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 9:

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 337.000,00  
Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 338.000,00

**Lotto n. 10**

Diritto reale: piena proprietà.

Quota soggetta ad esecuzione: quota intera.

Identificativo catastale:

Comune di Chioggia:

\*C.F. Foglio 26, particella 2842 sub 35, Zona censuaria 2, piano interrato, cat. C/6, classe 6, consistenza mq 21, superficie totale mq 24, rendita €. 72,67.

\*Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 10:

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 44.500,00  
Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 45.300,00

**Lotto n. 11**

Diritto reale: piena proprietà.

Quota soggetta ad esecuzione: quota intera.

Identificativo catastale:

Comune di Chioggia:

\*C.F. Foglio 26, particella 2842 sub 37, Zona censuaria 2, piano interrato, cat. C/6, classe 6, consistenza mq 18, superficie totale mq 20, rendita €. 62,28.

\*Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 11:

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 37.000,00

Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 37.800,00

**Lotto n. 12**

Diritto reale: piena proprietà.

Quota soggetta ad esecuzione: quota intera.

Identificativo catastale:

Comune di Chioggia:

\*C.F. Foglio 26, particella 2842 sub 38, Zona censuaria 2, piano interrato, cat. C/6, classe 6, consistenza mq 18, superficie totale mq 20, rendita €. 62,28.

\*Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 12:

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 37.000,00

Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 37.800,00

**Lotto n. 13**

Diritto reale: piena proprietà.

Quota soggetta ad esecuzione: quota intera.

Identificativo catastale:

Comune di Chioggia:

\*C.F. Foglio 26, particella 2842 sub 39, Zona censuaria 2, piano interrato, cat. C/6, classe 6, consistenza mq 34, superficie totale mq 37, rendita €. 117,65.

\*Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 13:

TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 118/2023  
RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC  
Dott. Ing. Paola Rossi

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 69.500,00

Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 70.300,00

**Lotto n. 14**

Diritto reale: piena proprietà.

Quota soggetta ad esecuzione: quota intera.

Identificativo catastale:

Comune di Chioggia:

\*C.F. Foglio 26, particella 2842 sub 42, Zona censuaria 2, piano interrato, cat. C/6, classe 6, consistenza mq 22, superficie totale mq 26, rendita € 76,13.

\*Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 14:

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 38.500,00

Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 39.300,00

**Lotto n. 15**

Diritto reale: piena proprietà.

Quota soggetta ad esecuzione: quota intera.

Identificativo catastale:

Comune di Chioggia:

\*C.F. Foglio 26, particella 2842 sub 43, Zona censuaria 2, piano interrato, cat. C/6, classe 6, consistenza mq 17, superficie totale mq 21, rendita € 58,82.

\*Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 15:

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 31.500,00

Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 32.300,00

**Lotto n. 16**

Diritto reale: piena proprietà.

Quota soggetta ad esecuzione: quota intera.

Identificativo catastale:

Comune di Chioggia:

TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 118/2023  
RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC  
Dott. Ing. Paola Rossi

\*C.F. Foglio 26, particella 2842 sub 44, Zona censuaria 2, piano interrato, cat. C/6, classe 6, consistenza mq 23, superficie totale mq 26, rendita €. 79,59.

\*Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 16:

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 40.000,00

Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 40.800,00

**Lotto n. 17**

Diritto reale: piena proprietà.

Quota soggetta ad esecuzione: quota intera.

Identificativo catastale:

Comune di Chioggia:

\*C.F. Foglio 37, particella 2262 sub 36, Zona censuaria 2, piano terra, cat. C/6, classe 1, consistenza mq 12, superficie totale mq 12, rendita €. 18,59.

\*Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 17:

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 9.500,00

Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 10.200,00

**Lotto n. 18**

Diritto reale: piena proprietà.

Quota soggetta ad esecuzione: quota intera.

Identificativo catastale:

Comune di Chioggia:

\*C.F. Foglio 37, particella 2262 sub 37, Zona censuaria 2, piano terra, cat. C/6, classe 1, consistenza mq 12, superficie totale mq 12, rendita €. 18,59.

\*Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 18:

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 9.500,00

Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 10.200,00

**Lotto n. 19**

Diritto reale: piena proprietà.

TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 118/2023  
RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC  
Dott. Ing. Paola Rossi

Quota soggetta ad esecuzione: quota intera.

Identificativo catastale:

Comune di Chioggia:

\*C.F. Foglio 37, particella 2262 sub 38, Zona censuaria 2, piano terra, cat. C/6, classe 1, consistenza mq 12, superficie totale mq 12, rendita € 18,59.

\*Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 19:

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: € 9.500,00

Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: € 10.200,00

**Lotto n. 20**

Diritto reale: piena proprietà.

Quota soggetta ad esecuzione: quota intera.

Identificativo catastale:

Comune di Chioggia:

\*C.F. Foglio 37, particella 2262 sub 39, Zona censuaria 2, piano terra, cat. C/6, classe 1, consistenza mq 12, superficie totale mq 12, rendita € 18,59.

\*Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 20:

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: € 9.500,00

Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: € 10.200,00

**Lotto n. 21**

Diritto reale: piena proprietà.

Quota soggetta ad esecuzione: quota intera.

Identificativo catastale:

Comune di Chioggia:

\*C.F. Foglio 37, particella 2262 sub 40, Zona censuaria 2, piano terra, cat. C/6, classe 1, consistenza mq 12, superficie totale mq 12, rendita € 18,59.

\*Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 21:

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: € 9.500,00

TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 118/2023  
RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC  
Dott. Ing. Paola Rossi

Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 10.200,00

**Lotto n. 22**

Diritto reale: piena proprietà.

Quota soggetta ad esecuzione: quota intera.

Identificativo catastale:

Comune di Chioggia:

\*C.F. Foglio 37, particella 2262 sub 41, Zona censuaria 2, piano terra, cat. C/6, classe 1, consistenza mq 12, superficie totale mq 12, rendita € 18,59.

\*Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 22:

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 9.500,00

Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 10.200,00

**Lotto n. 23**

Diritto reale: piena proprietà.

Quota soggetta ad esecuzione: quota intera.

Identificativo catastale:

Comune di Chioggia:

\*C.F. Foglio 37, particella 2262 sub 42, Zona censuaria 2, piano terra, cat. C/6, classe 1, consistenza mq 12, superficie totale mq 12, rendita € 18,59.

\*Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 23:

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 9.500,00

Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 10.200,00

**Lotto n. 24**

Diritto reale: piena proprietà.

Quota soggetta ad esecuzione: quota intera.

Identificativo catastale:

Comune di Chioggia:

TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 118/2023  
RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC  
Dott. Ing. Paola Rossi

\*C.F. Foglio 37, particella 2262 sub 43, Zona censuaria 2, piano terra, cat. C/6, classe 1, consistenza mq 12, superficie totale mq 12, rendita € 18,59.

\*Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 24:

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: € 9.500,00

Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: € 10.200,00

**Lotto n. 25**

Diritto reale: piena proprietà.

Quota soggetta ad esecuzione: quota intera.

Identificativo catastale:

\*C.F. Foglio 64, particella 10 (rudere di magazzino), Zona censuaria 5, piano terra, cat. C/2, classe 1, consistenza mq 264, superficie totale mq 239, rendita € 50,45.

Insistente su appezzamento di terreno agricolo individuato al C.T. Fg. 64 mapp. 10 di mq 9.540.

\*Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 25:

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: € 48.000,00

Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: € 48.700,00

\*\*\*

**ALLEGATI:**

**A1-A5 :** Estratti di mappa del Catasto Terreni.

**B1-B3 :** Visure del Catasto.

**B4-B6 :** Elaborati planimetrici per i lotti n. 1 e 2, per i lotti dal n. 4 al n. 16, per i lotti dal n. 17 al n. 24.

**C1-C20:** Planimetrie catastali.

**D1-D6 :** Note di trascrizione e titoli di atti notarili.

**D7-D11 :** Contratti di locazione.

**E1 :** Estratto per riassunto di Atto di Matrimonio.

**F1-F2 :** Codici fiscali rilasciati dall'Agenzia delle Entrate.

TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 118/2023  
RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC  
Dott. Ing. Paola Rossi

- G1** : Stralcio della D.I.A. prot. n 53093/04 del 05.08.2004 (relativa ai Lotti n. 1 e 2).
- G2** : Stralcio della SCIA prot. 47791 del 11.09.2019 (relativa ai Lotti n. 1 e 2).
- H1** : Certificato di Destinazione Urbanistica.
- I1-I2** : Comunicazioni degli Amministratori Condominiali.
- L1-L3** : Attestati di Prestazione Energetica.
- M1** : Documentazione fotografica relativa ai Lotti n. 1 e 2.
- M2** : Documentazione fotografica relativa al Lotto n. 3.
- M3** : Documentazione fotografica relativa ai Lotti dal n. 4 al n. 16.
- M4** : Documentazione fotografica relativa ai Lotti dal n. 17 al n. 24.
- M5** : Documentazione fotografica relativa al Lotto n. 25.

San Dona' di Piave, 09.06.2024

L'Esperto alla stima  
dott. ing. Paola Rossi