

---

**Tribunale di Venezia**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

Procedura familiare di accordo di composizione della crisi di sovraindebitamento  
presentata da:



N° Gen. Rep. **2/2022**

Liquidatore: **Dott.ssa Giovanna Marin**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**Perizia di stima immobiliare**

**Lotto 001 - UNICO**

**Esperto alla stima:** Dott.Geom. Alessandro Penzo  
**Codice fiscale:** PNZLSN76C27C638F  
**Studio in:** Viale Marco Polo 69/4 - 30015 Chioggia  
**Telefono:** 3337988499  
**Fax:** 0415500298  
**Email:** geometrapenzo@gmail.com  
**Pec:** alessandro.penzo@geopec.it

## Riassunto Perizia

**Bene:** Viale Mediterraneo civ. 693) - Chioggia (VE) - 30015

**Descrizione generica:** Si tratta di due unità commerciali al piano terra

**Identificativo Lotto:** 001 - UNICO

CAP: 30015 frazione: Sottomarina, Viale Mediterraneo civ.693

### Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

### Eventuali comproprietari:

Nessuno

### Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE DI RAVENNA - SOCIETA' PER AZIONI contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Pignoramento; A rogito di tribunale di venezia in data 11/07/2012 ai nn. 441/2012 iscritto/trascritto a Chioggia in data 14/08/2012 ai nn. 2788/2721; Si tratta dell'originario sub. 1 che successivamente è stato soppresso ed ha generato alla fine i due sub. attuali 7 ed 8..

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA POPOLARE DI RAVENNA - SOCIETA' PER AZIONI contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di Prospero Elena in data 07/04/2012 ai nn. 258/202; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 08/04/2012 ai nn. 1874/388; Note: Si tratta dell'originario sub. 1 che successivamente è stato soppresso ed ha generato alla fine i due sub. attuali 7 ed 8.

### Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€537.892,50**  
cui si trova:

## Sommario

Riassunto di perizia .....	2
Premessa .....	4
Cap. 1 Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore alla procedura .....	5
Cap. 2 Generalità degli intervenuti, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale .....	5
Cap. 3 Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari.....	5-6
Cap. 4 Regolarità urbanistico-edilizia.....	6-9
Cap. 5 Stato di possesso e atto di provenienza.....	10
Cap. 6 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene .....	10-11
Cap. 7 Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso.....	11
Cap. 8 Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati .....	11-13
Cap. 9 Valutazione della sola quota indivisa .....	13
Cap. 10 Elenco Allegati.....	13
Cap. 11 Specifica se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro.....	13
Cap. 12 Schema identificativo dei beni .....	13

## Premessa

In riferimento alla procedura familiare di accordo di composizione della Crisi da Sovraindebitamento ex art. 7, comma 1 L 3/12 presentata [REDACTED] omologato in data 27 gennaio 2023 dal Giudice dottoressa Tania Vettore, il liquidatore nella persona della Dott.ssa Giovanna Marin ha proceduto alla nomina del sottoscritto Dott. Alessandro Penzo, geometra laureato, con studio in Chioggia (VE), con studio in Viale Domenico Schiavo civ. 11/a, iscritto al collegio dei geometri della Provincia di Venezia al n° 2114 ed all'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Venezia al n° 950, come perito stimatore di fiducia, per la valutazione dei beni immobili inseriti nella liquidazione;

\* in adempimento all'incarico ricevuto, il sottoscritto ha eseguito le necessarie visure presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio e Pubblicità Immobiliare, presso il Comune di Chioggia (VE), ed ha effettuato sopralluoghi allo scopo di esaminare gli immobili oggetto di stima;

\* in base agli accertamenti compiuti, il Consulente ha redatto la presente relazione.

Il presente elaborato peritale analizza i beni contenuti nella procedura di liquidazione del patrimonio di cui al numero 02/2022, relativamente ai quali si è formato un unico lotto.

Vista la tipologia dei beni, si è formato un unico Lotto.

Per una immediata individuazione dei beni si riporta una descrizione dei lotti:

### LOTTO 1 - Comune di Chioggia (VE)

Due unità commerciali contigue con scoperto esclusivo e site in Viale Mediterraneo civ. 693, a Chioggia (VE).

Fg 39 part. 32 sub. 7, C/1

Fg 39 part. 32 sub. 8, C/1

Beni in **Chioggia (VE)**  
Località/Frazione  
Viale Mediterraneo civ. 693

**Lotto: 001 - UNICO**

### Cap.1

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

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

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

### Cap.2

Generalità degli attuali proprietari, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

[REDACTED]

### Cap.3

Individuazione dei beni posti in liquidazione e generalità di eventuali comproprietari

#### 3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di area posta a sud di Viale Mediterraneo che divide la zona urbana da quella una volta rurale dove sono state successivamente realizzate urbanizzazioni sia residenziali che commerciali.

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** /

**Caratteristiche zone limitrofe:** /

**Importanti centri limitrofi:** /

**Attrazioni paesaggistiche:** /

**Attrazioni storiche:** /

**Principali collegamenti pubblici:** /

**Identificativo corpo:** UNICO.

Negozi, botteghe [C1] sito in CAP: 30015 frazione: Sottomarina, Viale Mediterraneo civ.693

#### Quota e tipologia del diritto

• 1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

• 1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Note: [redacted] risulta deceduto ma non risulta attualmente presentata alcuna successione.

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione: [redacted]

[redacted] foglio 39, particella 32, subalterno 7, indirizzo Viale Mediterraneo 693, comune Chioggia, categoria C/1, classe 10, consistenza 220, superficie 244, rendita € 4397,11

Intestazione: [redacted]

[redacted] foglio 39, particella 32, subalterno 8, indirizzo Viale Mediterraneo 693, comune Chioggia, categoria C/1, classe 10, consistenza 128, superficie 151, rendita € 2558,32

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state realizzate nel sub. 7 e cioè la parte del negozio a sud dei divisori per adibire gli spazi a macelleria e panificio. Nella parte scoperta comune ai sub. 7 e 8 sono stati realizzati manufatti costituiti da telaio in ferro e copertura in telo e manufatti prefabbricati posti a confine sud.

Regularizzabili mediante: Variazione catastale

Pratica per variazione catastale a seguito di parziale sanatoria e parziale demolizione delle coperture in telo.: € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Note: Non risulta ancora presentata la successione a seguito del decesso di Busatto Lamberto.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

## Cap.4

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 51728

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 17/12/1971 al n. di prot. 51728

Numero pratica: 28466

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Variante

Oggetto: variante

Rilascio in data 21/06/1972 al n. di prot. 28466

Numero pratica: 55925

Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Licenza Edilizia  
Per lavori: Volturazione  
Oggetto: Variazione  
Rilascio in data 14/12/1972 al n. di prot. 55925

Numero pratica: 4155  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Licenza Edilizia  
Per lavori: Variante  
Oggetto: variante  
Rilascio in data 22/02/1973 al n. di prot. 4155

Numero pratica: 10188  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Certificato di abitabilità  
Abitabilità/agibilità in data 25/03/1974 al n. di prot. 10188

Numero pratica: 1383  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)  
Rilascio in data 15/05/1997 al n. di prot. 1383

Numero pratica: 693  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Ristrutturazione fabbricato garage  
Oggetto: Variazione  
Rilascio in data 22/11/2000 al n. di prot. 6352.

Numero pratica: 22618  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: DIA  
Per lavori: ristrutturazione e cambio d'uso  
Oggetto: Variazione  
Rilascio in data 10/05/2012 al n. di prot. 22618.

#### 4.1.1 Conformità edilizia:

##### Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state realizzate nel sub. 7 e cioè la parte del negozio a sud dei divisori per adibire gli spazi a macelleria e panificio. Nella parte scoperta comune ai sub. 7 e 8 sono stati realizzati manufatti costituiti da telaio in ferro e copertura in telo e manufatti prefabbricati posti a confine sud.

Regolarizzabili mediante: Parziale rimessa in pristino e sanatoria edilizia

Parziale rimessa in pristino delle coperture in telo a raggiungimento dei 25 mq concessi: € 1.500,00

Sanatoria edilizia delle modifiche interne e della realizzazione delle celle frigo come volumi tecnici. : € 3.500,00

Oneri Totali: € 5.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Dopo alcune valutazioni tecniche di concerto con gli uffici del comune di Chioggia si ipotizza la parziale rimessa in pristino mediante demolizione di parte delle coperture in telo sino al raggiungimento dei concessi mq 25 e la sanatoria delle restanti difformità.

#### 4.1.2 Conformità urbanistica:

##### Negozi, botteghe [C1]

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	/
<b>In forza della delibera:</b>	D.G.R. n. 2149 del 14/07/2019
<b>Zona omogenea:</b>	Sottozone residenziali di completamento B1
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	Art. 62 n.t.a.
<b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b>	NO
<b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</b>	NO
<b>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?</b>	NO
<b>Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:</b>	SI

##### Note sulla conformità:

Nessuna.

#### Descrizione: Negozi, botteghe [C1] di cui al punto A

Trattasi di due locali negozio attigui e internamente collegati da due ampie aperture ed ubicati al piano terra di un fabbricato di complessivi due piani fuori terra ed uno entro terra a destinazione residenziale. Dal suo ingresso principale posto a nord si accede all'attuale punto vendita, dopo una prima ampia zona adibita a casse ed esposizione sulla destra sono ubicati i locali adibiti a spogliatoio e bagni. Altra parte del negozio è occupata dalla macelleria e rivendita. Vi è una area antistante adibita a parcheggio ed una laterale esposta a ovest che ospita celle frigo rimessaggio sotto una tensostruttura a parziale copertura.

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

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

##### 2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

##### Eventuali comproprietari:



Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.138,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1971

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 693;

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile internamente presenta mediocri rifiniture. E' oggetto di infiltrazioni dovute al cattivo stato di manutenzione del sistema di coibentazione della parte a sud e prospiciente quindi il fabbricato residenziale.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo delle superfici è stato effettuato secondo i criteri derivanti dalla seguente normativa: - Norma ISO "9836" "Norme prestazionali in edilizia" – Definizione e calcolo degli indicatori di Superficie e di volume"; - D.p.r. marzo 1998, n. 138 "regolamento recante norme della revisione generale delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo"; - Norma UNI 10750 "Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio".

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Superficie commerciale	sup lorda di pavimento	0	430,00	1,00	430,00	€ 1.300,00
Scoperto (mq 708) per i primi 25 mq coeff. 0,1 poi 0,05	sup lorda di pavimento	0	25,00	0,10	2,50	€ 1.300,00
eccedenza dei 25 mq	sup lorda di pavimento	0	683,00	0,05	34,15	€ 1.300,00
			<b>1.138,00</b>		<b>466,65</b>	

#### Criteri estimativi MCA con correzione rispetto a OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Grandi strutture di vendita

#### Cap.5

Stato di possesso e atto di provenienza

--	--

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di Zappone , in data 07/12/1972, ai nn. 2885; registrato a Chioggia, in data 10/12/1972, ai nn. 438.

Note: Acquisto dell'originario terreno distinto al catasto terreni al fg 39 part.Ila 32.

**Identificativo corpo: A**

Negozi, botteghe [C1] sito in Chioggia (VE), Viale Mediterraneo civ.693 **Occupato** da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 28/06/2012 per l'importo di euro 50.400,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Trattasi di importo in non vile come verificato in quanto superiore all'importo valutato vile e pari a € 48531,00..

Registrato a Chioggia il 28/06/2012 ai nn.1279

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 01/06/2024

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 01/11/2023

## Cap.6

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

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

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

Nessuna.

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

Nessuna.

#### 6.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

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

Nessuna.

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

#### 6.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA POPOLARE DI RAVENNA - SOCIETA' PER AZIONI contro [REDACTED] Derivante da: Mutuo fondiario ; A rogito di Proserpi Elena in data 07/04/2012 ai nn. 258/202; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 08/04/2012 ai nn. 1874/388 ; Note: Si tratta dell'originario sub. 1 che successivamente è stato soppresso ed ha generato alla fine i due sub. attuali 7 ed 8.

#### 6.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE DI RAVENNA - SOCIETA' PER AZIONI contro [REDACTED] Derivante da: Pignoramento ; A rogito di tribunale di venezia in data 11/07/2012 ai nn. 441/2012 iscritto/trascritto a Chioggia in data 14/08/2012 ai nn. 2788/2721; Si tratta dell'originario sub. 1 che successivamente è stato soppresso ed ha generato alla fine i due sub. attuali 7 ed 8..

#### 6.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

#### 6.2.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

### 6.3 Misure Penali

Nessuna.

## Cap.7

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

**Spese di gestione condominiale:** Non costituito in condominio.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non costituito in condominio.

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

**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** /

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** /

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

**Avvertenze ulteriori:** /

## Cap.8

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

### 8.1. Criterio di stima:

Per la valutazione degli immobili ricadenti nella presente relazione, si è deciso di utilizzare il metodo estimativo sintetico-comparativo. Raggiungendo i valori OMI della zona opportunamente corretti attraverso un'analisi dei prezzi rilevati da compravendite similari rispetto ai propri prezzi OMI di riferimento (MCA). [REDACTED]

### 8.2. Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chioggia;

Uffici del registro di Chioggia;

Ufficio tecnico di Chioggia;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1300-1900.

### 8.3. Valutazione corpi:

#### A. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 545.980,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie commerciale	430,00	€ 1.300,00	€ 559.000,00
Scoperto (mq 708) per i primi 25 mq coeff. 0,1 poi 0,05	2,50	€ 1.300,00	€ 3.250,00

eccedenza dei 25 mq	34,15	€ 1.300,00	€ 44.395,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 606.645,00
Comparazione con altri immobili (MCA) detrazione del 10.00%			€ -60.664,50
Valore corpo			€ 545.980,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 545.980,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 545.980,50
Valore di stima			€ 0,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Negozi, botteghe [C1]	466,65	€ 545.980,50	€ 545.980,50

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 7.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	

**A**

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

**Totale costi di cancellazione: € 588,00**

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 537.892,50
---	--------------

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

**Identificativo corpo: A**

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Indicare il costo per l'APE: € 500,00

**Cap.9**

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Non comodamente divisibile.

**Cap.10**

Elenco Allegati

A1: Documentazione fotografica

A2: Documentazione ipocatastale-contratto di affitto

A3: Precedenti edilizi

A4: Elaborato del CTU.

**Cap.11**

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

**Regime fiscale della vendita:** Imposta di registro.**Cap.12**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - UNICO
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<b>Corpo A:</b> 1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà 1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	<b>Corpo A:</b> Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] foglio 39, particella 32, subalterno 7, indirizzo Viale Mediterraneo 693, comune Chioggia, categoria C/1, classe 10, consistenza 220, superficie 244, rendita € 4397,11 Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] foglio 39, particella 32, subalterno 8, indirizzo Viale Mediterraneo 693, comune Chioggia, categoria C/1, classe 10, consistenza 128, superficie 151, rendita € 2558,32
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>€ 537.892,50</b>

Data generazione:  
23-08-2023 16:08L'Esperto alla stima  
**Geom. Alessandro Penzo**