

STUDIO TUCCI
VENEZIA

Tribunale Ordinario di Venezia
Giudice dott.ssa Roberta Ballarin
Nella procedura esecutiva mobiliare
promossa da

Rg. 178/2024
ud. 21.1.2025

contro

**Relazione di stima della quota di partecipazione dell'esecutato
nella società Immobiliare Gioia s.r.l.**

Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione,

La S.V. designato per la valutazione lo scrivente dott. Mario Tucci, Dottore Commercialista iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti del Circondario del Tribunale di Venezia, domiciliato in 30135 Venezia Santa Croce 510 (studiotucci@odcecveneziah.legalmail.it).

L'incarico conferito all'udienza del 17.9.2024 è così articolato:

Provveda il perito alla stima delle quote di partecipazione del debitore [REDACTED] [REDACTED] nella società Immobiliare Gioia S.r.l., procedendo ad una sommaria descrizione dell'attività sociale effettivamente svolta dalla Società e all'indicazione di tutti gli elementi utili alla valutazione del valore effettivo della quota. Autorizza lo stimatore ad acquisire la documentazione ritenuta necessaria sia presso la società o il suo consulente sia presso la P.A..

Il perito dovrà anche precisare se la quota è liberamente trasferibile ai sensi dell'art. 2471 c.c. e se esistono altri vincoli od oneri opponibili all'acquirente.

Con facoltà di nominare ausiliario al fine della valutazione dei beni immobili.

Il CTU è stato assegnato termine di 90 giorni dall'inizio delle operazioni peritali, tenutosi in data 30.9.2024, come da verbale di operazioni allegato.

In adempimento all'incarico conferitogli, l'esponente ha dato corso alle necessarie operazioni di ricognizione dei beni e valori costituenti il patrimonio della società, le cui risultanze sono riassunte nella seguente

RELAZIONE



1. Premessa

La presente relazione è volta a determinare il probabile valore di mercato della partecipazione del sig. [REDACTED], socio intestatario di una quota pari al 25%, nel capitale sociale della società Immobiliare Gioia s.r.l.

Pertanto è preliminarmente necessario stimare il valore dell'azienda sociale, intesa come il coacervo di beni e diritti materiali e immateriali, al netto delle poste passive, che si riflette nel patrimonio della società, per confrontarlo con l'entità nominale del capitale sociale ed eventualmente modificarlo in senso accrescitivo o diminutivo, mediante un procedimento di "rettifica".

Il valore finale del patrimonio della Società, desunto in applicazione del procedimento di stima scelto verrà assegnato proporzionalmente alla quota di proprietà del socio esecutato.

2. Informazioni sulla società

La società Immobiliare Gioia s.r.l. (in seguito anche più brevemente "Gioia" o la "Società") ha sede in 30015 Chioggia (VE) Borgo San Giovanni., 1115/A – PEC immobiliare.gioiasrl@legalmail.it iscritta al registro delle imprese di Venezia – sezione ordinaria al n cod fiscale 01593430273 – Rea VE 172686.

La società è stata costituita in data 4.11.1981, venendo dotata di capitale sociale di euro 10.400,00, suddiviso tra i soci come segue

Compagnie sociali:

Compagnie sociali	quota	%
[REDACTED]	2.600,00	0,2500
[REDACTED]	650,00	0,0625
[REDACTED]	650,00	0,0625
[REDACTED]	650,00	0,0625
[REDACTED]	650,00	0,0625
[REDACTED]	433,34	0,0417
[REDACTED]	433,34	0,0417
[REDACTED]	433,30	0,0417
[REDACTED]	433,34	0,0417
[REDACTED]	433,34	0,0417
[REDACTED]	433,34	0,0417
(con pegno in favore di [REDACTED])		
[REDACTED]	2.600,00	0,2500
(con pignoramento in favore di [REDACTED])		
Totale	10.400,00	1,0000

Organo amministrativo:

Amministratore unico fino all'approvazione del bilancio al 31.12.2024:

[REDACTED], nata a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

La durata della società è fissata fino al 31.12.2050.

La società Immobiliare Gioia s.r.l. svolge dal 19.2.1996 l'attività di acquisto di terreni



e fabbricati e l'edificazione di edifici ad uso civile, turistico e industriale

(estratto da visura del Registro Imprese)

LA SOCIETA' HA PER OGGETTO LE SEGUENTI ATTIVITA':
 - L'ACQUISTO DI TERRENI E FABBRICATI, L'EDIFICAZIONE DI FABBRICATI PER CIVILE ABITAZIONE, PER SCOPO RESIDENZIALE O TURISTICO, DI FABBRICATI INDUSTRIALI E COMMERCIALI, LA VENDITA DI TERRENI E FABBRICATI ANCHE PER PORZIONI E IN QUALSIASI STATO DI AVANZAMENTO DEI MEDESIMI, L'AFFITTANZA DI FABBRICATI, LA ESECUZIONE DI OPERE DI BONIFICA E DI URBANIZZAZIONE DI QUALSIASI GENERE.
 LA SOCIETA' POTRA' ESEGUIRE L'EDIFICAZIONE DEI FABBRICATI, L'OPERA DI BONIFICA E DI URBANIZZAZIONE CON MEZZI PROPRI OPPURE MEDIANTE APPALTO A TERZI.
 LA SOCIETA' POTRA' COMPIERE TUTTE LE OPERAZIONI FINANZIARIE, MOBILIARI ED IMMOBILIARI, COMMERCIALI E INDUSTRIALI RITENUTE NECESSARIE ED UTILI PER IL CONSEGUIMENTO DELL'OGGETTO SOCIALE NEI LIMITI DELLA LEGGE; POTRA' INOLTRE ASSUMERE PARTECIPAZIONI ED INTERESSENE IN ALTRE SOCIETA' AVENTI SCOPO ANALOGO, AFFINE O CONNESSO AL PROPRIO.

3. Informazioni utilizzate per la redazione della valutazione

La stima del valore di Immobiliare Gioia s.r.l. e di conseguenza della partecipazione del sig. [REDACTED] è stata condotta sulla base delle informazioni dedotte dalla seguente documentazione:

1. visura storica della società e Statuto sociale estratti dal Registro delle Imprese di Venezia e depositati in fascicolo telematico;
2. copia dei bilanci analitici a sezioni contrapposte al 31.12.2019 – 31.12.2020 – 31.12.2021 – 31.12.2022 – 31.12.2023 e situazione contabile aggiornata al 31 luglio 2024, forniti dal dott. Alessandro Tiozzo Bon, Dottore Commercialista in Chioggia (VE), consulente della società;
3. copia dei bilanci in formato IV direttiva CEE 2004 – 2005; IV direttiva CEE 2009 – 2010; IV direttiva CEE 2014 – 2015; IV direttiva CEE 2022 – 2023 pubblicati al registro imprese di Venezia;
4. copia nota di trascrizione atto acquisto terreno in Chioggia Foglio 40 mapp. 362 – 363 - 364 rep. 1096 Notaio Di Fazio di Chioggia del 11.12.1981;
5. copia nota di trascrizione atto acquisto terreno in Chioggia Foglio 40 mapp. 361 rep. 1097 Notaio Di Fazio di Chioggia del 11.12.1981;
6. certificato carichi fiscali pendenti reso dall'Agenzia delle Entrate in data 19.11.2024;
7. relazione di stima del geom. Daniele Campolonghi resa in data 20.11.2024 quale ausiliario per la stima della componente immobiliare del patrimonio della Società.

Si osserva che Immobiliare Gioia s.r.l. è società legalmente obbligata alla tenuta delle scritture contabili ed è dotata del libro giornale e del libro degli inventari prescritti dalla Legge; la stessa risulta aver pubblicato sistematicamente la copia del bilancio annuale e relativi allegati ai sensi dell'art. 2478 bis cod. civ., nonché presentato le dichiarazioni fiscali.



Sulla base di tale premessa, si ritiene di partire dal presupposto della veridicità delle scritture contabili e dei relativi risultati consuntivi, non potendosi ricavare informazioni più dettagliate di quanto le stesse non emergano dai risultati contabili riferibili alla situazione patrimoniale della Società.

Il bilancio di esercizio al 31.12.2023, regolarmente redatto è stato approvato dall'assemblea dei soci a maggioranza in data 27.3.2024 e risulta pubblicato al registro delle imprese.

4. Metodologia utilizzata per l'esame

Dall'analisi dei dati contabili dei bilanci consuntivi per gli anni 2019 – 2020 – 2021 – 2022 - 2023 e 2024 (provvisorio), contenuti nello Stato Patrimoniale della Società, si ricava la situazione sintetica che si riporta di seguito:

Tabella 1.

Situazione patrimoniale Immobiliare Gioia s.r.l.	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.10.2024
Attivo						
Costi impianto ampliamento	-	-	1.443	1.082	721	721
Rimanenze	368.112	368.112	368.112	368.112	368.112	368.112
Crediti verso i soci	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000
Crediti tributari	-	-	100	316	861	635
Disponibilità liquide	21.199	18.022	10.875	8.315	474	6.367
Ratei risconti attivi	5.701	6.700	6.700	6.700	6.700	6.700
Totale Attivo	595.013	592.834	587.230	584.525	576.869	582.535
Passivo						
Debiti vs clienti	4	4	4	4	-	-
Patrimonio netto	591.417	589.691	586.942	582.460	577.986	573.509
Utile (perdita) di esercizio	(1.726)	(2.749)	(4.482)	(-4.473)	(4.477)	1.972
Soci c/ finanz infuttifero	1.513	1.513	1.513	1.513	1.763	5.513
Debiti per fatture da ricevere	3.309	3.153	1.978	4.978	1.540	1.540
Debiti vs Erario	458	1.222	1.275	17	31	-
Ratei Risconti passivi	37	-	-	25	25	-
Totale Passivo e Netto	595.013	592.834	587.230	584.524	576.869	582.535
check	-	-	-	-	-	-

La situazione sopra riportata descrive efficacemente la situazione in cui versa la Società, vale a dire uno stato di sostanziale inattività.

La Società acquistava con atti notaio Di Fazio di Chioggia rep 1.097 e rep 1.098 in data 11.12.1981 una significativa porzione di terreno in Chioggia (VE) in località Sottomarina, compresa tra via S. Venier, via Niobe e via A. Barbarigo; la proprietà immobiliare attualmente in capo ad Immobiliare Gioia s.r.l. e costituente l'unico *asset* dell'impresa è così descrivibile:



Tabella 2.**Catasto Fabbricati**

Chioggia (VE) Viale Filippo

Pigafetta - piano T (*)

Foglio 39 Part 1616 Sub 27 Cat F/1 mq 43 RC€ : zero

Catasto Terreni

Chioggia (VE)	Foglio 40	Part 361	Partita 10516	orto	mq 2.440	Rd€ 40,96
Chioggia (VE)	Foglio 40	Part 362	-	incolto prod	mq 270	Rd€ 0,25
Chioggia (VE)	Foglio 40	Part 363	Partita 10200	incolto prod	mq 870	Rd€ 0,58
Chioggia (VE)	Foglio 40	Part 364	Partita 10200	orto	mq 4.700	Rd€ 78,89

(*) Dati ricavati dalle visure immobiliari Agenzia del Territorio

- L'unità iscritta al Catasto fabbricati come cat. F/1 è una di molte altre che costituiscono la particella 1616 sopra indicata; si tratta di un Ente urbano senza reddito relativo ad un condominio costruito circa una trentina di anni fa, con tutta probabilità dall'Immobiliare Gioia s.r.l. con [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] cointestataria, avente comunque valore di mercato pari a zero.
- Le unità iscritte al Catasto terreni sono state acquistate nel 1981 con gli atti sopra menzionati al prezzo complessivo di lire 143.500.000 (euro 74.111,56).

Il valore dei beni immobiliari, allibrati tra le "Rimanenze di magazzino", è determinato già nel bilancio di esercizio chiuso al 31.12.2005 in euro 368.112,00, rimandando genericamente a proposito di tale attività alle norme che disciplinano gli ordinari criteri di valutazione previsti dal Codice Civile.

(estratto da Bilancio di esercizio chiuso al 31.12.2005)

Stato patrimoniale attivo	31/12/2005	31/12/2004
C) Attivo circolante		
I. Rimanenze	368.112	368.112
II. Crediti		
- entro 12 mesi	23.217	23.055
- oltre 12 mesi		
	23.217	23.055
III. Attività finanziarie che non costituiscono Immobilizzazioni		
IV. Disponibilità liquide	6.082	21.141
Totale attivo circolante	397.411	412.308

Si osserva che nel bilancio chiuso al 31.12.2015, cioè dieci anni dopo, tale valore continua ad essere iscritto all'attivo per l'importo di euro 368.112 -così come nell'ultimo bilancio di esercizio approvato dalla Società.

(estratto da Bilancio di esercizio chiuso al 31.12.2015)

Stato Patrimoniale

Stato patrimoniale	31-12-2015	31-12-2014
Attivo		
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
Totale rimanenze	368.112	368.112



secondo i criteri di valutazione, questa volta laconicamente indicati nella Nota Integrativa al bilancio, che così spiega:

Rimanenze

Le rimanenze sono iscritte al minore tra il costo di acquisto o di fabbricazione e il valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato

Le Rimanenze di beni immobili (terreni), ragionevolmente destinate ad una attività di sviluppo immobiliare –mai realizzata– rappresentano quindi l'unico significativo *asset* di proprietà della Società iscritto a bilancio, e non è arbitrario ritenere che il loro valore non corrisponda all'effettivo valore storico, in ragione delle variazioni di mercato provocate dall'andamento dei valori rispetto alla data della realizzazione dell'investimento immobiliare (1981), ancorché i terreni siano stati oggetto di rivalutazione da parte dell'organo amministrativo in epoca successiva, in parte volontariamente e in parte in applicazione di norme di legge¹, ma in ogni caso ante esercizio 2004, quindi circa 20 anni or sono.

(estratto da Bilancio di esercizio chiuso al 31.12.2005)

Descrizione	31/12/2004	Incrementi	Decrementi	31/12/2005
Capitale	10.400			10.400
Riserva legale	17.176			17.176
Altre riserve				
Riserva straordinaria	138.773		(30.364)	169.137
Versamenti in conto capitale				
13) Riserva da Condono	107.049			107.049
14) Riserva facoltativa	326.280			326.280
Utili (perdite) portati a nuovo				
Utile (perdita) dell'esercizio	30.364	36.890	30.364	36.890
Totale	630.042	36.890		666.932

A fronte di detta posta attiva rivalutata, risultano iscritti tra le passività nel bilancio al 31.10.2024 debiti allibrati nel quinquennio precedente per un importo non significativo e sostanzialmente costante (cfr. Tabella 1.)

Dalla visura ipotecaria del 20.11.2024 fatta eseguire all'ausiliario geom. Daniele Campolonghi presso l'Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia, non risultano iscrizioni pregiudizievoli sui beni immobili di proprietà di Immobiliare Gioia s.r.l.

Dall'esame del certificato dei carichi pendenti della Società alla data 19.11.2024 ottenuto dall'Agenzia delle Entrate, risulta ancora da pagare la cartella esattoriale n. 11920150006462967000 iscritta a ruolo nel 2015 per contributi dovuti al Consorzio Bonifica Bacchiglione per un debito complessivo di euro 72,37.

4. Valore di stima

Tutto ciò premesso, il valore del patrimonio netto di Immobiliare Gioia s.r.l. –che si ricorda ha (avrebbe) quale scopo sociale la realizzazione di attività edilizia– dovrà essere stimato attraverso il metodo patrimoniale semplice, metodo il quale esprime il

¹ Le riserve di cui parliamo si sono probabilmente generate a seguito della regolarizzazione contabile operata ai sensi dell'art. 14 della legge 289/2002



valore dell'azienda in funzione del valore del suo patrimonio, quantificandone il valore come valore di ricostituzione del patrimonio nella prospettiva di funzionamento aziendale.

In dottrina i metodi di valutazione di una azienda (e quindi di valutazione del patrimonio della società da cui viene detenuta) si dividono in due macroclassi: i metodi patrimoniali (semplice, complesso, etc.) e i metodi reddituali (basati sui flussi, ovvero sui risultati economici attesi e attualizzati)².

Il metodo patrimoniale semplice considera il patrimonio netto, e quindi i vari elementi patrimoniali, corrispondente ad un valore opportunamente rettificato rispetto ai criteri contabili di valutazione utilizzati nella predisposizione del bilancio di esercizio.

La valutazione od il processo di stima operata con il metodo patrimoniale viene quindi definita:

- ANALITICA, cioè riferita ad ogni singolo elemento del patrimonio aziendale;
- A VALORI CORRENTI, cioè fa riferimento a “valori” di mercato in essere alla data della valutazione;
- DI SOSTITUZIONE, perché l'ipotesi assunta è quella del riacquisto o della riproduzione per gli elementi attivi e della rinegoziazione per quelli passivi

Si deve osservare che il metodo patrimoniale soffre di due limiti:

- a) Il valore dell'azienda è determinato sulla base del saldo algebrico tra attività e passività e quindi su dati storici (più o meno rivalutati), ponendo in secondo piano la capacità dell'azienda di generare nel futuro reddito o flussi di cassa;
- b) Si attribuisce un valore corrente ad ogni voce di bilancio, sia essa attiva o passiva, prescindendo dalla sua appartenenza al complesso aziendale unitariamente inteso e in funzionamento.

Tuttavia, la situazione in cui versa la Società Immobiliare Gioia s.r.l., in cui si è assistito (i) alla sostanziale stasi dell'attività edificatoria, (ii) all'inidoneità di produrre flussi monetari in entrata costanti, fa propendere decisamente la scelta del criterio di valutazione verso l'adozione del criterio patrimoniale, tenuto conto della “oggettività” del metodo in quanto:

- c) La valutazione dell'azienda con il metodo patrimoniale è meno soggettiva di quella ottenuta con altri metodi: minore è sia il numero di ipotesi da assumere, sia le competenze soggettive per la valutazione;
- d) Non si deve procedere alla valutazione dei flussi di reddito o di cassa; si riduce di conseguenza l'incertezza sul risultato del processo di valutazione;
- e) È un metodo talvolta usato per aziende con forte patrimonializzazione, cioè aventi un elevato ammontare di attività immobilizzate (es. holding pure, società immobiliari, etc.).

Gli altri metodi di stima del patrimonio netto –generalmente adottati in dottrina– fanno riferimento a criteri di natura reddituale e si rivelano inidonei ad essere utilizzati, per

² Luigi Guatri, “Trattato sulla Valutazione delle Aziende” - Ed Egea 1998



le ragioni illustrate, nel procedimento valutativo del caso che oggi ci occupa.

Infatti i redditi che la società Immobiliare Gioia s.r.l. riesce a ritrarre sono quelli derivanti dalla locazione temporanea e stagionale di parte dei terreni di proprietà, al solo e verosimile scopo di coprire i (modesti) costi di struttura (spese di tenuta contabilità, IMU, altre imposte, etc.).

Tabella 3.

Conto economico	2019	2020	2021	2022	2023
Ricavi	8.506	9.000	7.802	7.800	7.821
Differenze rimanenze immobili	-	-	-	-	-
Costi	10.232	11.749	12.284	12.273	12.299
Utile (perdita) di esercizio	(1.726)	(2.749)	(4.482)	(4.473)	(4.477)

Il valore del patrimonio netto contabile di Immobiliare Gioia s.r.l. al 31.10.2014 ammonta ad euro 573.509.

Tuttavia, allo scopo di raggiungere l'obiettivo indicato dal quesito posto dal G.E., il valore del Patrimonio Netto della Società deve essere rettificato in ragione delle modifiche di valore che si reputano indispensabili, tenuto conto delle risultanze della relazione di stima dell'ausiliario da me incaricato geom. Daniele Campolonghi di Venezia, CTU del Tribunale di Venezia noto all'ufficio, che riferisce il contenuto delle previsioni del vigente P.R.G. circa l'edificabilità dei terreni (cfr. il C.D.U. rilasciato dal Comune di Chioggia (VE) in data 14.10.2024 – prat. CDU-144-2024 – e avente i seguenti risultati

Fg.	Mapp.	IL P.R.G.	VINCOLI
40	361 362 363	in C2 "zone residenziali di espansione" all'interno dell'A.I.U. C2 n° 2 Secondo la delibera C.C. 148 del 22/10/2009 in Zona 2	Secondo il p.a.l.a.v. in "aree in cui si applicano le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti". All'interno della perimetrazione dei centri abitati e delle aree sottoposte al vincolo ambientale disciplinato dal D.Lgs. n.42 del 22/01/2004-D.M. 1/8/85 (Brenta e Adige)
40	364	Parte in "tracciati viari di nuova formazione" all'interno dell'A.I.U. C2 n° 2, parte in C2 "zone residenziali di espansione" all'interno dell'A.I.U. C2 n° 2 e parte in "tracciati viari di nuova formazione" Secondo la delibera C.C. 148 del 22/10/2009 in Zona 2	Secondo il p.a.l.a.v. in "aree in cui si applicano le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti". All'interno della perimetrazione dei centri abitati, delle aree sottoposte al vincolo ambientale disciplinato dal D.Lgs. n.42 del 22/01/2004-D.M. 1/8/85 (Brenta e Adige)

che ha fatto ritenere allo Stimatore immobiliare che i terreni *de quo* assumano un valore di mercato di euro 662.400 (euro 80 * 8.280 mq).

Le rettifiche operate al fine di adeguare il valore del Patrimonio Netto della Società hanno il seguente contenuto.



Tabella 4.

Situazione patrimoniale Immobiliare Giola s.r.l.	Saldo contabile 31.10.2024	Rettifiche (+)	Rettifiche (-)	Saldo rettificato 31.10.2024
Attivo				
Costi impianto ampliamento	721	-	721	-
Rimanenze	368.112	294.288	-	662.400
Crediti verso i soci	200.000	-	-	200.000
Crediti tributari	635	-	-	635
Disponibilità liquide	6.367	-	-	6.367
Ratei risconti attivi	6.700	-	6.700	-
Totale Attivo	582.535	294.288	7.421	869.402
Passivo				
Debiti vs clienti	-	-	-	-
Patrimonio netto	573.509	297.760	7.421	863.849
Utile (perdita) di esercizio	1.972	-	3.472	1.500
Soci c/ finanz infuttifero	5.513	-	-	5.513
Debiti per fatture da ricevere	1.540	-	-	1.540
Debiti vs Erario	-	-	-	-
Ratei Risconti passivi	-	-	-	-
Totale Passivo e Netto	582.535	297.760	10.894	869.402

- i) Azzeramento del valore di capitalizzazione dei Costi di Impianto ed Ampliamento per euro 721, in quanto valori intangibili e non suscettibili di possibile liquidazione, così come per euro 6.700 dei ratei e risconti attivi ;
- ii) Adeguamento del valore di mercato delle Rimanenze dei beni immobili (terreni) per la somma di euro 294.228, allo scopo di rappresentare il reale valore finale di euro 662.400, come attestato dall'ausiliario stimatore immobiliare;
- iii) Azzeramento del presunto Utile di Esercizio al 31.10.2024 per euro 1.972 e accantonamento di ulteriori euro 1.500 al fine di coprire le possibili spese non ancora contabilizzate, ivi compreso quanto risulta dal certificato carichi pendenti dell'Agenzia delle Entrate sopra citato.

Il Patrimonio Netto rettificato alla data del 31.10.2024 ammonta quindi ad **euro 862.349,00.**

Situazione patrimoniale Immobiliare Giola s.r.l.	31.10.2024	Rettifiche (+)	Rettifiche (-)	Saldo 31.10.2024
Attivo				
Patrimonio netto	573.509	297.760	7.421	863.849
Utile (perdita) di esercizio	1.972	-	3.472	1.500
Totale	575.481	297.760	10.894	862.349

6. Informazioni sulla trasferibilità della quota staggita

Il quesito posto dal G.E. prevede che lo scrivente dica *se la quota è liberamente trasferibile ai sensi dell'art. 2471 c.c. e se esistono altri vincoli od oneri opponibili all'acquirente.*



Lo Statuto sociale di Immobiliare Gioia s.r.l. depositato dal ricorrente al fascicolo telematico, aggiornato al 16.6.2023, prevede all'art 9 la disciplina circa il trasferimento *inter vivos* delle quote sociali, avente il seguente tenore:

Art. 9 - Partecipazioni e loro trasferimento

9.1 Nel caso di comproprietà di una partecipazione, i diritti dei comproprietari devono essere esercitati da un rappresentante comune nominato secondo le modalità previste dagli artt. 1105 e 1106 codice civile.

9.2 Le partecipazioni sono liberamente trasferibili per atto tra vivi; tuttavia agli altri soci spetta il diritto di prelazione per l'acquisto, a sensi del successivo punto 9.3.

9.3 Qualora un socio intenda trasferire per atto tra vivi, in tutto o in parte, la propria quota a terzi non soci, dovrà preliminarmente farne offerta agli altri soci, ai quali è attribuito il diritto di prelazione, salvo che gli stessi abbiano già dato il loro consenso scritto al trasferimento.

Per "partecipazione" (o "partecipazioni") si intende la partecipazione di capitale spettante a ciascun Socio ovvero parte di essa in caso di trasferimento parziale e/o anche i diritti di opzione alla stessa pertinenti.

Per "trasferimento", ai fini del presente articolo, s'intende qualsiasi negozio a titolo oneroso o gratuito - quindi, a puro titolo esemplificativo, la vendita, la permuta, il conferimento in società, la transazione, la dazione in pagamento e la donazione - idoneo a trasferire, direttamente o indirettamente, a terzi non soci la proprietà, piena o nuda, ovvero altro di diritto reale di godimento sulla quota.

L'offerta dovrà essere fatta mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, indirizzata a tutti gli altri soci, in di cui da le generalità del soggetto interessato all'acquisto, il corrispettivo pro posto e le altre modalità del trasferimento.

Ciascuno degli altri soci avrà l'onere di esercitare il diritto di prelazione - con riferimento all'intera quota oggetto dell'offerta - entro i 30 (trenta) giorni successivi al ricevimento della predetta lettera raccomandata e ciò mediante invio al socio offerente di lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Ove tale termine avesse inutilmente a decorrere senza che alcun socio eserciti il diritto di prelazione, il socio offerente sarà libero di trasferire la quota al soggetto e secondo le condizioni indicate, purché il trasferimento abbia luogo nelle forme di legge entro il termine di 6 (sei) mesi successivi alla scadenza del termine come sopra stabilito per l'esercizio del diritto di prelazione. In difetto di ciò, il socio offerente dovrà fare nuovamente offerta della quota agli altri soci secondo quanto previsto dalla presente procedura di prelazione.

Ove il diritto di prelazione risulti esercitato da più aventi diritto, gli stessi avranno diritto a concorrere nell'acquisto della quota offerta, in proporzione al valore nominale della quota da ciascuno rispettivamente posseduta rispetto al totale delle quote dagli stessi complessivamente possedute.

La medesima disciplina dovrà essere osservata, in quanto compatibile, anche in caso di trasferimento dei diritti di opzione.

Il diritto di prelazione s'intende stabilito anche nell'interesse della società e, pertanto, non avranno in alcun modo effetto verso la Società gli atti di trasferimento posti in essere in violazione della presente procedura.

9.4 Il trasferimento della partecipazione posto in essere con l'osservanza delle prescrizioni che precedono avrà effetto nei confronti della Società dal momento del deposito del l'atto relativo presso il Registro delle Imprese. Il cessionario dovrà trasmettere, nel più breve tempo possibile, copia dell'atto traslativo e della ricevuta di avvenuto deposito al Registro delle Imprese all'Organo Amministrativo, affinché lo stesso possa procedere agli adempimenti prescritti dalla legge e/o dal presente Statuto.

9.5 Le partecipazioni sono trasferibili senza l'osservanza delle suddette formalità, non spettando agli altri soci il diritto di prelazione, nel caso in cui la cessione avvenga a favore del coniuge di un socio o di un parente in linea retta di un socio nonché in caso di intestazione a società fiduciaria o di re intestazione da parte della stessa - previa esibizione del mandato fiduciario - agli effettivi proprietari.

Con riferimento alla libera trasferibilità della quota oggetto di pignoramento, la partecipazione dell'esecutato nella Immobiliare Gioia s.r.l. è trasferibile con il rispetto della procedura contemplata nell'articolo dello Statuto sociale sopra richiamato, da



condursi al fine del corretto esercizio del diritto di prelazione da parte degli aventi diritto, fermo restando quando dispone la Legge in materia³.

7. Valore della quota dell'esecutato

La quota di partecipazione del 25% nel capitale sociale Immobiliare Gioia s.r.l. di proprietà dell'esecutato, alla luce di quanto esposto nei precedenti punti, assume il valore di euro 215.587,20, che si arrotonda ad

EURO 215.500,00

(euro duecentoquindicimilacinquecento, zerozero)

Si resta a disposizione per ogni chiarimento.

Con ossequio.

Venezia, 25.11.2024

L'Esperto
Dott. Mario Tucci

In allegato:

-  0 - Verbale op.peritali 30.9.2024
-  1 -Visura Immobiliare_Gioia_s-r-l-_al_16-06-2023
-  2 - Bilancio analitico 2019 Immobiliare Gioia Srl
-  2 - Bilancio analitico 2020 Immobiliare Gioia Srl
-  2 - Bilancio analitico 2021 Immobiliare Gioia Srl
-  2 - Bilancio analitico 2022 Immobiliare Gioia Srl
-  2 - Bilancio analitico 2023 Immobiliare Gioia Srl
-  2 - Bilancio provv Immobiliare Gioia Srl al 31 10 2024
-  3 - Bilancio CEE 2004_2005
-  3 - Bilancio CEE 2009_2010
-  3 - Bilancio CEE 2014_2015
-  3 - Bilancio CEE 2022_2023
-  4 - Nota trascriz atto acquisto terreno map. 361
-  5 - Nota trascriz atto acquisto terreno map. 362 363 364
-  6 - Carichi pendenti
-  7 - Valutazione_Immobiliare_GIOIA_20241120

³ La sentenza della Corte di Cassazione n. 11493 del 12.5.2010, richiamando il principio già sancito dalla precedente sentenza n. 5493/2008 in tema di espropriazione forzata di quote di s.r.l., indica che le disposizioni di cui al terzo comma dell'art. 2471 cod civ (art 2480 cod civ previgente) si applicano anche qualora la limitazione alla libera trasferibilità delle quote derivi dall'esistenza di clausola statutaria di prelazione.



STUDIO TUCCI
VENEZIA

Quanto precede rappresenta la Relazione di stima, fatta avere alle parti in data 25.11.2024, rispetto alla quale sono state apposte alcune modifiche di impaginazione e di punteggiatura (con correzione della Tabella 4. alla quale mancavano una cifra e una precisazione in ordine ai ratei e risconti attivi, irrilevanti rispetto alle conclusioni).

Le parti costituite, che non hanno ritenuto di nominare consulenti tecnici, invitate a svolgere i loro rilievi, non hanno reso alcuna nota di osservazioni alla Relazione.

In ragione di ciò si confermano le conclusioni sopra rassegnate, con il deposito al fascicolo telematico.

Con ossequio.

Venezia, 23.12.2024

L'Esperto

Dott. Mario Tucci



Tribunale di Venezia
Verbale di operazioni peritali nella procedura e.m. 178/2024
Verbale n. 1

Oggi 30.9.2024 ad ore 15,00 presso lo studio del CTU in Venezia, Santa Croce, 510/3, iniziano come da comunicazione in corso di udienza le operazioni di CTU nel procedimento esecutivo mobiliare sopra rubricato promosso da Gioia s.n.c.; la presente riunione si tiene tramite audio videoconferenza con utilizzo piattaforma Meet alla presenza di:

	Nominativo	Delegato	Indirizzo e-mail
Creditore procedente	██████████	Avv. ██████████	██████████
Debitore esecutato	██████████	Avv. ██████████ Assente	██████████
Terzo partecipato	Immobiliare Gioia s.r.l.	Avv. ██████████	██████████

Con il consenso degli intervenuti, le ulteriori comunicazioni potranno essere indirizzate ai procuratori legali anche ai sopra indicati indirizzi di posta elettronica ordinaria.

Il CTU rappresenta che nessuno è autorizzato a registrare, né in audio, né in video, l'andamento dei lavori di cui alla presente sessione, per la quale verrà redatto un sintetico verbale che sarà inviato ai presenti per la loro approvazione e sarà quindi acquisito agli atti.

Tutti gli intervenuti si dichiarano d'accordo sulla modalità con la quale si tiene la sessione.

Il CTU ricorda il quesito posto con ordinanza 17.9.2024:

"Provveda il perito alla stima delle quote di partecipazione del debitore ██████████ nella società Immobiliare Gioia S.r.l., procedendo ad una sommaria descrizione dell'attività sociale effettivamente svolta dalla Società e all'indicazione di tutti gli elementi utili alla valutazione del valore effettivo della quota. Autorizza lo stimatore ad acquisire la documentazione ritenuta necessaria sia presso la società o il suo consulente sia presso la P.A.. Il perito dovrà anche precisare se la quota è liberamente trasferibile ai sensi dell'art. 2471 c.c. e se esistono altri vincoli od oneri opponibili all'acquirente. Con facoltà di nominare ausiliario al fine della valutazione dei beni immobili."

Il CTU fa quindi constare che il patrocinio della Immobiliare Gioia s.r.l. (d'ora in poi anche solo "Società") le cui quote sono staggite ha fatto avere la seguente documentazione, di cui tutti i presenti dichiarano di aver ricevuto una copia.

- 📎 Atto acquisto terreno map. 361
- 📎 Atto acquisto terreno map. 362 363 364
- 📎 Bilancio analitico 2021 Immobiliare Gioia Srl
- 📎 Bilancio analitico 2022 Immobiliare Gioia Srl
- 📎 Bilancio analitico 2023 Immobiliare Gioia Srl
- 📎 Bilancio provv Immobiliare Gioia Srl al 31.07.2024
- 📎 IMM.GIOIA - BILANCIO CEE al 31.12.2023
- 📎 Partitari 2021 Immobiliare Gioia Srl
- 📎 Partitari 2022 Immobiliare Gioia Srl
- 📎 Partitari 2023 Immobiliare Gioia Srl
- 📎 Ricevuta registro imprese dep bilancio 2023
- 📎 Verbale di assemblea del 27.03.2024

Dopo breve discussione, il CTU ritiene necessario ottenere entro i prossimi 15 giorni ulteriore documentazione e informazioni riferite alla composizione delle varie voci contabili e in particolare circa (i) la natura dei ricavi conseguiti -tipologia di prestazioni vs [REDACTED] e [REDACTED] - (ii) la composizione delle rimanenze nel tempo, lo stato dell'avanzamento dei lavori sui beni merce e i criteri di loro valutazione adottati dall'organo amministrativo (iii) la composizione dei ratei e risconti attivi.

Per altro, a seguito di una preventiva indagine svolta presso l'Anagrafe tributaria, sembra che i terreni allibrati a bilancio per il complessivo importo di € 368.112,13 indicati nelle note di trascrizione del 1981 al NCT Comune di Chioggia foglio 40 mappale 361 – 362 – 363, non risultino iscritti in Catasto capo alla Società; risulta invece iscritto in Catasto in capo alla Società un'area urbana cat F/1 mq 43 identificata Comune di Chioggia foglio 39 – mappale 1616 – sub 27 Viale F. Pigafetta piano T.

Preannuncia quindi di voler interloquire su tali argomenti tecnici con il professionista contabile della Società.

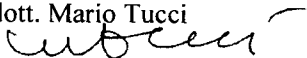
Segue altra discussione all'esito della quale il CTU aggiorna le operazioni a data successiva l'ottenimento di quanto sopra e il confronto tecnico con il professionista, riservandosi la nomina di un ausiliario per la stima immobiliare.

Entrambi i procuratori delle parti presenti convengono nell'opportunità di nominare un ausiliario tecnico perito immobiliare per la valutazione dei beni de quo.

La riunione si conclude alle ore 15,20 e il presente verbale viene trasmesso via e mail ai convenuti per raccogliere la relativa sottoscrizione per approvazione del suo contenuto.

Il CTU

dott. Mario Tucci



I Procuratori delle Parti

Avv. [REDACTED]

Avv. [REDACTED] - assente

Avv. [REDACTED]



Ditta IMMOBILIARE GIOIA S.R.L.
25 BORGO SAN GIOVANNI 1115/A
30015 CHIOGGIA

VE

Codice attivita' 412000 - COSTRUZIONE DI EDIFIC
Codice fiscale 01593430273
Partita IVA 01593430273

SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 31/12/2019

Pagina 1

ATTIVITA'			PASSIVITA'		
CONTO	DESCRIZIONE CONTO	SALDO	CONTO	DESCRIZIONE CONTO	SALDO
11/20/010	MERCI	368.112,13	14/00000	CREDITI V/CLIENTI	4,00
11/20/***	PRODOTTI FINITI E MERCI	368.112,13			
11/**/***	RIMANENZE	368.112,13	28/05/005	CAPITALE SOCIALE	10.400,00
			28/05/***	CAPITALE	10.400,00
18/30/501	Credito V/Socio [REDACTED]	50.000,00	28/20/005	RISERVA LEGALE	19.021,35
18/30/502	Credito V/Socio [REDACTED]	50.000,00	28/20/***	RISERVA LEGALE	19.021,35
18/30/503	Credito V/Soci [REDACTED]	50.000,00	28/35/005	RISERVA STRAORDINARIA	222.427,46
18/30/504	Credito V/Socio [REDACTED]	8.333,34	28/35/090	ALTRE RISERVE DI CAPITALE	339.568,06
18/30/505	Credito V/Socio [REDACTED]	8.333,33	28/35/***	ALTRE RISERVE	561.995,52
18/30/506	Credito V/Socio [REDACTED]	8.333,33	28/**/***	PATRIMONIO NETTO	591.416,87
18/30/507	Credito V/Socio [REDACTED]	8.333,33			
18/30/508	Credito V/Socio [REDACTED]	8.333,34	36/05/005	SOCI C/FINANZIAMENTI (INFRUTT.)	1.513,29
18/30/509	Credito V/Socio [REDACTED]	8.333,33	36/05/***	DEBITI V/ALTRI FINANZIATORI	1.513,29
18/30/***	CREDITI V/SOCI	200.000,00	36/**/***	DEBITI V/ALTRI FINANZIATORI	1.513,29
18/**/***	ALTRI CREDITI	200.000,00			
			41/05/005	FATTURE DA RICEVERE	3.309,45
24/05/001	B.ca [REDACTED] c/c 86	21.193,90	41/05/***	ALTRI DEBITI V/FORNITORI	3.309,45
24/05/***	DEPOSITI BANCARI E POSTALI	21.193,90	41/**/***	ALTRI DEBITI V/FORNITORI	3.309,45
24/15/005	DENARO IN CASSA	5,10			
24/15/***	DENARO E VALORI IN CASSA	5,10	48/05/010	ERARIO C/IRES	458,00
24/**/***	DISPONIBILITA' LIQUIDE	21.199,00	48/05/***	DEBITI TRIBUTARI	458,00
			48/**/***	DEBITI TRIBUTARI	458,00
26/05/005	RATEI ATTIVI	5.701,40			
26/05/***	RATEI ATTIVI	5.701,40	54/05/005	RATEI PASSIVI	36,72
26/**/***	RATEI E RISCONTI ATTIVI	5.701,40	54/05/***	RATEI PASSIVI	36,72
			54/**/***	RATEI E RISCONTI PASSIVI	36,72
***	TOTALE ATTIVITA'	595.012,53	***	TOTALE PASSIVITA'	596.738,33
****	PERDITA DI ESERCIZIO	1.725,80			
*****	TOTALE A PAREGGIO	596.738,33	*****	TOTALE A PAREGGIO	596.738,33

Ditta
25 IMMOBILIARE GIOIA S.R.L.
BORGO SAN GIOVANNI 1115/A
30015 CHIOGGIA

VE

Codice attività' 412000 - COSTRUZIONE DI EDIFIC
Codice fiscale 01593430273
Partita IVA 01593430273

SITUAZIONE ECONOMICA AL 31/12/2019

Pagina 2

COSTI, SPESE E PERDITE

RICAVI E PROFITTI

CONTO	DESCRIZIONE CONTO	SALDO	CONTO	DESCRIZIONE CONTO	SALDO
68/05/370	ONERI BANCARI	136,80	58/10/490	ALTRI RICAVI DELLE PRESTAZIONI	7.800,00
68/05/385	TENUTA PAGHE, CONT.DICH.DA IMPRES	3.000,00	58/10/***	RICAVI DELLE PRESTAZ. - IMPRESE	7.800,00
68/05/***	COSTI PER SERVIZI	3.136,80	58/10/***	RICAVI	7.800,00
68/10/***	COSTI PER SERVIZI	3.136,80			
			80/25/010	MERCI C/RIM. FINALI	368.112,13
80/25/005	MERCI C/ESISTENZE INIZIALI	368.112,13	80/25/***	VARIAZ.RIMANENZE DI MERCI	368.112,13
80/25/***	VARIAZ.RIMANENZE DI MERCI	368.112,13	80/10/***	VAR.RIM.DI MAT.PR,SUS,CONS,MERCI	368.112,13
80/10/***	VAR.RIM.DI MAT.PR,SUS,CONS,MERCI	368.112,13			
			87/20/035	INT.ATT.SU DEPOSITI BANCARI	1,90
84/05/005	IMPOSTA DI BOLLO	204,80	87/20/***	PROV. DIVERSI DAI PRECEDENTI	1,90
84/05/010	IMU INDEDUCIBILE	6.264,00	87/10/***	ALTRI PROVENTI FINANZIARI	1,90
84/05/035	TASSE DI CONCESSIONE GOVERNAT.	309,87			
84/05/070	DIRITTI CAMERALI	272,70	94/10/010	SOPR.ATT.ESTR.ALL'ATT.NON TASS.	704,00
84/05/090	ALTRE IMPOSTE E TASSE DEDUCIBILI	26,75	94/10/***	VARIE (PROVENTI STRAORDINARI)	704,00
84/05/***	IMPOSTE E TASSE	7.078,12	94/10/***	PROVENTI STRAORDINARI	704,00
84/10/090	ABBUONI/ARROTONDAMENTI PASSIVI	3,14			
84/10/***	ALTRI ONERI DIVERSI DI GESTIONE	3,14			
84/10/***	ONERI DIVERSI DI GESTIONE	7.081,26			
88/20/046	INTERESSI PASSIVI INDEDUCIBILI	13,64			
88/20/***	VERSO ALTRI (ONERI FINANZIARI)	13,64			
88/10/***	INT. PASS.E ALTRI ONERI FINANZ.	13,64			
***	TOTALE COSTI	378.343,83	***	TOTALE RICAVI	376.618,03
			****	PERDITA DI ESERCIZIO	1.725,80
*****	TOTALE A PAREGGIO	378.343,83	*****	TOTALE A PAREGGIO	378.343,83

Ditta
25 IMMOBILIARE GIOIA S.R.L.
BORGO SAN GIOVANNI 1115/A
30015 CHIOGGIA

VE

Codice attivita' 412000 - COSTRUZIONE DI EDIFIC
Codice fiscale 01593430273
Partita IVA 01593430273

SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 31/12/2020

Pagina 1

ATTIVITA'			PASSIVITA'		
CONTO	DESCRIZIONE CONTO	SALDO	CONTO	DESCRIZIONE CONTO	SALDO
11/20/010	MERCI	368.112,13	14/00000	CREDITI V/CLIENTI	4,00
11/20/***	PRODOTTI FINITI E MERCI	368.112,13			
11/**/***	RIMANENZE	368.112,13	28/05/005	CAPITALE SOCIALE	10.400,00
			28/05/***	CAPITALE	10.400,00
18/30/501	Credito V/Socio [REDACTED]	50.000,00	28/20/005	RISERVA LEGALE	19.021,35
18/30/502	Credito V/Socio [REDACTED]	50.000,00	28/20/***	RISERVA LEGALE	19.021,35
18/30/503	Credito V/Soci [REDACTED]	50.000,00	28/35/005	RISERVA STRAORDINARIA	222.427,46
18/30/504	Credito V/Socio [REDACTED]	8.333,34	28/35/090	ALTRE RISERVE DI CAPITALE	337.842,26
18/30/505	Credito V/Socio [REDACTED]	8.333,33	28/35/***	ALTRE RISERVE	560.269,72
18/30/506	Credito V/Socio [REDACTED]	8.333,33	28/**/***	PATRIMONIO NETTO	589.691,07
18/30/507	Credito V/Socio [REDACTED]	8.333,33			
18/30/508	Credito V/Socio [REDACTED]	8.333,34	36/05/005	SOCI C/FINANZIAMENTI (INFRUTT.)	1.513,29
18/30/509	Credito V/Socio [REDACTED]	8.333,33	36/05/***	DEBITI V/ALTRI FINANZIATORI	1.513,29
18/30/***	CREDITI V/SOCI	200.000,00	36/**/***	DEBITI V/ALTRI FINANZIATORI	1.513,29
18/**/***	ALTRI CREDITI	200.000,00			
			41/05/005	FATTURE DA RICEVERE	3.152,70
24/05/001	B.ca [REDACTED] c/c 86	18.016,62	41/05/***	ALTRI DEBITI V/FORNITORI	3.152,70
24/05/***	DEPOSITI BANCARI E POSTALI	18.016,62	41/**/***	ALTRI DEBITI V/FORNITORI	3.152,70
24/15/005	DENARO IN CASSA	5,10			
24/15/***	DENARO E VALORI IN CASSA	5,10	48/05/010	ERARIO C/IRES	1.222,00
24/**/***	DISPONIBILITA' LIQUIDE	18.021,72	48/05/***	DEBITI TRIBUTARI	1.222,00
			48/**/***	DEBITI TRIBUTARI	1.222,00
26/05/005	RATEI ATTIVI	6.700,00			
26/05/***	RATEI ATTIVI	6.700,00			
26/**/***	RATEI E RISCONTI ATTIVI	6.700,00			
***	TOTALE ATTIVITA'	592.833,85	***	TOTALE PASSIVITA'	595.583,06
****	PERDITA DI ESERCIZIO	2.749,21			
*****	TOTALE A PAREGGIO	595.583,06	*****	TOTALE A PAREGGIO	595.583,06

Ditta
25 IMMOBILIARE GIOIA S.R.L.
BORGO SAN GIOVANNI 1115/A
30015 CHIOGGIA

VE

Codice attivita' 412000 - COSTRUZIONE DI EDIFIC
Codice fiscale 01593430273
Partita IVA 01593430273

SITUAZIONE ECONOMICA AL 31/12/2020

Pagina 2

COSTI, SPESE E PERDITE

RICAVI E PROFITTI

CONTO	DESCRIZIONE CONTO	SALDO	CONTO	DESCRIZIONE CONTO	SALDO
68/05/370	ONERI BANCARI	8,20	58/10/490	ALTRI RICAVI DELLE PRESTAZIONI	6.000,00
68/05/375	FORMALITA' AMMINISTRATIVE	50,00	58/10/****	RICAVI DELLE PRESTAZ. - IMPRESE	6.000,00
68/05/385	TENUTA PAGHE, CONT.DICH.DA IMPRES	2.820,00	58/**/****	RICAVI	6.000,00
68/05/523	COMMISSIONI E SPESE BANCARIE	92,55			
68/05/****	COSTI PER SERVIZI	2.970,75	64/15/006	CONTRIB. A FONDO PERDUTO	2.000,00
68/**/****	COSTI PER SERVIZI	2.970,75	64/15/****	CONTRIBUTI IN CONTO CAPITALE	2.000,00
			64/**/****	ALTRI RICAVI E PROVENTI	2.000,00
80/25/005	MERCI C/ESISTENZE INIZIALI	368.112,13			
80/25/****	VARIAZ.RIMANENZE DI MERCI	368.112,13	80/25/010	MERCI C/RIM. FINALI	368.112,13
80/**/****	VAR.RIM.DI MAT.PR,SUS,CONS,MERCI	368.112,13	80/25/****	VARIAZ.RIMANENZE DI MERCI	368.112,13
			80/**/****	VAR.RIM.DI MAT.PR,SUS,CONS,MERCI	368.112,13
84/05/005	IMPOSTA DI BOLLO	204,87			
84/05/010	IMU INDEDUCIBILE	6.264,00	87/20/020	INT. ATTIVI V/CLIENTI	1.000,00
84/05/035	TASSE DI CONCESSIONE GOVERNAT.	309,87	87/20/****	PROV. DIVERSI DAI PRECEDENTI	1.000,00
84/05/070	DIRITTI CAMERALI	273,18	87/**/****	ALTRI PROVENTI FINANZIARI	1.000,00
84/05/****	IMPOSTE E TASSE	7.051,92			
84/10/507	SANZIONI, PENALITA' E MULTE	17,86			
84/10/****	ALTRI ONERI DIVERSI DI GESTIONE	17,86			
84/**/****	ONERI DIVERSI DI GESTIONE	7.069,78			
88/20/046	INTERESSI PASSIVI INDEDUCIBILI	6,68			
88/20/****	VERSO ALTRI (ONERI FINANZIARI)	6,68			
88/**/****	INT. PASS.E ALTRI ONERI FINANZ.	6,68			
95/10/005	IMPOSTE ESERCIZI PRECEDENTI	924,00			
95/10/****	IMPOSTE ESERC.PRECEDENTI	924,00			
95/**/****	ONERI STRAORDINARI	924,00			
96/05/015	IRES DELL'ESERCIZIO	778,00			
96/05/****	IMPOSTE CORRENTI	778,00			
96/**/****	IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERC.	778,00			
***	TOTALE COSTI	379.861,34	***	TOTALE RICAVI	377.112,13
			****	PERDITA DI ESERCIZIO	2.749,21
*****	TOTALE A PAREGGIO	379.861,34	*****	TOTALE A PAREGGIO	379.861,34

Ditta IMMOBILIARE GIOIA S.R.L.
25 BORGO SAN GIOVANNI 1115/A
30015 CHIOGGIA

VE

Codice attività 412000 - COSTRUZIONE DI EDIFIC
Codice fiscale 01593430273
Partita IVA 01593430273

SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 31/12/2021

Pagina 1

ATTIVITA'			PASSIVITA'		
CONTO	DESCRIZIONE CONTO	SALDO	CONTO	DESCRIZIONE CONTO	SALDO
03/05/010	COSTI DI AMPLIAMENTO	1.442,78	14/00000	CREDITI V/CLIENTI	4,00
03/05/****	COSTI DI IMPIANTO E AMPLIAMENTO	1.442,78			
03/**/****	IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	1.442,78	28/05/005	CAPITALE SOCIALE	10.400,00
			28/05/****	CAPITALE	10.400,00
11/20/010	MERCI	368.112,13	28/20/005	RISERVA LEGALE	19.021,35
11/20/****	PRODOTTI FINITI E MERCI	368.112,13	28/20/****	RISERVA LEGALE	19.021,35
11/**/****	RIMANENZE	368.112,13	28/35/005	RISERVA STRAORDINARIA	222.427,46
			28/35/090	ALTRE RISERVE DI CAPITALE	335.093,05
18/20/504	ERARIO C/RITENUTE SUB. INT. AT.	0,11	28/35/****	ALTRE RISERVE	557.520,51
18/20/****	CREDITI TRIBUTARI	0,11	28/**/****	PATRIMONIO NETTO	586.941,86
18/30/501	Credito V/Socio	50.000,00			
18/30/502	Credito V/Socio	50.000,00	36/05/005	SOCI C/FINANZIAMENTI (INFRUTT.)	1.513,29
18/30/503	Credito V/Soci	50.000,00	36/05/****	DEBITI V/ALTRI FINANZIATORI	1.513,29
18/30/504	Credito V/Socio	8.333,34	36/**/****	DEBITI V/ALTRI FINANZIATORI	1.513,29
18/30/505	Credito V/Socio	8.333,33			
18/30/506	Credito V/Socio	8.333,33	41/05/005	FATTURE DA RICEVERE	1.978,30
18/30/507	Credito V/Socio	8.333,33	41/05/****	ALTRI DEBITI V/FORNITORI	1.978,30
18/30/508	Credito V/Socio	8.333,34	41/**/****	ALTRI DEBITI V/FORNITORI	1.978,30
18/30/509	Credito V/Socio	8.333,33			
18/30/****	CREDITI V/SOCI	200.000,00	48/05/010	ERARIO C/IRES	1.275,00
18/**/****	ALTRI CREDITI	200.000,11	48/05/****	DEBITI TRIBUTARI	1.275,00
			48/**/****	DEBITI TRIBUTARI	1.275,00
24/05/002	C/C 856	10.870,03			
24/05/****	DEPOSITI BANCARI E POSTALI	10.870,03			
24/15/005	DENARO IN CASSA	5,10			
24/15/****	DENARO E VALORI IN CASSA	5,10			
24/**/****	DISPONIBILITA' LIQUIDE	10.875,13			
26/05/005	RATEI ATTIVI	6.700,00			
26/05/****	RATEI ATTIVI	6.700,00			
26/**/****	RATEI E RISCONTI ATTIVI	6.700,00			
48/05/085	ERARIO C/RIT. LAVORO AUTONOMO	100,00			
48/05/****	DEBITI TRIBUTARI	100,00			
48/**/****	DEBITI TRIBUTARI	100,00			
***	TOTALE ATTIVITA'	587.230,15	***	TOTALE PASSIVITA'	591.712,45
****	PERDITA DI ESERCIZIO	4.482,30			
*****	TOTALE A PAREGGIO	591.712,45	*****	TOTALE A PAREGGIO	591.712,45

Ditta
25 IMMOBILIARE GIOIA S.R.L.
BORGIO SAN GIOVANNI 1115/A
30015 CHIOGGIA

VE

Codice attività' 412000 - COSTRUZIONE DI EDIFIC
Codice fiscale 01593430273
Partita IVA 01593430273

SITUAZIONE ECONOMICA AL 31/12/2021

Pagina 2

COSTI, SPESE E PERDITE

RICAVI E PROFITTI

CONTO	DESCRIZIONE CONTO	SALDO	CONTO	DESCRIZIONE CONTO	SALDO
68/05/375	FORMALITA' AMMINISTRATIVE	70,00	58/10/490	ALTRI RICAVI DELLE PRESTAZIONI	7.800,00
68/05/385	TENUTA PAGHE, CONT. DICH. DA IMPRES	2.950,00	58/10/***	RICAVI DELLE PRESTAZ. - IMPRESE	7.800,00
68/05/523	COMMISSIONI E SPESE BANCARIE	129,69	58/**/***	RICAVI	7.800,00
68/05/***	COSTI PER SERVIZI	3.149,69			
68/**/***	COSTI PER SERVIZI	3.149,69	80/25/010	MERCI C/RIM. FINALI	368.112,13
			80/25/***	VARIAZ. RIMANENZE DI MERCI	368.112,13
74/05/010	AMM.TO COSTI DI AMPLIAMENTO	360,69	80/**/***	VAR. RIM. DI MAT. PR, SUS, CONS, MERCI	368.112,13
74/05/***	AMM.TO COSTI D'IMP. E AMPLIAM.	360,69			
74/**/***	AMM.TI IMM. IMMATERIALI	360,69	87/20/035	INT. ATT. SU DEPOSITI BANCARI	1,89
			87/20/***	PROV. DIVERSI DAI PRECEDENTI	1,89
80/25/005	MERCI C/ESISTENZE INIZIALI	368.112,13	87/**/***	ALTRI PROVENTI FINANZIARI	1,89
80/25/***	VARIAZ. RIMANENZE DI MERCI	368.112,13			
80/**/***	VAR. RIM. DI MAT. PR, SUS, CONS, MERCI	368.112,13			
84/05/005	IMPOSTA DI BOLLO	356,33			
84/05/010	IMU INDEDUCIBILE	7.048,00			
84/05/035	TASSE DI CONCESSIONE GOVERNAT.	309,87			
84/05/070	DIRITTI CAMERALI	163,30			
84/05/***	IMPOSTE E TASSE	7.877,50			
84/10/507	SANZIONI, PENALITA' E MULTE	59,99			
84/10/***	ALTRI ONERI DIVERSI DI GESTIONE	59,99			
84/**/***	ONERI DIVERSI DI GESTIONE	7.937,49			
88/20/046	INTERESSI PASSIVI INDEDUCIBILI	5,32			
88/20/***	VERSO ALTRI (ONERI FINANZIARI)	5,32			
88/**/***	INT. PASS. E ALTRI ONERI FINANZ.	5,32			
96/05/015	IRES DELL'ESERCIZIO	831,00			
96/05/***	IMPOSTE CORRENTI	831,00			
96/**/***	IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERC.	831,00			
***	TOTALE COSTI	380.396,32	***	TOTALE RICAVI	375.914,02
			****	PERDITA DI ESERCIZIO	4.482,30
*****	TOTALE A PAREGGIO	380.396,32	*****	TOTALE A PAREGGIO	380.396,32

Ditta
25 IMMOBILIARE GIOIA S.R.L.
BORGO SAN GIOVANNI 1115/A
30015 CHIOGGIA

VE

Codice attivita' 412000 - COSTRUZIONE DI EDIFIC
Codice fiscale 01593430273
Partita IVA 01593430273

SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 31/12/2022

Pagina 1

ATTIVITA'			PASSIVITA'		
CONTO	DESCRIZIONE CONTO	SALDO	CONTO	DESCRIZIONE CONTO	SALDO
03/05/010	COSTI DI AMPLIAMENTO	1.082,09	14/00000	CREDITI V/CLIENTI	4,00
03/05/***	COSTI DI IMPIANTO E AMPLIAMENTO	1.082,09			
03/**/***	IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	1.082,09	28/05/005	CAPITALE SOCIALE	10.400,00
			28/05/***	CAPITALE	10.400,00
11/20/010	MERCI	368.112,13	28/20/005	RISERVA LEGALE	19.021,35
11/20/***	PRODOTTI FINITI E MERCI	368.112,13	28/20/***	RISERVA LEGALE	19.021,35
11/**/***	RIMANENZE	368.112,13	28/35/005	RISERVA STRAORDINARIA	217.945,46
			28/35/090	ALTRE RISERVE DI CAPITALE	335.093,05
18/20/090	ALTRI CREDITI TRIBUTARI	216,00	28/35/***	ALTRE RISERVE	553.038,51
18/20/***	CREDITI TRIBUTARI	216,00	28/**/***	PATRIMONIO NETTO	582.459,86
18/30/501	Credito V/Socio [REDACTED]	50.000,00			
18/30/502	Credito V/Socio [REDACTED]	50.000,00	36/05/005	SOCI C/FINANZIAMENTI (INFRUTT.)	1.513,29
18/30/503	Credito V/Soci [REDACTED]	50.000,00	36/05/***	DEBITI V/ALTRI FINANZIATORI	1.513,29
18/30/504	Credito V/Socio [REDACTED]	8.333,34	36/**/***	DEBITI V/ALTRI FINANZIATORI	1.513,29
18/30/505	Credito V/Socio [REDACTED]	8.333,33			
18/30/506	Credito V/Socio [REDACTED]	8.333,33	41/05/005	FATTURE DA RICEVERE	4.978,30
18/30/507	Credito V/Socio [REDACTED]	8.333,33	41/05/***	ALTRI DEBITI V/FORNITORI	4.978,30
18/30/508	Credito V/Socio [REDACTED]	8.333,34	41/**/***	ALTRI DEBITI V/FORNITORI	4.978,30
18/30/509	Credito V/Socio [REDACTED]	8.333,33			
18/30/***	CREDITI V/SOCI	200.000,00	48/05/040	ERARIO C/IVA	17,16
18/**/***	ALTRI CREDITI	200.216,00	48/05/***	DEBITI TRIBUTARI	17,16
			48/**/***	DEBITI TRIBUTARI	17,16
24/05/002	[REDACTED] C/C 856	8.309,40			
24/05/***	DEPOSITI BANCARI E POSTALI	8.309,40	54/05/005	RATEI PASSIVI	25,21
24/15/005	DENARO IN CASSA	5,10	54/05/***	RATEI PASSIVI	25,21
24/15/***	DENARO E VALORI IN CASSA	5,10	54/**/***	RATEI E RISCONTI PASSIVI	25,21
24/**/***	DISPONIBILITA' LIQUIDE	8.314,50			
26/05/005	RATEI ATTIVI	6.700,00			
26/05/***	RATEI ATTIVI	6.700,00			
26/**/***	RATEI E RISCONTI ATTIVI	6.700,00			
48/05/085	ERARIO C/RIT. LAVORO AUTONOMO	100,00			
48/05/***	DEBITI TRIBUTARI	100,00			
48/**/***	DEBITI TRIBUTARI	100,00			
***	TOTALE ATTIVITA'	584.524,72	***	TOTALE PASSIVITA'	588.997,82
****	PERDITA DI ESERCIZIO	4.473,10			
*****	TOTALE A PAREGGIO	588.997,82	*****	TOTALE A PAREGGIO	588.997,82

Ditta
25 IMMOBILIARE GIOIA S.R.L.
BORGO SAN GIOVANNI 1115/A
30015 CHIOGGIA

VE

Codice attività 412000 - COSTRUZIONE DI EDIFIC
Codice fiscale 01593430273
Partita IVA 01593430273

SITUAZIONE ECONOMICA AL 31/12/2022

Pagina 2

COSTI, SPESE E PERDITE

RICAVI E PROFITTI

CONTO	DESCRIZIONE CONTO	SALDO	CONTO	DESCRIZIONE CONTO	SALDO
68/05/330	SPESE POSTALI E DI AFFRANCATURA	234,00	58/10/490	ALTRI RICAVI DELLE PRESTAZIONI	7.800,00
68/05/385	TENUTA PAGHE, CONT. DICH. DA IMPRES	2.603,70	58/10/***	RICAVI DELLE PRESTAZ. - IMPRESE	7.800,00
68/05/523	COMMISSIONI E SPESE BANCARIE	130,75	58/**/***	RICAVI	7.800,00
68/05/***	COSTI PER SERVIZI	2.968,45			
68/**/***	COSTI PER SERVIZI	2.968,45	80/25/010	MERCI C/RIM. FINALI	368.112,13
			80/25/***	VARIAZ. RIMANENZE DI MERCI	368.112,13
74/05/010	AMM.TO COSTI DI AMPLIAMENTO	360,69	80/**/***	VAR.RIM.DI MAT.PR,SUS,CONS,MERCI	368.112,13
74/05/***	AMM.TO COSTI D'IMP. E AMPLIAM.	360,69			
74/**/***	AMM.TI IMM. IMMATERIALI	360,69			
80/25/005	MERCI C/ESISTENZE INIZIALI	368.112,13			
80/25/***	VARIAZ. RIMANENZE DI MERCI	368.112,13			
80/**/***	VAR.RIM.DI MAT.PR,SUS,CONS,MERCI	368.112,13			
84/05/005	IMPOSTA DI BOLLO	129,22			
84/05/010	IMU INDEDUCIBILE	6.264,00			
84/05/035	TASSE DI CONCESSIONE GOVERNAT.	309,87			
84/05/070	DIRITTI CAMERALI	158,30			
84/05/601	DIRITTI CAMERALI, ESAZ.DIR.ANN.	120,00			
84/05/***	IMPOSTE E TASSE	6.981,39			
84/10/050	SOPRAVVIVENZ. PASSIVE ORD.DED.	0,11			
84/10/090	ABBUONI/ARROTONDAMENTI PASSIVI	0,30			
84/10/190	ALTRI ONERI DI GEST. DEDUC.	1.074,00			
84/10/507	SANZIONI, PENALITA' E MULTE	136,80			
84/10/***	ALTRI ONERI DIVERSI DI GESTIONE	1.211,21			
84/**/***	ONERI DIVERSI DI GESTIONE	8.192,60			
88/20/010	INT.PASS.SUI DEB.V/BAN.DI CR.ORD	0,30			
88/20/046	INTERESSI PASSIVI INDEDUCIBILI	18,93			
88/20/501	INT.PASSIVI DI MORA PAGATI	99,97			
88/20/502	INT. PASS. IVA TRIM.	17,16			
88/20/***	VERSO ALTRI (ONERI FINANZIARI)	136,36			
88/**/***	INT. PASS.E ALTRI ONERI FINANZ.	136,36			
96/05/015	IRES DELL'ESERCIZIO	615,00			
96/05/***	IMPOSTE CORRENTI	615,00			
96/**/***	IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERC.	615,00			
***	TOTALE COSTI	380.385,23	***	TOTALE RICAVI	375.912,13
			****	PERDITA DI ESERCIZIO	4.473,10
*****	TOTALE A PAREGGIO	380.385,23	*****	TOTALE A PAREGGIO	380.385,23

Ditta
25 IMMOBILIARE GIOIA S.R.L.
BORGO SAN GIOVANNI 1115/A
30015 CHIOGGIA

VE

Codice attivita' 412000 - COSTRUZIONE DI EDIFIC
Codice fiscale 01593430273
Partita IVA 01593430273

SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 31/12/2023

Pagina 1

ATTIVITA'			PASSIVITA'		
CONTO	DESCRIZIONE CONTO	SALDO	CONTO	DESCRIZIONE CONTO	SALDO
03/05/010	COSTI DI AMPLIAMENTO	1.082,09	04/05/010	F/AMM COSTI DI AMPLIAMENTO	360,69
03/05/***	COSTI DI IMPIANTO E AMPLIAMENTO	1.082,09	04/05/***	F/AMM COSTI DI IMPIANTO E AMPL.	360,69
03/**/***	IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	1.082,09	04/**/***	F/AMM IMMOBILIZZAZIONI IMMAT.	360,69
11/20/010	MERCI	368.112,13	28/05/005	CAPITALE SOCIALE	10.400,00
11/20/***	PRODOTTI FINITI E MERCI	368.112,13	28/05/***	CAPITALE	10.400,00
11/**/***	RIMANENZE	368.112,13	28/20/005	RISERVA LEGALE	19.021,35
18/30/501	Credito V/Socio [REDACTED]	50.000,00	28/20/***	RISERVA LEGALE	19.021,35
18/30/502	Credito V/Socio [REDACTED]	50.000,00	28/35/005	RISERVA STRAORDINARIA	217.945,46
18/30/503	Credito V/Soci [REDACTED]	50.000,00	28/35/090	ALTRE RISERVE DI CAPITALE	330.620,05
18/30/504	Credito V/Socio [REDACTED]	8.333,34	28/35/***	ALTRE RISERVE	548.565,51
18/30/505	Credito V/Socio [REDACTED]	8.333,33	28/**/***	PATRIMONIO NETTO	577.986,86
18/30/506	Credito V/Socio [REDACTED]	8.333,33	36/05/005	SOCI C/FINANZIAMENTI (INFRUTT.)	1.763,29
18/30/507	Credito V/Socio [REDACTED]	8.333,33	36/05/***	DEBITI V/ALTRI FINANZIATORI	1.763,29
18/30/508	Credito V/Socio [REDACTED]	8.333,34	36/**/***	DEBITI V/ALTRI FINANZIATORI	1.763,29
18/30/509	Credito V/Socio [REDACTED]	8.333,33	41/05/005	FATTURE DA RICEVERE	1.540,07
18/30/***	CREDITI V/SOCI	200.000,00	41/05/***	ALTRI DEBITI V/FORNITORI	1.540,07
18/**/***	ALTRI CREDITI	200.000,00	41/**/***	ALTRI DEBITI V/FORNITORI	1.540,07
24/05/002	[REDACTED] C/C 856	391,47	48/05/010	ERARIO C/RES	31,00
24/05/***	DEPOSITI BANCARI E POSTALI	391,47	48/05/***	DEBITI TRIBUTARI	31,00
24/15/005	DENARO IN CASSA	82,83	48/**/***	DEBITI TRIBUTARI	31,00
24/15/***	DENARO E VALORI IN CASSA	82,83	54/05/005	RATEI PASSIVI	25,21
24/**/***	DISPONIBILITA' LIQUIDE	474,30	54/05/***	RATEI PASSIVI	25,21
26/05/005	RATEI ATTIVI	6.700,00	54/**/***	RATEI E RISCONTI PASSIVI	25,21
26/05/***	RATEI ATTIVI	6.700,00			
26/**/***	RATEI E RISCONTI ATTIVI	6.700,00			
48/05/040	ERARIO C/IVA	761,20			
48/05/085	ERARIO C/RIT. LAVORO AUTONOMO	100,00			
48/05/***	DEBITI TRIBUTARI	861,20			
48/**/***	DEBITI TRIBUTARI	861,20			
***	TOTALE ATTIVITA'	577.229,72	***	TOTALE PASSIVITA'	581.707,12
****	PERDITA DI ESERCIZIO	4.477,40			
*****	TOTALE A PAREGGIO	581.707,12	*****	TOTALE A PAREGGIO	581.707,12

Ditta
25 IMMOBILIARE GIOIA S.R.L.
BORGO SAN GIOVANNI 1115/A
30015 CHIOGGIA

VE

Codice attività 412000 - COSTRUZIONE DI EDIFICI
Codice fiscale 01593430273
Partita IVA 01593430273

SITUAZIONE ECONOMICA AL 31/12/2023

Pagina 2

COSTI, SPESE E PERDITE

RICAVI E PROFITTI

CONTO	DESCRIZIONE CONTO	SALDO	CONTO	DESCRIZIONE CONTO	SALDO
68/05/330	SPESE POSTALI E DI AFFRANCATURA	160,20	58/10/490	ALTRI RICAVI DELLE PRESTAZIONI	7.800,00
68/05/370	ONERI BANCARI	115,68	58/10/***	RICAVI DELLE PRESTAZ. - IMPRESE	7.800,00
68/05/385	TENUTA PAGHE, CONT. DICH. DA IMPRES	3.627,77	58/10/***	RICAVI	7.800,00
68/05/491	ALTRI SERVIZI INEDUCIBILI	11,76			
68/05/523	COMMISSIONI E SPESE BANCARIE	6,87	64/05/115	SOPRAVVVENIENZE ORDINARIE ATTIVE	21,16
68/05/***	COSTI PER SERVIZI	3.922,28	64/05/***	ALTRI RICAVI E PROVENTI	21,16
68/10/***	COSTI PER SERVIZI	3.922,28	64/10/***	ALTRI RICAVI E PROVENTI	21,16
74/05/010	AMM.TO COSTI DI AMPLIAMENTO	360,69	80/25/010	MERCI C/RIM. FINALI	368.112,13
74/05/***	AMM.TO COSTI D'IMP. E AMPLIAM.	360,69	80/25/***	VARIANZ. RIMANENZE DI MERCI	368.112,13
74/10/***	AMM.TI IMM. IMMATERIALI	360,69	80/10/***	VAR. RIM. DI MAT. PR, SUS, CONS, MERCI	368.112,13
80/25/005	MERCI C/ESISTENZE INIZIALI	368.112,13			
80/25/***	VARIANZ. RIMANENZE DI MERCI	368.112,13			
80/10/***	VAR. RIM. DI MAT. PR, SUS, CONS, MERCI	368.112,13			
84/05/005	IMPOSTA DI BOLLO	100,01			
84/05/010	IMU INEDUCIBILE	6.264,00			
84/05/035	TASSE DI CONCESSIONE GOVERNAT.	309,87			
84/05/070	DIRITTI CAMERALI	303,77			
84/05/100	IMPOSTE E TASSE INEDUCIBILI	76,34			
84/05/601	DIRITTI CAMERALI, ESAZ. DIR. ANN.	120,00			
84/05/***	IMPOSTE E TASSE	7.173,99			
84/10/055	SOPRAV. PASSIVE ORD. INEDUCIBILI	120,00			
84/10/090	ABBUONI/ARROTONDAMENTI PASSIVI	0,14			
84/10/505	CONTRIBUTI ASSOCIATIVI PAGATI	26,82			
84/10/507	SANZIONI, PENALITA' E MULTE	36,00			
84/10/***	ALTRI ONERI DIVERSI DI GESTIONE	182,96			
84/10/***	ONERI DIVERSI DI GESTIONE	7.356,95			
88/20/046	INTERESSI PASSIVI INEDUCIBILI	12,64			
88/20/***	VERSO ALTRI (ONERI FINANZIARI)	12,64			
88/10/***	INT. PASS. E ALTRI ONERI FINANZ.	12,64			
96/05/015	IRES DELL'ESERCIZIO	646,00			
96/05/***	IMPOSTE CORRENTI	646,00			
96/10/***	IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERC.	646,00			
***	TOTALE COSTI	380.410,69	***	TOTALE RICAVI	375.933,29
			****	PERDITA DI ESERCIZIO	4.477,40
*****	TOTALE A PAREGGIO	380.410,69	*****	TOTALE A PAREGGIO	380.410,69

Ditta IMMOBILIARE GIOIA S.R.L.
25 BORGO SAN GIOVANNI 1115/A
30015 CHIOGGIA

VE

Codice attivita' 412000 - COSTRUZIONE DI EDIFIC
Codice fiscale 01593430273
Partita IVA 01593430273

SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 31/10/2024

Pagina 1

ATTIVITA'

PASSIVITA'

CONTO	DESCRIZIONE CONTO	SALDO	CONTO	DESCRIZIONE CONTO	SALDO
03/05/010	COSTI DI AMPLIAMENTO	1.082,09	04/05/010	F/AMM COSTI DI AMPLIAMENTO	360,69
03/05/***	COSTI DI IMPIANTO E AMPLIAMENTO	1.082,09	04/05/***	F/AMM COSTI DI IMPIANTO E AMPL.	360,69
03/**/***	IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	1.082,09	04/**/***	F/AMM IMMOBILIZZAZIONI IMMAT.	360,69
11/20/010	MERCI	368.112,13	28/05/005	CAPITALE SOCIALE	10.400,00
11/20/***	PRODOTTI FINITI E MERCI	368.112,13	28/05/***	CAPITALE	10.400,00
11/**/***	RIMANENZE	368.112,13	28/20/005	RISERVA LEGALE	19.021,35
18/20/005	IVA SU ACQUISTI	240,92	28/20/***	RISERVA LEGALE	19.021,35
18/20/037	ERARIO C/ACCONTI IRES	323,00	28/35/005	RISERVA STRAORDINARIA	217.945,46
18/20/***	CREDITI TRIBUTARI	563,92	28/35/090	ALTRE RISERVE DI CAPITALE	326.143,05
18/30/501	Credito V/Socio [REDACTED]	50.000,00	28/35/***	ALTRE RISERVE	544.088,51
18/30/502	Credito V/Socio [REDACTED]	50.000,00	28/**/***	PATRIMONIO NETTO	573.509,86
18/30/503	Credito V/Soci [REDACTED]	50.000,00	36/05/005	SOCI C/FINANZIAMENTI (INFRUTT.)	5.513,29
18/30/504	Credito V/Socio [REDACTED]	8.333,34	36/05/***	DEBITI V/ALTRI FINANZIATORI	5.513,29
18/30/505	Credito V/Socio [REDACTED]	8.333,33	36/**/***	DEBITI V/ALTRI FINANZIATORI	5.513,29
18/30/506	Credito V/Socio [REDACTED]	8.333,33	41/05/005	FATTURE DA RICEVERE	1.540,07
18/30/507	Credito V/Socio [REDACTED]	8.333,33	41/05/***	ALTRI DEBITI V/FORNITORI	1.540,07
18/30/508	Credito V/Socio [REDACTED]	8.333,34	41/**/***	ALTRI DEBITI V/FORNITORI	1.540,07
18/30/509	Credito V/Socio [REDACTED]	8.333,33			
18/30/***	CREDITI V/SOCI	200.000,00			
18/**/***	ALTRI CREDITI	200.563,92			
24/05/002	[REDACTED] C/C 856	6.283,99			
24/05/***	DEPOSITI BANCARI E POSTALI	6.283,99			
24/15/005	DENARO IN CASSA	82,83			
24/15/***	DENARO E VALORI IN CASSA	82,83			
24/**/***	DISPONIBILITA' LIQUIDE	6.366,82			
26/05/005	RATEI ATTIVI	6.700,00			
26/05/***	RATEI ATTIVI	6.700,00			
26/**/***	RATEI E RISCONTI ATTIVI	6.700,00			
48/05/040	ERARIO C/IVA	0,20			
48/05/085	ERARIO C/RIT. LAVORO AUTONOMO	70,98			
48/05/***	DEBITI TRIBUTARI	71,18			
48/**/***	DEBITI TRIBUTARI	71,18			
***	TOTALE ATTIVITA'	582.896,14	***	TOTALE PASSIVITA'	580.923,91
			****	UTILE DI ESERCIZIO	1.972,23
*****	TOTALE A PAREGGIO	582.896,14	*****	TOTALE A PAREGGIO	582.896,14

Ditta
25 IMMOBILIARE GIOIA S.R.L.
BORGO SAN GIOVANNI 1115/A
30015 CHIOGGIA

VE

Codice attività' 412000 - COSTRUZIONE DI EDIFIC
Codice fiscale 01593430273
Partita IVA 01593430273

SITUAZIONE ECONOMICA AL 31/10/2024

Pagina 2

COSTI, SPESE E PERDITE

RICAVI E PROFITTI

CONTO	DESCRIZIONE CONTO	SALDO	CONTO	DESCRIZIONE CONTO	SALDO
68/05/265	COMP.PROF.NON DIR.AFFER.ATTIVITA	982,30	58/10/490	ALTRI RICAVI DELLE PRESTAZIONI	7.800,00
68/05/330	SPESE POSTALI E DI AFFRANCATURA	13,60	58/10/***	RICAVI DELLE PRESTAZ. - IMPRESE	7.800,00
68/05/370	ONERI BANCARI	91,90	58/**/***	RICAVI	7.800,00
68/05/385	TENUTA PAGHE,CONT.DICH.DA IMPRES	950,00			
68/05/523	COMMISSIONI E SPESE BANCARIE	7,50	64/05/100	ABBUONI/ARROT. ATTIVI IMP.	4,00
68/05/***	COSTI PER SERVIZI	2.045,30	64/05/***	ALTRI RICAVI E PROVENTI	4,00
68/**/***	COSTI PER SERVIZI	2.045,30	64/**/***	ALTRI RICAVI E PROVENTI	4,00
80/25/005	MERCI C/ESISTENZE INIZIALI	368.112,13	80/25/010	MERCI C/RIM. FINALI	368.112,13
80/25/***	VARIAZ.RIMANENZE DI MERCI	368.112,13	80/25/***	VARIAZ.RIMANENZE DI MERCI	368.112,13
80/**/***	VAR.RIM.DI MAT.PR,SUS,CONS,MERCI	368.112,13	80/**/***	VAR.RIM.DI MAT.PR,SUS,CONS,MERCI	368.112,13
84/05/005	IMPOSTA DI BOLLO	106,86			
84/05/010	IMU INDEDUCIBILE	3.132,00			
84/05/035	TASSE DI CONCESSIONE GOVERNAT.	309,87			
84/05/070	DIRITTI CAMERALI	5,60			
84/05/601	DIRITTI CAMERALI, ESAZ.DIR.ANN.	120,00			
84/05/***	IMPOSTE E TASSE	3.674,33			
84/10/090	ABBUONI/ARROTONDAMENTI PASSIVI	10,40			
84/10/507	SANZIONI, PENALITA' E MULTE	86,03			
84/10/***	ALTRI ONERI DIVERSI DI GESTIONE	96,43			
84/**/***	ONERI DIVERSI DI GESTIONE	3.770,76			
88/20/046	INTERESSI PASSIVI INDEDUCIBILI	15,71			
88/20/***	VERSO ALTRI (ONERI FINANZIARI)	15,71			
88/**/***	INT. PASS.E ALTRI ONERI FINANZ.	15,71			
***	TOTALE COSTI	373.943,90	***	TOTALE RICAVI	375.916,13
****	UTILE DI ESERCIZIO	1.972,23			
*****	TOTALE A PAREGGIO	375.916,13	*****	TOTALE A PAREGGIO	375.916,13

IMMOBILIARE GIOIA S.R.L.

Sede in BORGO SAN GIOVANNI N. 1115/A - 30015 CHIOGGIA (VE) 30015 CHIOGGIA (VE)

Capitale sociale Euro 10.400,00 i.v.

Iscritta al Reg. Imp. di Venezia con n. 01593430273

REA di Venezia n. 172686

Bilancio al 31/12/2005

Stato patrimoniale attivo	31/12/2005	31/12/2004
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (di cui già richiamati)		
B) Immobilizzazioni		
I. Immateriali	49.917	49.917
- (Ammortamenti)		
- (Svalutazioni)		
	49.917	49.917
II. Materiali		
- (Ammortamenti)		
- (Svalutazioni)		
III. Finanziarie	772.882	1.384.887
- (Svalutazioni)		
Totale Immobilizzazioni	772.882	1.384.887
	822.799	1.434.804
C) Attivo circolante		
I. Rimanenze	368.112	368.112
II. Crediti		
- entro 12 mesi	23.217	23.055
- oltre 12 mesi		
	23.217	23.055
III. Attività finanziarie che non costituiscono Immobilizzazioni		
IV. Disponibilità liquide	6.082	21.141
Totale attivo circolante	397.411	412.308
D) Ratei e risconti	12.299	14.214
Totale attivo	1.232.509	1.861.326

Stato patrimoniale passivo	31/12/2005	31/12/2004
-----------------------------------	-------------------	-------------------

A) Patrimonio netto

I. Capitale	10.400	10.400
II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni		
III. Riserva di rivalutazione		
IV. Riserva legale	17.176	17.176
V. Riserve statutarie		
VI. Riserva per azioni proprie in portafoglio		
VII. Altre riserve	602.466	572.102
VIII. Utili (perdite) portati a nuovo		
IX. Utile d'esercizio	36.890	30.364
IX. Perdita d'esercizio		
Acconti su dividendi		
Copertura parziale perdita d'esercizio		

Totale patrimonio netto	666.932	630.042
--------------------------------	----------------	----------------

B) Fondi per rischi e oneri**C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato****D) Debiti**

- entro 12 mesi	563.419	1.230.244
- oltre 12 mesi		
	563.419	1.230.244

E) Ratei e risconti	2.156	1.040
----------------------------	--------------	--------------

Totale passivo	1.232.507	1.861.326
-----------------------	------------------	------------------

Conti d'ordine	31/12/2005	31/12/2004
-----------------------	-------------------	-------------------

- 1) Sistema improprio dei beni altrui presso di noi
- 2) Sistema improprio degli impegni
- 3) Sistema improprio dei rischi
- 4) Raccordo tra norme civili e fiscali

Totale conti d'ordine

Conto economico	31/12/2005	31/12/2004
------------------------	-------------------	-------------------

A) Valore della produzione

- 1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni
- 2) Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti
- 3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione
- 4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni
- 5) Altri ricavi e proventi:
 - vari
 - contributi in conto esercizio

- contributi in conto capitale (quote esercizio)		
Totale valore della produzione		
B) Costi della produzione		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		
7) Per servizi	1.877	1.503
8) Per godimento di beni di terzi		
9) Per il personale		
a) Salari e stipendi		
b) Oneri sociali		
c) Trattamento di fine rapporto		
d) Trattamento di quiescenza e simili		
e) Altri costi		
10) Ammortamenti e svalutazioni		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali		
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali		
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni		
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide		
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		
12) Accantonamento per rischi		
13) Altri accantonamenti		
14) Oneri diversi di gestione	7.577	1.173
Totale costi della produzione	9.454	2.676
Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)	(9.454)	(2.676)
C) Proventi e oneri finanziari		
15) Proventi da partecipazioni:		
- da imprese controllate		
- da imprese collegate		
- altri		
16) Altri proventi finanziari:		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
- da imprese controllate		
- da imprese collegate		
- da controllanti		
- altri		
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	32.980	33.762
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante		
d) proventi diversi dai precedenti:		
- da imprese controllate		
- da imprese collegate		
- da controllanti		
- altri	4	2
	<u>32.984</u>	<u>33.764</u>
17) Interessi e altri oneri finanziari:		
- da imprese controllate		

- da imprese collegate			
- da controllanti			
- altri	22.437		15.566
		22.437	15.566
17-bis) utili e perdite su cambi		35.801	14.842
Totale proventi e oneri finanziari		46.348	33.040

D) Rettifiche di valore di attività finanziarie

18) Rivalutazioni:

- a) di partecipazioni
- b) di immobilizzazioni finanziarie
- c) di titoli iscritti nell'attivo circolante

19) Svalutazioni:

- a) di partecipazioni
- b) di immobilizzazioni finanziarie
- c) di titoli iscritti nell'attivo circolante

Totale rettifiche di valore di attività finanziarie**E) Proventi e oneri straordinari**

20) Proventi:

- plusvalenze da alienazioni
- varie

21) Oneri:

- minusvalenze da alienazioni
- imposte esercizi precedenti
- varie

Totale delle partite straordinarie**Risultato prima delle imposte (A-B±C±D±E)**

22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate

- a) Imposte correnti
- b) Imposte differite (anticipate)

23) Utile (Perdita) dell'esercizio

36.890 30.364

(4)

4

4

L'Amministratore Unico

COPIA CORRISPONDENTI AI DOCUMENTI CONSERVATI PRESSO LA SOCIETA'

IMMOBILIARE GIOIA S.R.L.

Sede in BORGO SAN GIOVANNI 1115/A - 30015 CHIOGGIA (VE)
Capitale sociale Euro 10.400,00 i.v.
Iscritta al Reg. Imp. di Venezia con n. 01593430273
REA di Venezia n. 172686

Nota integrativa al bilancio chiuso il 31/12/2005

Premessa

Il bilancio che sottoponiamo alla Vostra approvazione, costituito da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa, redatti in forma abbreviata ai sensi dell'art. 2435-bis del Codice Civile, si chiude con un utile di Euro 36.890.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

Nulla da segnalare.

Criteri di formazione

Il presente bilancio è stato redatto in forma abbreviata in quanto sussistono i requisiti di cui all'art. 2435 bis, 1° comma del Codice civile; non è stata pertanto redatta la Relazione sulla gestione. A completamento della doverosa informazione si precisa in questa sede che ai sensi dell'art. 2428 punti 3) e 4) C.C. non esistono né azioni proprie né azioni o quote di società controllanti possedute dalla società anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona e che né azioni proprie né azioni o quote di società controllanti sono state acquistate e / o alienate dalla società, nel corso dell'esercizio, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

Criteri di valutazione

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2005 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi. La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza nella prospettiva della continuazione dell'attività. L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensi tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non

riconoscere in quanto non realizzati.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci della società nei vari esercizi.

La valutazione tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato che esprime il principio della prevalenza della sostanza sulla forma - obbligatoria laddove non espressamente in contrasto con altre norme specifiche sul bilancio - consente la rappresentazione delle operazioni secondo la realtà economica sottostante gli aspetti formali.

Deroghe

Nessuna deroga.

Immobilizzazioni

Immateriali

Sono iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci.

Debiti

Sono rilevati al loro valore nominale, modificato in occasione di resi o di rettifiche di fatturazione.

Ratei e risconti

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.

Titoli

I titoli immobilizzati, destinati a rimanere nel portafoglio della società fino alla loro naturale scadenza, sono iscritti al costo di acquisto. Nel valore di iscrizione si è tenuto conto degli oneri accessori di diretta imputazione.

I titoli non sono stati svalutati perché non hanno subito alcuna perdita durevole di valore.

Criteri di conversione dei valori espressi in valuta

Gli utili e le perdite che derivano dalla conversione dei crediti e dei debiti sono rispettivamente accreditati e addebitati al Conto Economico alla voce 17 bis Utili e perdite su cambi.

L'eventuale utile netto derivante dall'adeguamento ai cambi di fine esercizio delle

poste in valuta concorre alla formazione del risultato d'esercizio e, in sede di approvazione del bilancio e conseguente destinazione del risultato a riserva legale, è iscritto, per la parte non assorbita dalla eventuale perdita d'esercizio, in una riserva non distribuibile sino al momento del successivo realizzo.

Attività

A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

Saldo al 31/12/2005	Saldo al 31/12/2004	Variazioni
---------------------	---------------------	------------

B) Immobilizzazioni

I. Immobilizzazioni immateriali

II. Immobilizzazioni materiali

III. Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2005 772.882	Saldo al 31/12/2004 1.384.887	Variazioni (612.005)
--------------------------------	----------------------------------	-------------------------

Altri titoli

Descrizione	31/12/2004	Incremento	Decremento	31/12/2005
Titoli a cauzione				
Titoli in garanzia				
Altri (F.do svalutazione titoli immob.ti)	1.384.887		612.005	772.882
	1.384.887		612.005	772.882

C) Attivo circolante

I. Rimanenze

Saldo al 31/12/2005 368.112	Saldo al 31/12/2004 368.112	Variazioni
--------------------------------	--------------------------------	------------

II. Crediti

Saldo al 31/12/2005
23.217Saldo al 31/12/2004
23.055Variazioni
162

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Per crediti tributari	3.427			3.427

III. Attività finanziarie

Saldo al 31/12/2005

Saldo al 31/12/2004

Variazioni

IV. Disponibilità liquideSaldo al 31/12/2005
6.082Saldo al 31/12/2004
21.141Variazioni
(15.059)

Descrizione	31/12/2005	31/12/2004
Depositi bancari e postali	4.603	11.662
Denaro e altri valori in cassa	1.479	9.479
	6.082	21.141

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.

D) Ratei e riscontiSaldo al 31/12/2005
12.299Saldo al 31/12/2004
14.214Variazioni
(1.915)

Misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale; essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo.

Passività**A) Patrimonio netto**Saldo al 31/12/2005
666.932Saldo al 31/12/2004
630.042Variazioni
36.890

Descrizione	31/12/2004	Incrementi	Decrementi	31/12/2005
Capitale	10.400			10.400

Riserva legale	17.176			17.176
Altre riserve				
Riserva straordinaria	138.773		(30.364)	169.137
Versamenti in conto capitale				
13) Riserva da Condono	107.049			107.049
14) Riserva facoltativa	326.280			326.280
Utili (perdite) portati a nuovo				
Utile (perdita) dell'esercizio	30.364	36.890	30.364	36.890
Totale	630.042	36.890		666.932

Nella tabella che segue si dettagliano i movimenti nel patrimonio netto

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva...	Risultato d'esercizio	Totale
Al 01.01.2004	10.400	17.176	572.102	(106.885)	492.792
Destinazione del risultato dell'esercizio					
- attribuzione dividendi					
- altre destinazioni					
Altre variazioni					
Copertura perdita da parte dei soci				106.885	106.885
Risultato dell'esercizio precedente				30.364	30.364
Al 31.12.2004	10.400	17.176	572.102	30.364	630.042
Destinazione del risultato dell'esercizio			30.364	(30.364)	
- attribuzione dividendi					
- altre destinazioni					
Altre variazioni					
...					
Risultato dell'esercizio corrente				36.890	36.890
Al 31.12.2005	10.400	17.176	602.466	36.890	666.932

Il capitale sociale è così composto.

	Azioni/Quote	Numero	Valore nominale in Euro
Quote			10.400

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti

Natura / Descrizione	Importo	Possibilità utilizzo (*)	Quota disponibile	Utilizzazioni eff. Nei 3 es. prec. Per copert. Perdite	Utilizzazioni eff. Nei 3 es. prec. Per altre ragioni
Capitale	10.400	B			
Riserva legale	17.176	B			
Altre riserve	602.466	A, B, C			
Utili (perdite) portati a nuovo					
Totale					
Quota non distribuibile					
Residua quota distribuibile					

(*) A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci

D) Debiti

Saldo al 31/12/2005	Saldo al 31/12/2004	Variazioni
563.419	1.230.244	(666.825)

I debiti sono valutati al loro valore nominale e la scadenza degli stessi è così suddivisa.

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti	2.811			2.811
Debiti verso banche	559.908			559.908
Debiti verso fornitori	700			700
	563.419			563.419

La ripartizione dei debiti al 31.12.2005 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente.

Debiti per Area Geografica	V / fornitori	V / Controllate	V / Collegate	V / Controllanti	V / Altri	Totale
Italia	700					700

E) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2005	Saldo al 31/12/2004	Variazioni
2.156	1.040	1.116

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale.

Conti d'ordine**Conto economico****A) Valore della produzione**

Saldo al 31/12/2005

Saldo al 31/12/2004

Variazioni

C) Proventi e oneri finanziariSaldo al 31/12/2005
46.348Saldo al 31/12/2004
33.040Variazioni
13.308

Descrizione	31/12/2005	31/12/2004	Variazioni
Da partecipazione			
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	32.980	33.762	(782)
Da titoli iscritti nell'attivo circolante			
Proventi diversi dai precedenti	4	2	2
(Interessi e altri oneri finanziari)	(22.437)	(15.566)	(6.871)
Utili (perdite) su cambi	35.801	14.842	20.959
	46.348	33.040	13.308

Utile e perdite su cambi

Dell'ammontare complessivo degli utili netti risultanti del conto economico la componente valutativa non realizzata corrisponde a Euro 6.739.

Tale importo è iscritto in una riserva non distribuibile fino al momento del successivo realizzo.

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

L'Amministratore Unico



COPIA CORRISPONDENTI AI DOCUMENTI CONSERVATI PRESSO LA SOCIETA'

Reg. Imp. 01593430273
Rea 172686

IMMOBILIARE GIOIA S.R.L.

Sede in BORGO SAN GIOVANNI 1115/A
30015 CHIOGGIA (VE)

Capitale sociale Euro 10.400,00 i.v.

Bilancio al 31/12/2010

Stato patrimoniale attivo	31/12/2010	31/12/2009
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (di cui già richiamati)		
B) Immobilizzazioni		
I. Immateriali	49.917	49.917
- (Ammortamenti)		
- (Svalutazioni)		
	49.917	49.917
II. Materiali		
- (Ammortamenti)		
- (Svalutazioni)		
III. Finanziarie		
- (Svalutazioni)		
Totale Immobilizzazioni	49.917	49.917
C) Attivo circolante		
I. Rimanenze	368.112	368.112
II. Crediti		
- entro 12 mesi	233.977	236.043
- oltre 12 mesi		
	233.977	236.043
III. Attività finanziarie che non costituiscono Immobilizzazioni		
IV. Disponibilità liquide	29.705	32.969
Totale attivo circolante	631.794	637.124
D) Ratei e risconti	1	
Totale attivo	681.712	687.041

Stato patrimoniale passivo**31/12/2010 31/12/2009****A) Patrimonio netto**

I. Capitale		10.400	10.400
II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni			
III. Riserva di rivalutazione			
IV. Riserva legale		19.021	19.021
V. Riserve statutarie			
VI. Riserva per azioni proprie in portafoglio			
VII. Altre riserve			
Riserva straordinaria o facoltativa	222.427		235.889
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1		1
Riserva da Condono	107.049		107.049
Riserva facoltativa	326.280		326.280
		655.757	669.219
VIII. Utili (perdite) portati a nuovo			
IX. Utile d'esercizio			
IX. Perdita d'esercizio		(7.393)	(13.462)
Totale patrimonio netto		677.785	685.178

B) Fondi per rischi e oneri**C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato****D) Debiti**

- entro 12 mesi	1.513		1.863
- oltre 12 mesi	2.397		
		3.910	1.863

E) Ratei e risconti

17

Totale passivo

681.712

687.041

Conti d'ordine**31/12/2010****31/12/2009**

- 1) Rischi assunti dall'impresa
- 2) Impegni assunti dall'impresa
- 3) Beni di terzi presso l'impresa
- 4) Altri conti d'ordine

Totale conti d'ordine

Conto economico**31/12/2010****31/12/2009****A) Valore della produzione**

- 1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni
- 2) Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti
- 3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione
- 4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni
- 5) Altri ricavi e proventi:

Totale valore della produzione**B) Costi della produzione**

- 6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci
- 7) Per servizi
- 8) Per godimento di beni di terzi
- 9) Per il personale
 - a) Salari e stipendi
 - b) Oneri sociali
 - c) Trattamento di fine rapporto
 - d) Trattamento di quiescenza e simili
 - e) Altri costi

1.750

2.490

10) Ammortamenti e svalutazioni

- a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali
- b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali
- c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni
- d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide

11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci

12) Accantonamento per rischi

13) Altri accantonamenti

14) Oneri diversi di gestione

7.525

14.729

Totale costi della produzione**9.275****17.219****Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)****(9.275)****(17.219)****C) Proventi e oneri finanziari**

15) Proventi da partecipazioni:

- da imprese controllate
- da imprese collegate
- altri

16) Altri proventi finanziari:

- a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni
 - da imprese controllate
 - da imprese collegate
 - da controllanti
 - altri
- b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni
- c) da titoli iscritti nell'attivo circolante

4.000

d) proventi diversi dai precedenti:			
- da imprese controllate			
- da imprese collegate			
- da controllanti			
- altri	3		4.127
		4.003	4.127
		4.003	4.127
17) Interessi e altri oneri finanziari:			
- da imprese controllate			
- da imprese collegate			
- da controllanti			
- altri	231		371
		231	371
Totale proventi e oneri finanziari		3.772	3.756
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie			
18) Rivalutazioni:			
19) Svalutazioni:			
Totale rettifiche di valore di attività finanziarie			
E) Proventi e oneri straordinari			
20) Proventi:			
- plusvalenze da alienazioni			
- varie			
- Differenza da arrotondamento all'unità di Euro			1
			1
21) Oneri:			
- minusvalenze da alienazioni			
- imposte esercizi precedenti			
- varie			
- Differenza da arrotondamento all'unità di Euro			
Totale delle partite straordinarie			1
Risultato prima delle imposte (A-B±C±D±E)		(5.503)	(13.462)
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate			
a) Imposte correnti	1.890		
b) Imposte differite			
c) Imposte anticipate			
d) proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale		1.890	
23) Utile (Perdita) dell'esercizio		(7.393)	(13.462)

L'Amministratore Unico

Il sottoscritto dott. [REDACTED], consapevole delle responsabilità penali previste in caso di falsa dichiarazione, attesta ai sensi dell'art. 47 del DPR 445/2000 la corrispondenza del presente documento a quello conservato agli atti della società.

IMMOBILIARE GIOIA S.R.L.**Bilancio di esercizio al 31-12-2015**

Dati anagrafici	
Sede in	BORGO SAN GIOVANNI 1115/A CHIOGGIA VE
Codice Fiscale	01593430273
Numero Rea	VE 172686
P.I.	01593430273
Capitale Sociale Euro	10.400 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA
Settore di attività prevalente (ATECO)	412000
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

Gli importi presenti sono espressi in Euro

Stato Patrimoniale

	31-12-2015	31-12-2014
Stato patrimoniale		
Attivo		
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
Totale rimanenze	368.112	368.112
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	235.848	236.193
Totale crediti	235.848	236.193
IV - Disponibilità liquide		
Totale disponibilità liquide	1.529	3.649
Totale attivo circolante (C)	605.489	607.954
Totale attivo	605.489	607.954
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	10.400	10.400
IV - Riserva legale	19.021	19.021
VII - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria o facoltativa	222.427	222.427
Varie altre riserve	353.849	356.766
Totale altre riserve	576.276	579.193
IX - Utile (perdita) dell'esercizio		
Utile (perdita) dell'esercizio	(5.248)	(2.918)
Utile (perdita) residua	(5.248)	(2.918)
Totale patrimonio netto	600.449	605.696
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	5.004	2.223
Totale debiti	5.004	2.223
E) Ratei e risconti		
Totale ratei e risconti	36	35
Totale passivo	605.489	607.954

Conto Economico

	31-12-2015	31-12-2014
Conto economico		
A) Valore della produzione:		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	0	0
5) altri ricavi e proventi		
altri	5	1
Totale altri ricavi e proventi	5	1
Totale valore della produzione	5	1
B) Costi della produzione:		
7) per servizi	2.428	1.753
14) oneri diversi di gestione	7.136	7.055
Totale costi della produzione	9.564	8.808
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(9.559)	(8.807)
C) Proventi e oneri finanziari:		
16) altri proventi finanziari:		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
altri	5.972	5.888
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	5.972	5.888
Totale altri proventi finanziari	5.972	5.888
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	5.972	5.888
E) Proventi e oneri straordinari:		
20) proventi		
altri	-	1
Totale proventi	-	1
21) oneri		
altri	920	-
Totale oneri	920	-
Totale delle partite straordinarie (20 - 21)	(920)	1
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D + - E)	(4.507)	(2.918)
22) imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	741	-
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	741	-
23) Utile (perdita) dell'esercizio	(5.248)	(2.918)

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2015

Nota Integrativa parte iniziale

Signori Soci, la presente Nota Integrativa costituisce parte integrante del Bilancio al 31/12/2015. Il Bilancio viene redatto in forma abbreviata in quanto non sono stati superati, per due esercizi consecutivi, i limiti previsti dall'art. 2435-bis del Codice Civile.

Il Bilancio risulta conforme a quanto previsto dagli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile ed ai principi contabili nazionali pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità; esso rappresenta pertanto con chiarezza ed in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.

Il contenuto dello Stato patrimoniale e del Conto economico è quello previsto dagli articoli 2424 e 2425 del Codice Civile.

La Nota integrativa, redatta ai sensi dell'art. 2427 del Codice Civile, contiene inoltre tutte le informazioni utili a fornire una corretta interpretazione del Bilancio.

Vengono inoltre fornite le informazioni richieste dai numeri 3 e 4 dell'art. 2428, pertanto, come consentito dall'art. 2435-bis del codice civile, non viene redatta la relazione sulla gestione.

Criteri di formazione

Redazione del Bilancio

Le informazioni contenute nel presente documento sono presentate secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nello stato patrimoniale e nel conto economico.

In riferimento a quanto indicato nella parte introduttiva della presente Nota integrativa, si attesta che, ai sensi dell'art. 2423, 3° comma del Codice Civile, qualora le informazioni richieste da specifiche disposizioni di legge non siano sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione aziendale vengono fornite le informazioni complementari ritenute necessarie allo scopo.

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423, comma 4 e all'art. 2423 - bis comma 2 Codice Civile.

Il Bilancio d'esercizio, così come la presente Nota integrativa, sono stati redatti in unità di Euro secondo quanto disposto dal Codice Civile.

Principi di redazione del bilancio

La valutazione delle voci di bilancio è avvenuta nel rispetto del principio della prudenza e nella prospettiva di continuazione dell'attività. Conformemente ai principi contabili nazionali e alla regolamentazione comunitaria, nella rappresentazione delle voci dell'attivo e del passivo viene data prevalenza agli aspetti sostanziali rispetto a quelli formali.

Nella redazione del Bilancio d'esercizio gli oneri e i proventi sono stati iscritti secondo il principio di competenza indipendentemente dal momento della loro manifestazione numeraria.

Struttura e contenuto del Prospetto di Bilancio

Lo Stato patrimoniale, il Conto economico e le informazioni di natura contabile contenute nella presente Nota integrativa sono conformi alle scritture contabili, da cui sono stati direttamente desunti.

Nell'esposizione dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico non sono stati effettuati raggruppamenti delle voci precedute da numeri arabi, come invece facoltativamente previsto dall'art. 2423 ter del C.C.

Ai sensi dell'art. 2423 ter del Codice Civile, si precisa che tutte le voci di bilancio sono risultate comparabili con l'esercizio precedente; non vi è stata pertanto necessità di adattare alcuna voce dell'esercizio precedente.

Ai sensi dell'art. 2424 del Codice Civile si conferma che non esistono elementi dell'attivo o del passivo che ricadano sotto più voci del prospetto di bilancio.

Criteri di valutazione

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio e nelle rettifiche di valore sono conformi alle disposizioni del Codice Civile e alle indicazioni contenute nei principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità. Gli stessi inoltre non sono variati rispetto all'esercizio precedente.

Di seguito sono illustrati i più significativi criteri di valutazione adottati nel rispetto delle disposizioni contenute all'art.2426 del Codice Civile, e con particolare riferimento a quelle voci di bilancio per le quali il legislatore ammette diversi criteri di valutazione e di rettifica o per le quali non sono previsti specifici criteri.

Altre informazioni

Informativa sull'andamento aziendale

Signori Soci, il bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2015 evidenzia un risultato negativo di esercizio di euro 5.248.

Valutazione poste in valuta

La società, alla data di chiusura dell'esercizio, non detiene crediti o debiti in valuta estera.

Operazioni con obbligo di retrocessione a termine

La società nel corso dell'esercizio non ha posto in essere alcuna operazione soggetta all'obbligo di retrocessione a termine.

Nota Integrativa Attivo

I valori iscritti nell'attivo dello Stato Patrimoniale sono stati valutati secondo quanto previsto dall'articolo 2426 del Codice Civile e in conformità ai principi contabili nazionali, nelle sezioni relative alle singole poste sono indicati i criteri applicati nello specifico.

Operazioni di locazione finanziaria

Informazioni sulle operazioni di locazione finanziaria

La società alla data di chiusura dell'esercizio non ha in corso alcun contratto di leasing finanziario.

Attivo circolante

Gli elementi dell'attivo circolante sono valutati secondo quanto previsto dai numeri da 8 a 11 dell'articolo 2426 del Codice Civile. I criteri utilizzati sono indicati nei paragrafi delle rispettive voci di bilancio.

Rimanenze

Le rimanenze sono iscritte al minore tra il costo di acquisto o di fabbricazione e il valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato

Attivo circolante: crediti

I crediti sono stati esposti in bilancio al valore nominale che corrisponde al presumibile valore di realizzo.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione per area geografica dei crediti non è significativa.

Informazioni sulle altre voci dell'attivo

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle altre voci di bilancio, nonché, se significative, le informazioni relative alla scadenza delle stesse.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Rimanenze	368.112	-	368.112	
Crediti iscritti nell'attivo circolante	236.193	(345)	235.848	235.848
Disponibilità liquide	3.649	(2.120)	1.529	

La voce "Crediti iscritti nell'attivo circolante è così costituita:

- Crediti verso soci € 235.104,27;
- Crediti verso eraio € 743,66.

Oneri finanziari capitalizzati

Tutti gli interessi e gli altri oneri finanziari sono stati interamente spesi nell'esercizio. Ai fini dell'art. 2427, c. 1, n. 8 del Codice Civile si attesta quindi che non sussistono capitalizzazioni di oneri finanziari.

Nota Integrativa Passivo e patrimonio netto

Le poste del passivo dello stato patrimoniale sono state iscritte in conformità ai principi contabili nazionali, nelle sezioni relative alle singole poste sono indicati i criteri applicati nello specifico.

Patrimonio netto

Le voci sono esposte in bilancio al loro valore contabile secondo le indicazioni contenute nel principio contabile OIC 28.

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Con riferimento all'esercizio in chiusura nelle tabelle seguenti vengono esposte le variazioni delle singole voci del patrimonio netto, nonché il dettaglio delle altre riserve, se presenti in bilancio.

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente		Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni		Incrementi	Decrementi		
Capitale	10.400	-	-	-	-		10.400
Riserva legale	19.021	-	-	-	-		19.021
Altre riserve							
Riserva straordinaria o facoltativa	222.427	-	-	-	-		222.427
Varie altre riserve	356.766	-	1	2.918			353.849
Totale altre riserve	579.193	-	-	2.918			576.276
Utile (perdita) dell'esercizio	(2.918)	2.918	-	-		(5.248)	(5.248)
Totale patrimonio netto	605.696	2.918	1	2.918		(5.248)	600.449

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Nei seguenti prospetti sono analiticamente indicate le voci di patrimonio netto, con specificazione della loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché della loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi.

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione
Capitale	10.400	Capitale	B
Riserva legale	19.021	Capitale	
Altre riserve			
Riserva straordinaria o facoltativa	222.427	Capitale	
Varie altre riserve	353.849	Capitale	
Totale altre riserve	576.276	Capitale	A;B;C
Totale	605.697		

Nella precedente tabella vengono fornite per ciascuna voce le possibilità di utilizzazione come di seguito indicato:

- A: per aumento di capitale
- B: per copertura perdite
- C: per distribuzione ai soci

In riferimento all'utilizzo da parte della società delle riserve di rivalutazione, così come evidenziato nel prospetto relativo alle movimentazioni delle voci del patrimonio netto, si specifica che la società non potrà procedere alla distribuzione di utili fin tanto che le stesse riserve non siano reintegrate nel loro ammontare o ridotte in misura corrispondente con delibera assembleare (ex art. 6 L. 72/83 e successive leggi di rivalutazione).

Debiti

I debiti sono esposti in bilancio al loro valore nominale, eventualmente rettificato in occasione di successive variazioni.

Suddivisione dei debiti per area geografica

Non si fornisce la ripartizione per area geografica poiché l'informazione non è significativa.

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2427, c. 1 n. 6 del Codice Civile, si attesta che non esistono debiti sociali assistiti da garanzie reali.

Finanziamenti effettuati da soci della società

Alla data del 31.12.2015 risultano finanziamento soci per € 1.513,29.

Informazioni sulle altre voci del passivo

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle altre voci di bilancio, nonché, se significative, le informazioni relative alla scadenza delle stesse.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Debiti	2.223	2.781	5.004	5.004
Ratel e risconti passivi	35	1	36	

La voce Debiti è così costituita:

- Debiti verso soci € 1.513,29;
- Debiti verso fornitori € 1.784,70;
- Debiti verso Erario € 1.550;
- Debiti verso terzi € 156,34.

Impegni non risultanti dallo stato patrimoniale e conti ordine

Non esistono conti d'ordine iscritti in bilancio, nè altri impegni non risultanti dallo Stato patrimoniale tali da dover essere indicati in Nota integrativa in quanto utili al fine della valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria della società.

Nel corso dell'esercizio non è stato posto in essere alcun accordo non risultante dallo Stato Patrimoniale.

Nota Integrativa Conto economico

I ricavi, proventi, costi ed oneri sono iscritti in bilancio secondo quanto previsto dall'articolo 2425-bis del Codice Civile.

Valore della produzione

I ricavi sono iscritti in bilancio per competenza, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, in particolare per quanto concerne:

- le cessioni di beni: i relativi ricavi sono iscritti con riferimento al momento di consegna o spedizione dei beni;
- le prestazioni di servizi: i relativi ricavi sono iscritti con riferimento al momento di ultimazione della prestazione;

Costi della produzione

I costi ed oneri sono imputati per competenza, nel rispetto del principio di correlazione con i ricavi, ed iscritti nelle rispettive voci secondo quanto previsto dal principio contabile OIC 12.

I costi per acquisiti di beni e servizi sono rilevati in conto economico al netto delle rettifiche per resi, sconti, abbuoni e premi.

Proventi e oneri finanziari

I proventi e gli oneri finanziari sono iscritti per competenza in relazione alla quota maturata nell'esercizio.

Composizione dei proventi da partecipazione

Non sussistono proventi da partecipazioni di cui all'art. 2425, n. 15 del Codice Civile.

Proventi e oneri straordinari

Proventi straordinari

La voce relativa ai proventi straordinari accoglie i componenti di reddito non riconducibili alla gestione ordinaria dell'impresa.

Oneri straordinari

La voce relativa agli oneri straordinari accoglie i componenti di reddito non riconducibili alla gestione ordinaria dell'impresa. La composizione degli stessi è indicata nel seguito:

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
<i>Altri</i>		
	Sopravv.passive non gestionali indeb.	-920
	Totale	-920

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti differite e anticipate

Imposte correnti differite e anticipate

Nel Conto economico non è stato effettuato alcuno stanziamento per le imposte differite attive e passive, in quanto non esistono differenze temporanee tra onere fiscale da bilancio ed onere fiscale teorico.

Nota Integrativa Altre Informazioni

Di seguito vengono riportate le altre informazioni richieste dagli articoli 2427 e 2427 bis e 2428 n. 3 e 4 Codice Civile.

Compensi revisore legale o società di revisione

Si precisa che per la società non è presente l'organo di revisione legale dei conti.

Titoli emessi dalla società

La società non ha emesso alcun titolo o valore simile rientrante nella previsione di cui all'art. 2427 n. 18 codice civile.

Informazioni sugli strumenti finanziari emessi dalla società

La società non ha emesso altri strumenti finanziari di cui al n. 19 del 1° comma dell'art. 2427 del Codice Civile.

Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

Ai sensi dell'art. 2497-bis c. 4 del Codice Civile, si attesta che la società non è soggetta all'altrui attività di direzione e coordinamento.

Azioni proprie e di società controllanti

Si attesta che la società non è soggetta al vincolo di controllo da parte di alcuna società o gruppo societario.

Patrimoni destinati a uno specifico affare

Si attesta che alla data di chiusura del bilancio non sussistono patrimoni destinati ad uno specifico affare di cui al n. 20 del 1° comma dell'art. 2427 del Codice Civile.

Finanziamenti destinati a uno specifico affare

Si attesta che alla data di chiusura del bilancio non sussistono finanziamenti destinati ad uno specifico affare di cui al n. 21 del 1° comma dell'art. 2427 del Codice Civile.

Informazioni relative al fair value degli strumenti finanziari

Si attesta che non è stato sottoscritto alcun strumento finanziario derivato.

Operazioni con parti correlate

Ai fini di quanto disposto dalla normativa vigente, nel corso dell'esercizio non sono state effettuate operazioni con parti correlate.

Nota Integrativa parte finale

Signori Soci, Vi confermiamo che il presente Bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società, nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle scritture contabili. Vi invitiamo pertanto ad approvare il progetto di Bilancio al 31/12/2015 unitamente con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio, così come predisposto dall'Organo Amministrativo.

Il Bilancio è vero e reale e corrisponde alle scritture contabili.

Amministratore Unico



IMMOBILIARE GIOIA S.R.L.

Bilancio di esercizio al 31-12-2023

Dati anagrafici

Sede in	BORGO SAN GIOVANNI 1115/A 30015 CHIOGGIA (VE)
Codice Fiscale	01593430273
Numero Rea	VE 172686
P.I.	01593430273
Capitale Sociale Euro	10.400 i.v.
Forma giuridica	Societa' A Responsabilita' Limitata
Settore di attività prevalente (ATECO)	Costruzione di edifici residenziali e non residenziali (41.20.00)
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

Stato patrimoniale

	31-12-2023	31-12-2022
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	721	1.082
Totale immobilizzazioni (B)	721	1.082
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	368.112	368.112
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	200.861	200.316
Totale crediti	200.861	200.316
IV - Disponibilità liquide	474	8.315
Totale attivo circolante (C)	569.447	576.743
D) Ratei e risconti	6.700	6.700
Totale attivo	576.868	584.525
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	10.400	10.400
IV - Riserva legale	19.021	19.021
VI - Altre riserve	548.565	553.039
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(4.477)	(4.473)
Totale patrimonio netto	573.509	577.987
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.334	6.513
Totale debiti	3.334	6.513
E) Ratei e risconti	25	25
Totale passivo	576.868	584.525

Conto economico

31-12-2023 31-12-2022

Conto economico

A) Valore della produzione

1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	7.800	7.800
5) altri ricavi e proventi		
altri	22	-
Totale altri ricavi e proventi	22	-
Totale valore della produzione	7.822	7.800

B) Costi della produzione

7) per servizi	3.922	2.968
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	361	361
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	361	361
Totale ammortamenti e svalutazioni	361	361
14) oneri diversi di gestione	7.357	8.193
Totale costi della produzione	11.640	11.522

Differenza tra valore e costi della produzione (A - B) (3.818) (3.722)

C) Proventi e oneri finanziari

17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	13	136
Totale interessi e altri oneri finanziari	13	136
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(13)	(136)

Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D) (3.831) (3.858)

20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate

imposte correnti	646	615
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	646	615

21) Utile (perdita) dell'esercizio (4.477) (4.473)

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2023

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci, la presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2023.

Il bilancio viene redatto in forma abbreviata in quanto non sono stati superati, per due esercizi consecutivi, i limiti previsti dall'art. 2435-bis del codice civile.

Il bilancio risulta conforme a quanto previsto dagli articoli 2423 e seguenti del codice civile ed ai principi contabili nazionali pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità; esso rappresenta pertanto con chiarezza ed in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.

Il contenuto dello stato patrimoniale e del conto economico è quello previsto dagli articoli 2424 e 2425 del codice civile.

La nota integrativa, redatta ai sensi dell'art. 2427 del codice civile, contiene inoltre tutte le informazioni utili a fornire una corretta interpretazione del bilancio.

Nel presente documento verranno inoltre fornite le informazioni richieste dai numeri 3 e 4 dell'art. 2428 c.c., in quanto, come consentito dall'art. 2435-bis del codice civile, non è stata redatta la relazione sulla gestione.

Il presente bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2023 evidenzia un risultato di esercizio negativo di euro (4.477).=.

Le informazioni contenute nel presente documento sono presentate secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nello stato patrimoniale e nel conto economico.

In riferimento a quanto indicato nella parte introduttiva della presente nota integrativa, si attesta che, ai sensi dell'art. 2423, 3° comma del codice civile, qualora le informazioni richieste da specifiche disposizioni di legge non siano sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione aziendale vengono fornite le informazioni complementari ritenute necessarie allo scopo.

Il bilancio d'esercizio, così come la presente nota integrativa, sono stati redatti in unità di euro.

Principi di redazione

La valutazione delle voci di bilancio è avvenuta nel rispetto del principio della prudenza e nella prospettiva di continuazione dell'attività. Ai sensi dell'art. 2423-bis c.1 punto 1-bis c.c., la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto.

Nella redazione del bilancio d'esercizio gli oneri e i proventi sono stati iscritti secondo il principio di competenza indipendentemente dal momento della loro manifestazione numeraria. Si è peraltro tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura di questo.

Casi eccezionali ex art. 2423, quinto comma, del Codice Civile

(Rif. art. 2423, quinto comma, C.c.)

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 comma 5 del Codice Civile. 31/12/2023

Cambiamenti di principi contabili

Nulla da segnalare.

Correzione di errori rilevanti

Nulla da segnalare.

Problematiche di comparabilità e di adattamento

Lo stato patrimoniale, il conto economico e le informazioni di natura contabile contenute nella presente nota integrativa sono conformi alle scritture contabili, da cui sono stati direttamente desunti. Nell'esposizione dello stato patrimoniale e del conto economico non sono stati effettuati raggruppamenti delle voci precedute da numeri arabi, come invece facoltativamente previsto dall'art. 2423 ter del c.c.

Ai sensi dell'art. 2423 ter del codice civile, si precisa che tutte le voci di bilancio sono risultate comparabili con l'esercizio precedente; non vi è stata pertanto necessità di adattare alcuna voce dell'esercizio precedente.

Ai sensi dell'art. 2424 del codice civile si conferma che non esistono elementi dell'attivo o del passivo che ricadano sotto più voci del prospetto di bilancio.

Criteri di valutazione applicati

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio e nelle rettifiche di valore sono conformi alle disposizioni del codice civile e alle indicazioni contenute nei principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità. Gli stessi inoltre non sono variati rispetto all'esercizio precedente.

Ai sensi dell'articolo 2427 c. 1 n. 1 del c.c. si illustrano i più significativi criteri di valutazione adottati nel rispetto delle disposizioni contenute all'art.2426 del codice civile, con particolare riferimento a quelle voci di bilancio per le quali il legislatore ammette diversi criteri di valutazione e di rettifica o per le quali non sono previsti specifici criteri.

Altre informazioni

Valutazione poste in valuta

La società, alla data di chiusura dell'esercizio, non detiene crediti o debiti in valuta estera.

Operazione con obbligo di retrocessione a termine

La società, ai sensi dell'art. 2427 n. 6-ter, attesta che nel corso dell'esercizio non ha posto in essere alcuna operazione soggetta all'obbligo di retrocessione a termine.

Nota integrativa abbreviata, attivo

Si presentano di seguito le variazioni intervenute nella consistenza delle voci dell'attivo.

Immobilizzazioni

Movimenti delle immobilizzazioni

Viene fornito il dettaglio dei movimenti delle immobilizzazioni, informazioni che verranno meglio definite nel seguito della presente Nota integrativa

	Immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio		
Costo	1.082	1.082
Valore di bilancio	1.082	1.082
Variazioni nell'esercizio		
Ammortamento dell'esercizio	361	361
Totale variazioni	(361)	(361)
Valore di fine esercizio		
Costo	1.082	1.082
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	361	361
Valore di bilancio	721	721

Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
721	1.082	(361)

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

	Costi di impianto e di ampliamento	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio		
Costo	1.082	1.082
Valore di bilancio	1.082	1.082
Variazioni nell'esercizio		
Ammortamento dell'esercizio	361	361
Totale variazioni	(361)	(361)
Valore di fine esercizio		
Costo	1.082	1.082
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	361	361
Valore di bilancio	721	721

Attivo circolante

Rimanenze

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
368.112	368.112	

I criteri di valutazione adottati sono invariati rispetto all'esercizio precedente.

Le rimanenze di beni, rappresentate da terreni, sono valutate al minore tra il costo di acquisto e/o di produzione e il valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato.

Il costo di acquisto comprende gli eventuali oneri accessori di diretta imputazione.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
200.861	200.316	545

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	316	545	861	861
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	200.000	-	200.000	200.000
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	200.316	545	200.861	200.861

I "crediti verso altri" rappresentano finanziamenti attivi effettuati dai soci a favore della società.

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
474	8.315	(7.841)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	8.309	(7.918)	391
Denaro e altri valori in cassa	5	78	83
Totale disponibilità liquide	8.315	(7.841)	474

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

(Rif. art. 2427, primo comma, nn. 4, 7 e 7-bis, C.c.)

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
573.509	577.987	(4.478)

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente Altre destinazioni	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	10.400	-	-	10.400
Riserva legale	19.021	-	-	19.021
Altre riserve				
Riserva straordinaria	217.945	-	-	217.945
Varie altre riserve	335.093	(4.474)	-	330.619
Totale altre riserve	553.039	(4.474)	-	548.565
Utile (perdita) dell'esercizio	(4.473)	4.473	(4.477)	(4.477)
Totale patrimonio netto	577.987	(1)	(4.477)	573.509

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti (articolo 2427, primo comma, n. 7-bis, C.c.)

	Importo	Possibilità di utilizzazione
Capitale	10.400	B
Riserva legale	19.021	A,B
Altre riserve		
Riserva straordinaria	217.945	A,B,C,D
Varie altre riserve	330.619	

	Importo	Possibilità di utilizzazione
Totale altre riserve	548.565	
Totale	577.986	

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

Debiti

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
3.334	6.513	(3.179)

I debiti sono esposti in bilancio al loro valore nominale.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2427 c.1 n.6 del codice civile, si attesta che non esistono debiti di durata superiore a cinque anni né debiti assiti da garanzie reali su beni sociali.

Variazioni e scadenza dei debiti

La scadenza dei debiti è così suddivisa (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

I debiti più rilevanti al 31/12/2023 risultano così costituiti:

Descrizione	Importo
Debiti verso soci	1.513
Debiti verso fornitori	1.983
Debiti tributari	1.275

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Il Conto Economico evidenzia il risultato economico dell'esercizio.

I costi e i ricavi sono stati contabilizzati in base al principio di competenza indipendentemente dalla data di incasso e pagamento, al netto dei resi, degli sconti, degli abbuoni e dei premi.

I ricavi relativi alle prestazioni di servizi sono iscritti in bilancio nel momento in cui la prestazione viene effettivamente eseguita.

I ricavi e i proventi, i costi e gli oneri relativi ad operazioni in valuta sono stati contabilizzati al cambio corrente alla data di compimento della relativa operazione.

Valore della produzione

	Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
	7.822	7.800	22
Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	7.800	7.800	
Altri ricavi e proventi	22		22
Totale	7.822	7.800	22

Costi della produzione

	Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
	11.640	11.522	118
Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Servizi	3.922	2.968	954
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	361	361	
Oneri diversi di gestione	7.357	8.193	(836)
Totale	11.640	11.522	118

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
646	615	31

Imposte	Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
Imposte correnti:	646	615	31
IRES	646	615	31
Totale	646	615	31

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Dati sull'occupazione

La società nel presente esercizio non ha avuto personale alle proprie dipendenze.

Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto

La società non ha deliberato compensi, né esistono anticipazioni e crediti, a favore dell'organo amministrativo. Inoltre la stessa non ha assunto impegni per conto di tale organo per effetto di garanzie di qualsiasi tipo prestate.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Non esistono impegni, garanzie o passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale.

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

La società non ha costituito all'interno del patrimonio della società alcun patrimonio da destinarsi in via esclusiva ad uno specifico affare ex art. 2447-bis, lettera a), c.c. e nemmeno ha stipulato contratti di finanziamento che ricadono nella fattispecie prevista dell'art. 2447-bis, lettera b), c.c..

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Nel corso dell'esercizio non sono state effettuate operazioni con parti correlate.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Nel corso dell'esercizio non è stato posto in essere alcun accordo non risultante dallo stato patrimoniale.

Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Non si segnalano fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio che abbiano inciso in maniera rilevante sull'andamento patrimoniale, finanziario ed economico.

Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis del Codice Civile

La società non ha sottoscritto alcuno strumento finanziario.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Si propone all'assemblea di così destinare il risultato d'esercizio:

Risultato d'esercizio al 31/12/2023	Euro	(4.477)
Copertura con Altre Riserve	Euro	4.482

La presente nota integrativa è redatta secondo quanto previsto dal Codice civile e dai principi contabili. Per ottemperare agli obblighi di pubblicazione nel Registro delle Imprese, una volta approvata, sarà convertita in formato XBRL; pertanto potrebbero essere poste in essere alcune variazioni formali necessarie per rendere tale nota compatibile con il formato per il deposito.

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

L'Amministratore Unico

[Redacted Signature]

Dichiarazione di conformità del bilancio

Il sottoscritto Dott. [REDACTED] iscritto all'Albo dei dott. Commercialisti ed Esperti contabili di Venezia al n. 804 sezione A del 03/04/2001 quale incaricato della società, ai sensi dell'art. 31, comma 2-quinquies della L. 340/2000, dichiara che il documento informatico in formato xbrl contenente lo stato patrimoniale, il conto economico e la nota integrativa sono conformi ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società.

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di VENEZIA -
Autorizzazione aut. AGEDRVEN n. 0034418 del 08.07.2015

Veneranda
Venezia, 11 dicembre 1981
Prot. N. 11001/81

ALLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI CHIOGGIA

NOTA DI TRASCRIZIONE

A favore di:

"IMMOBILIARE GIOIA s.r.l.;" con sede in Chioggia

A carico di:

[REDACTED] nata [REDACTED]

TITOLO

Dell'atto a rogito notaio Di Fazio di Chioggia in data 11 dicembre 1981 rep.n.1097/117 in corso di registrazione perchè nei termini con il quale:

La signora [REDACTED], ha venduto alla "IMMOBILIARE GIOIA S.R.L." ha accettato ed acquistato il seguente immobile:

-terreno urbano rientrante in zona turistica di espansione come previsto dal Piano Regolatore del Comune di Chioggia, adottato in data 3 dicembre 1981 (Zona D4/T) in Chioggia località Demanio della superficie catastale di metriquadrati 2440 (duemilaquattrocentoquaranta) catastale, reale 2361 (duemilatrecentosessantuno) confinante con a nord [REDACTED], a est strada a sud [REDACTED] a ovest [REDACTED]

Censito al Catasto Terreni alla Partita 10516, in ditta alla venditrice, foglio 40

map.361,orto, are 24,40 RD 231,80 RA 48,80.

Si fa constare che la presente vendita seguita per il prezzo di lire 42.500.000= già pagato e quietanzato e con rinuncia all'ipoteca legale.

Uh



CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI CHIOGGIA

Eseguita addì 1981

al n° 5135 Reg. Gen. - e n° 5555 Reg. Parf.

Scatto lire 3000 (Trasferimento)

IL CONSERVATORE
Dott. ANTONIO CIGNA



dr. Gian Vittore DI FAZIO
NOTAIO
Viale Amerigo Vesputti, 309
Tel. (041) 49.118 - 49.119 (R.A. 11111111)
Cod. Fisc. n. 027.001.43128 H501M

Registrato a Chioggia

il 28 dicembre 1981

REPERTORIO N.1097

RACCOLTA N.117 al n. 262 vol. 112/10

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno millenovecentoottantuno, il giorno undici del mese di dicembre
bre

in Chioggia nel mio studio.

Avanti a me dr. Gian Vittore Di Fazio, notaio in Chioggia, con studio
sito in Viale Amerigo Vesputti N.309, iscritto nel ruolo del Distretto
Notarile di Venezia,

sono presenti i signori:

[redacted], nata a [redacted]

[redacted] casalinga

CONSENTATO DALLA LEGGE

-per la "IMMOBILIARE GIOIA s.r.l.," con sede in Chioggia Sottomari-
na, V.le Verona 1/A, capitale sociale 20.000.000, in corso di omologa-
zione costituita in data 4 novembre 1981 rep. n. 705 con atto a mio
rogito, [redacted], nato a

domiciliato per la carica ove sopra, Amministratore Unico.

Detti comparenti della cui identità personale io notaio sono certo,
previa loro concorde rinuncia con il mio consenso, all'assistenza dei
testimoni, convengono e stipulano quanto segue:

Art.1) La signora [redacted], vende alla "IMMOBILIARE GIOIA
S.R.L." che come sopra rappresentata accetta ed acquista il seguente
immobile:

-terreno urbano rientrante in zona turistica di espansione come
previsto dal Piano Regolatore del Comune di Chioggia, adottato in

data 3 dicembre 1981 (Zona D4/T) in Chioggia località Demanio della
superficie catastale di metriquadrati 2440 (duemilaquattrocentoqua-
ranta) catastale, reale 2361 (duemilatrecentosessantuno) confinante
con a nord [REDACTED], a est strada a sud [REDACTED] a
ovest [REDACTED]

Censito al Catasto Terreni alla Partita 10516, in ditto alla venditrice,
foglio 40

map.361,orto, are 24,40 RD 231,80 RA 48,80.

PErvenuto alla venditrice anteriormente al 1963 individuato nella
planimetria allegata unitamente ad un altro terreno sotto la lettera
"A" a precedente atto a mio rogito in data odierna Rep. 116.

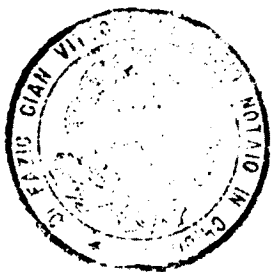
Art.2)La vendita è fatta ed accetta con tutti di detto immobile, gli
annessi e connessi, usi e diritti, azioni e ragioni, accessioni e
pertinenzi, servitù attive e passive a corpo, nello stato di fatto e di
diritto in cui si trova, così come dalla parte venditrice si possiede,
nulla escluso od eccettuato.

Art.3)La parte venditrice garantisce la piena e legittima proprietà di
quanto venduto e sua libertà da pesi, vincoli, oneri, iscrizioni e
trascrizioni pregiudizievoli, privilegi anche fiscali, volendo in caso
contrario, rispondere per l'evizione.

Art.4) Gli effetti giuridici della presente vendita decorrono da oggi
insieme al possesso.

Da detta data rendite ed oneri relativi andranno rispettivamente a
profitto e carico della parte acquirente.

Art.5) Il prezzo della vendita è stato dalle parti convenuto in lire



42.500.000 (quarantaduemilioniocinquecentomila) che la parte venditrice dichiara aver già ricevuto dalla parte acquirente alla quale ne rilascia ampia e finale quietanza di saldo con rinuncia all'ipoteca legale.

Art.6) La parte venditrice mi consegna la dichiarazione INVIM.

Le spese del presente atto e quelle consequenziali sono a carico della parte acquirente.

E richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto che ho letto ai comparenti, i quali a mia richiesta lo approvano; consta di un foglio scritto a macchina da persona di mia fiducia ed in parte a mano da me su facciate intere due e sin qui della terza.

Firma: [redacted], Gian Vittore Di Fazio, notaio
(sigillo).

Copia conforme all'originale munito
in tutti i modi prescritti,
che si fa per atto

CONSENTO D'ATTO

Consta di due fogli

Chioggia, li 21 GENNAIO 1992



ALLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI CHIOGGIA

NOTA DI TRASCRIZIONE

A favore di:

"IMMOBILIARE GIOIA s.r.l;" con sede in Chioggia Sottomarina,

A carico di:

[REDACTED], nata a [REDACTED] residente a

[REDACTED]

TITOLO

Dell'atto a rogito notaio Di Fazio di Chioggia in data 11 dicembre 1981 rep.n.1096/116 in corso di registrazione perchè nei termini con il quale:

La signora [REDACTED] ha venduto alla "IMMOBILIARE GIOIA S.R.L." ha accettato ed acquistato il seguente immobile:

-terreno urbano compreso in zona di espansione turistica come da Piano Regolatore del Comune di Chioggia adottato in data 3 dicembre 1981 (zona D4/T) in Chioggia località Demanio della superficie catastale di metriquadrati 5840 (cinquemilaottocentoquaranta) cata-

[REDACTED] a nord, [REDACTED] a est [REDACTED], n a sud [REDACTED]

[REDACTED], a ovest strada, censito al Catasto Terreni alla Partita

10200, in ditta alla venditrice, foglio 40

map.362, f.r. are 02,70

map.363 inc.prod. are 08,70 RD 1,42 RA 0,52

map.364, orto are 47,00 RD 446,50 RA 94,00.

Si fa constare che la presente vendita segui per il prezzo di lire

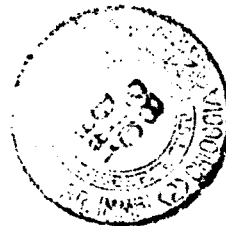
101.000.000= già pagato e quietanzato e con rinuncia all'ipoteca
legale.



CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI CHIOGGIA

Eseguita addì 29 10 1981
al n° 5131 Reg. Gen. - e n° 54 Reg. Part.
Esatte lire 5000 (cinquemila)

IL CONSERVATORE
Dott. ANTONIO CIGNA



dr. Gian Vittore DI FAZIO
NOTAIO
Viale Amerigo Vesputti N.309
Tel. 041/421111 - 041/421112 - 041/421113
Cod. Fisc. n. 02705740270

Registrato a Chioggia

il 28 dicembre 1981

al n. 2618 vol. 112

REPERTORIO N.1096

RACCOLTA N.116

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno millenovecentottantuno, il giorno undici del mese di dicembre
bre

in Chioggia nel mio studio.

CONCORDATA

Avanti a me dr. Gian Vittore Di Fazio, notaio in Chioggia, con studio
sito in Viale Amerigo Vesputti N.309, iscritto nel ruolo del Distretto
Notarile di Venezia,

sono presenti i signori:

[redacted], nata a [redacted] residente a
[redacted], casalinga;

-per la "IMMOBILIARE GIOIA s.r.l.;" con sede in Chioggia Sottomari-
na, V.le Verona 1/A, capitale sociale 20.000.000, in corso di omologa-
zione costituita in data 4 novembre 1981 rep. n. 705 con atto a mio
rogito, T [redacted] ato a

domiciliato per la carica ove sopra, Amministratore Unico.

Detti componenti della cui identità personale io notaio sono certo,
previa loro concorde rinuncia con il mio consenso, all'assistenza dei
testimoni, convengono e stipulano quanto segue:

Art.1) La signora [redacted], vende alla "IMMOBILIARE GIOIA
S.R.L.;" che come sopra rappresentata accetta ed acquista il seguente
immobile:

Terreno urbano compreso in zona di espansione turistica come da
Piano Regolatore del Comune di Chioggia adottato in data 3 dicem-

bre 1981 (zona D4/T) in Chioggia località Demanio della superficie catastale di metriquadri 5840 (cinquemilaottocentoquaranta) catastale, reale 5.652 (cinquemilaseicentocinquantadue), confinante con

██████████ a nord, ██████████ a est ██████████ in a sud ██████████

██████████ a ovest strada, censito al Catasto Terreni alla Partita 10200, in ditta alla venditrice, foglio 40

map. 362, f.r. are 02,70

map. 363 inc.prod. are 08,70 RD 1,42 RA 0,52

map. 364, orto are 47,00 RD 446,50 RA 94,00.

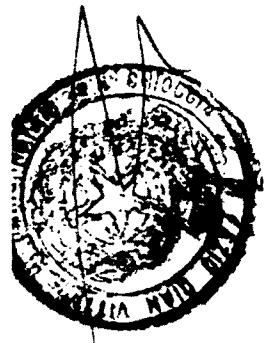
PErvenuto alla venditrice anteriormente al 1963 meglio risulta identificato in colore perimetrale verde nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "A" nel quale è accorporato con altro terreno.

Art.2)La vendita è fatta ed accetta con tutti di detto immobile, gli annessi e connessi, usi e diritti, azioni e ragioni, accessioni e pertinenzi, servitù attive e passive a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come dalla parte venditrice si possiede, nulla escluso od eccettuato.

Art.3)La parte venditrice garantisce la piena e legittima proprietà di quanto venduto e la sua libertà da pesi, vincoli, oneri, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, privilegi anche fiscali, volendo in caso contrario, rispondere per l'evizione.

Art.4) Gli effetti giuridici della presente vendita decorrono da oggi insieme al possesso.

Da detta data rendite ed oneri relativi andranno rispettivamente a



profitto e carico della parte acquirente.

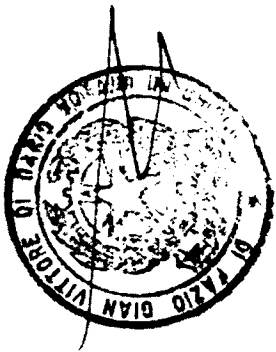
Art.5) Il prezzo della vendita è stato dalle parti convenuto in lire 101.000.000 (centounomilioni) che la parte venditrice dichiara aver già ricevuto dalla parte acquirente alla quale ne rilascia ampia e finale quietanza di saldo con rinuncia all'ipoteca legale.

Art.6) La parte venditrice mi consegna la dichiarazione INVIM.

Le spese del presente atto e quelle consequenziali sono a carico della parte acquirente.

E richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto che ho letto ai comparenti, i quali a mia richiesta lo approvano; consta di un foglio scritto a macchina da persona di mia fiducia ed in parte a mano da me su facciate intere due e sin qui della terza.

Firme: [redacted], [redacted] Gian Vittorio Di Razio,
notaio (bollo).



ELENCO CARTELLE/AVVISI

I dati sotto riportati corrispondono a quelli risultanti dai sistemi informatici dell'Agente della Riscossione al 19-11-2024

Importi in Euro																	
Ambito prov.le	Numero Documento	Tipo Documento	Ente Creditore	Data di notifica	Carico affidato	Importo oggetto di sgravio	Importo già pagato	Importo oggetto di stralcio e/o di definizione agevolata	Residuo carico	Interessi di mora / somme aggiuntive / interessi di rateizzazione	Oneri, diritti e quote	Totale residuo	Importo sospeso	Totale residuo al netto dell'importo sospeso	Rateiz.	Proc. Attive	Def. age.
	(A)	(B)	(C)	(D)	(E)	(F)	(G)	(H)	(I)	(J)	(K)	(L)	(M)	(N)	(O)	(P)	(Q)
VE	11920150006462967000	Cartella	CONSORZIO DI BONIFICA BACCHIGLIONE	08-05-2015	48,71	0,00	0,00	0,00	48,71	12,86	10,80	72,37	0,00	72,37	No	No	No
TOTALI					48,71	0,00	0,00	0,00	48,71	12,86	10,80	72,37	0,00	72,37			

Questo documento non costituisce richiesta di pagamento delle somme che vi sono indicate e riveste carattere meramente informativo

Legenda

- (A) Numero Documento: numero identificativo riportato sul documento di riferimento.
- (B) Tipo Documento: Es. Cartella, Avviso di addebito, Avviso di accertamento esecutivo, Avviso di pagamento, etc.
- (C) Ente Creditore: descrizione dell'Ente che ha affidato il carico ad Agenzia delle entrate-Riscossione ed al quale rivolgersi per qualsiasi informazione/richiesta in ordine alla correttezza degli addebiti. In caso di cartella che comprende più Enti, la dicitura esposta è "multiente".
- (D) Data di notifica: data di notifica della cartella/avviso.
- (E) Carico affidato: corrisponde all'importo del carico originariamente affidato dall'Ente creditore ad Agenzia delle entrate-Riscossione e non tiene conto pertanto di eventuali pagamenti, sospensioni o sgravi.
- (F) Importo oggetto di sgravio: corrisponde all'importo della riduzione del carico che l'Ente creditore ha effettuato, con provvedimento di sgravio, dopo averlo affidato all'Agente della riscossione.
- (G) Importo già pagato: corrisponde al totale dei pagamenti riferiti al carico affidato, già effettuati sulla cartella/avviso a qualsiasi titolo. Comprende anche l'importo pagato tramite compensazione.
- (H) Importo oggetto di stralcio e/o di definizione agevolata: corrisponde all'importo del carico annullato/oggetto di stralcio per disposizioni di legge e/o all'importo da considerare non dovuto esclusivamente se si è in regola con il pagamento delle rate di un piano di definizione agevolata.
- (I) Residuo carico: corrisponde al carico affidato all'Agente della riscossione al netto di eventuali sgravi, pagamenti o somme oggetto di stralcio e/o di definizione agevolata. È il risultato delle colonne E - F - G - H.
- (J) Interessi di mora / somme aggiuntive / interessi di rateizzazione: corrisponde all'importo degli interessi di mora/somme aggiuntive maturati fino alla data di elaborazione di questo documento. A tale somma dovranno essere aggiunti gli ulteriori interessi di cui all'articolo 30 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 602 che matureranno fino alla data di effettivo pagamento (per i debiti di natura previdenziale, gli interessi di mora sono dovuti esclusivamente se, alla data del pagamento, è stato già raggiunto il tetto massimo previsto per le sanzioni civili - c.d. somme aggiuntive - nelle misure di cui all'articolo 116, commi 8 e 9, della legge 23 dicembre 2000, n. 388). In presenza di piano attivo di definizione agevolata, l'importo si riferisce agli eventuali interessi di dilazione dovuti per il pagamento delle rate. In presenza di rateizzazione attiva sono ricompresi anche gli interessi di rateizzazione.
- (K) Oneri, diritti e quote: rappresentano le somme a carico del debitore, ai sensi dell'art. 17 del D.lgs. n. 112/1999, nel testo vigente alla data di affidamento dei carichi, e comprendono, pertanto, anche gli addebiti correlati all'attività di notifica di atti di riscossione e all'attivazione di procedure cautelari e esecutive maturati alla data di emissione del presente elaborato.
- (L) Totale residuo: corrisponde al carico residuo più gli interessi di mora/somme aggiuntive/interessi di rateizzazione, oneri, diritti e quote.È il risultato delle colonne I + J + K.
- (M) Importo sospeso: corrisponde all'importo sospeso alla data di elaborazione di questo documento.
- (N) Totale residuo al netto dell'importo sospeso: corrisponde al totale residuo al netto degli eventuali importi sospesi. È il risultato delle colonne L - M.
- (O) Rateiz.: indica la presenza o meno, per la cartella/avviso, di un provvedimento di rateizzazione.
- (P) Proc. attive: indica la presenza o meno, per la cartella/avviso, di un preavviso di fermo amministrativo, di un preavviso di ipoteca o di procedure cautelari/esecutive in corso o temporaneamente sospese.
- (Q) Def. age.: indica, per i carichi della cartella/avviso aventi i previsti requisiti normativi, la totale (Si Totale) o parziale (Si parziale) inclusione degli stessi in un piano di definizione agevolata o di saldo e stralcio.

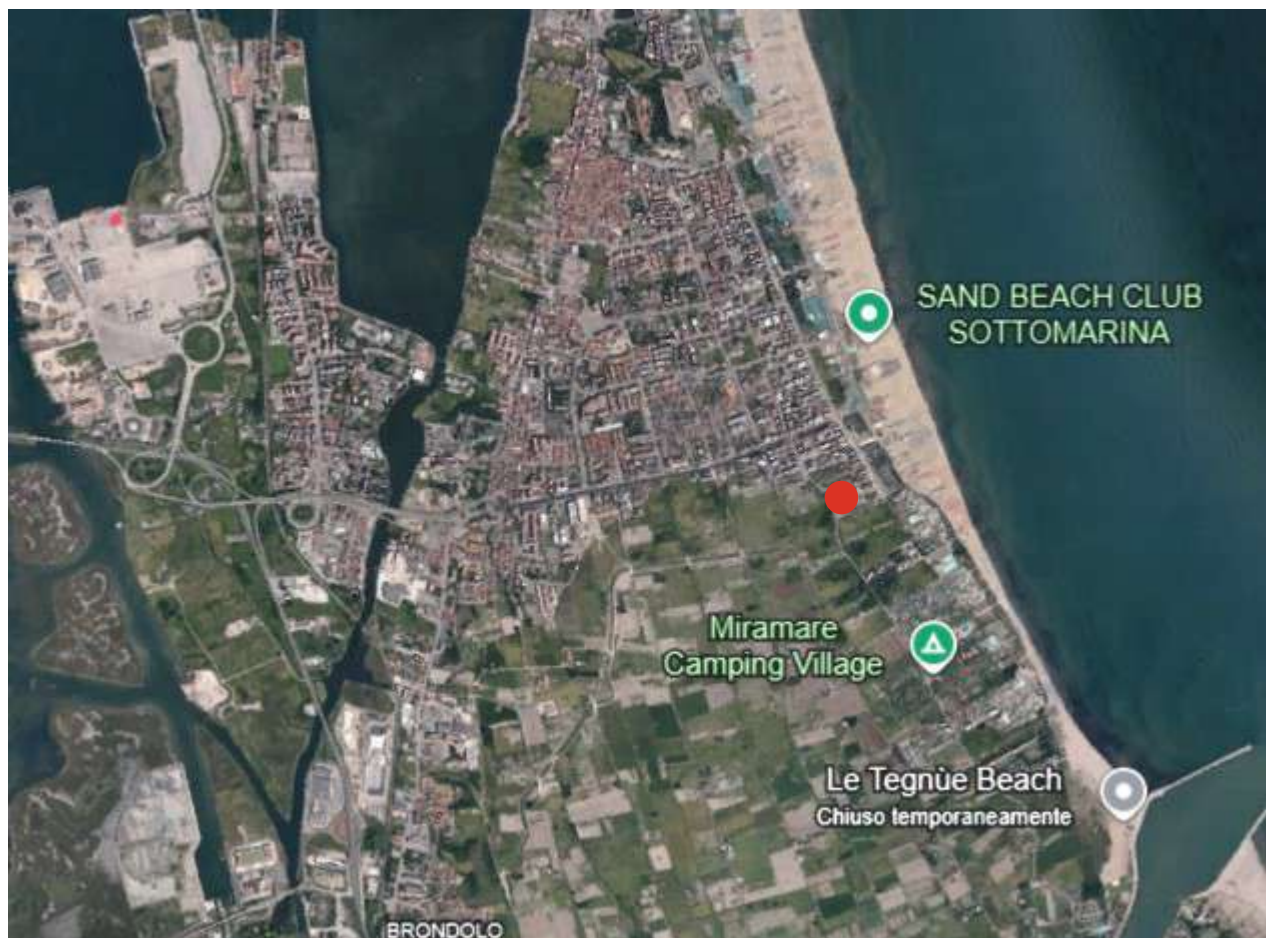
TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

Sezione Fallimentare

Immobiliare Gioia S.r.l.

Giudice Delegato: dott.ssa Roberta Ballarin

Curatore: dott. Mario Tucci



INDICE

- 1. Ubicazione degli Immobili**
- 2. Identificazione Catastale**
- 3. Inquadramento Urbanistico**
- 4. Vincoli**
- 5. Provenienza**
- 6. Gravami e Oneri**
- 7. Descrizione bene oggetto di stima**
- 8. Considerazioni di ordine economico e tecnico**
- 9. Valore di mercato**
- 10. Conclusioni**

PERIZIA DI STIMA

Il sottoscritto Geom. Daniele Campolonghi, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Venezia al n°2025, con Studio in Venezia, San Marco n°3877, incaricato dal dott. Mario Tucci in data 9 ottobre 2024, di ricercare il più probabile valore di mercato che assumono alla data odierna i lotti di terreno siti nel Comune di Chioggia, in località Sottomarina, espone la seguente relazione di stima.

Effettuato il sopralluogo di rito in data 29 ottobre 2024 ed eseguite le opportune operazioni di verifica in ordine alle condizioni tecniche ed economiche delle proprietà esprime la seguente valutazione.

1. Ubicazione degli Immobili

I lotti di terreno si trovano nel Comune di Chioggia, in località Sottomarina, compresi tra Via S. Venier, Via Niobe e Via A. Barbarigo.

Precisamente gli appezzamenti insistono oltre l'aggregato urbano di Sottomarina, delimitato a sud dal Viale Mediterraneo, a margine di un'area urbanizzata prospiciente il litorale ad est.

A sud dei lotti sono presenti delle aree verdi, utilizzate un tempo per la coltivazione degli ortaggi, attualmente coltivate solo per una minima parte.

L'appezzamento ad est di Via A. Barbarigo, contraddistinto dalle particelle 362, 363 e 364, insiste a margine di un'area urbanizzata, mentre la particella 361, ad ovest della medesima via è sita su area non urbanizzata, in ogni caso la viabilità di collegamento, pedonale e carrabile verso Viale Mediterraneo è agevole.

I servizi di trasporto pubblico, esercizi commerciali, ufficio postale, banca e scuole dell'obbligo sono posizionati nel raggio di qualche chilometro.

2. Identificazione Catastale

I lotti di terreno sono identificati all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Venezia, Territorio e Servizi Catastali, come:

Comune di Chioggia, foglio 40, particelle:

- 361, orto, classe II[^], superficie mq 2.440, R.D. € 40,96, R.A. € 15,12;
- 362, incolto produttivo, classe I[^], superficie mq 270, R.D. € 0,25, R.A. € 0,07;
- 363, incolto produttivo, classe IV[^], superficie mq 870, R.D. € 0,58, R.A. € 0,09;
- 364, orto, classe II[^], superficie mq 4.700, R.D. € 78,89, R.A. € 29,13;

per una superficie complessiva pari a mq.8.280,00, catastalmente intestati a IMMOBILIARE GIOIA s.r.l., con sede a Chioggia (VE).

3. Inquadramento Urbanistico

Il Certificato di Destinazione Urbanistica - prat.n°CDU-144-2024 - rilasciato dal

Fg.	Mapp.	IL P.R.G.	VINCOLI
40	361	in C2 “zone residenziali di espansione” all’interno dell’A.I.U. C2 n° 2 Secondo la delibera C.C. 148 del 22/10/2009 in Zona 2	Secondo il p.a.l.a.v. in “aree in cui si applicano le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti”. All’interno della perimetrazione dei centri abitati e delle aree sottoposte al vincolo ambientale disciplinato dal D.Lgs. n.42 del 22/01/2004-D.M. 1/8/85 (Brenta e Adige)
	362		
	363		
40	364	Parte in “tracciati viari di nuova formazione” all’interno dell’A.I.U. C2 n° 2, parte in C2 “zone residenziali di espansione” all’interno dell’A.I.U. C2 n° 2 e parte in “tracciati viari di nuova formazione” Secondo la delibera C.C. 148 del 22/10/2009 in Zona 2	Secondo il p.a.l.a.v. in “aree in cui si applicano le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti”. All’interno della perimetrazione dei centri abitati, delle aree sottoposte al vincolo ambientale disciplinato dal D.Lgs. n.42 del 22/01/2004-D.M. 1/8/85 (Brenta e Adige)

Comune di Chioggia in data del 14.10.2024 individua i lotti di terreno come:

Per quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica, i lotti in oggetto sono compresi nell'ambito di intervento unitario definito come C2/2, "zone residenziali di espansione". Tra questi la particella 364 è interessata anche dal passaggio di tracciato viario di nuova progettazione.

Su tale comparto sono previsti mq 15.355 di superficie netta di pavimento, pari ad un volume di mc 56.814, con mq 15.150 a standard e una previsione di 379 abitanti, meglio descritti nella scheda di intervento C2.2.

Dal colloquio avuto con il Settore Edilizia del Comune di Chioggia, è emerso che l'approvazione definitiva dell'intervento unitario dovrebbe avvenire entro il 2025.

4. Vincoli

Il lotto di terreno ricade in area sottoposta a vincolo ambientale e paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42 – Parte Terza, da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, giusto D.M. 1.8.1985 (Brenta e Adige).

5. Provenienza

I beni provengono da due separati atti di compravendita rogitati dal medesimo Notaio De Fazio di Chioggia, precisamente:

- particella 361, con atto repertorio n°1097 del 11.12.1981, registrato a Chioggia il 28.12.1981, al n°2620, volume n°113/2°;
- particelle 362, 363, 364, con atto repertorio n°1096 del 11.12.1981, registrato a Chioggia in 28.12.1981, al n°2619.

6. Gravami e Oneri

Per quanto appreso nell'ispezione ipotecaria eseguita presso l'Agenzia delle Entrate in data 20.11.2024, non persistono situazioni pregiudizievoli a carico della società Immobiliare Gioia srl.

7. Descrizione bene oggetto di stima nello stato di fatto

Trattasi di un lotto di terreno di forma pressochè rettangolare, composto da quattro particelle, delimitato a est da Via S. Venier, a nord da Via Niobe e proprietà di

terzi, a ovest e sud da aree incolte in proprietà di terzi. La particella 361 ad ovest è separata dalle altre da Via A. Barbarigo.

L'area interposta tra Via A. Barbarigo e Via S. Venier, viene utilizzata durante la buona stagione come parcheggio, a servizio delle attività ricettive e balneari limitrofe, si compone di tre particelle - 362, 363 e 364 – divisa in tre parti, infatti risulta essere stata locata dal 1.5.2024 al 30.9.2024, alle seguenti Società:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Si rileva come tali aree non hanno le caratteristiche ed i dispositivi previsti per essere utilizzate come parcheggio, infatti la pavimentazione è in terra battuta senza alcun sistema di trattamento delle acque.. Il lotto è perimetrato da rete metallica elettrosaldata e paletti in cemento.

La rimanente porzione, identificata dalla particella 361, è posta ad ovest di Via A. Barbarigo e si sviluppa sino alla particella 84 in proprietà di terzi, aderente a Via F. Morosini. Tale lotto di terreno, completamente incolto, presenta un fossato a ridosso del confine est con via A. Barbarigo.

Sotto il profilo altimetrico i lotti adibiti a parcheggio hanno l'accesso su via S. Venier e Via A. Barbarigo a raso, mentre la parte centrale, con ingresso da via Niobe, risulta ad una quota inferiore di circa – ml 1,00, rispetto alla via stessa.

8. Considerazioni di ordine economico e tecnico

Il mercato immobiliare ha ricevuto una notevole battuta di arresto a seguito della pandemia Sars-Covid 19 che ha interessato il nostro paese e non solo.

La diminuzione delle contrattazioni e degli atti di vendita è stata notevole, tuttavia dopo la pandemia il trend è mutato, i segnali di ripresa del mercato immobiliare negli ultimi anni sono stati incoraggianti, seppur altalenanti, confermati recentemente anche dai dati ISTAT sulla crescita economica del paese, nonostante i tassi di interesse non proprio ancora convenienti.

Per quanto riguarda le aree edificabili, a livello nazionale, si è assistito ad un arretramento passando dal +3,1% di inizio 2023 a un calo prossimo al 9% nell'ultimo trimestre, a livello di superfici compravendute.

Già in passato si è manifestata una tendenza consolidata nell'acquisto di terreni da parte di persone non fisiche che presentino in termini di superfici compravendute valori significativamente superiori a quelle di atti relativi ad acquisti da parte di persone fisiche in tutte le aree territoriali, con superfici medie per atto al di sotto dell'ettaro.

In tale contesto deve essere analizzata l'area oggetto di stima, che dal punto di vista urbanistico risulterà edificabile e posta, per una buona porzione, in ottima posizione fronte mare, laddove vista la presenza ad est di un camping con edificio di un solo livello fuori terra, già dai primi piani del futuro fabbricato sarà possibile vedere il mare.

Pur considerando le prescrizioni previste dal piano e l'iter amministrativo necessario alla definizione, appare evidente che un'area con una potenzialità edificatoria di circa mq 2.070,00 di SNP (superficie netta di pavimento) a poca distanza dalla spiaggia e adiacente alla principale viabilità per l'entrata e l'uscita alla città, risulti alquanto interessante sotto il profilo commerciale, anche alla luce dei comparti edificatori presenti nella zona, che prevedono una conversione dell'area a sud di Sottomarina.

Nel dettaglio, per la determinazione del valore unitario si è tenuto conto della posizione e della destinazione urbanistica dell'area, determinando in tale contesto il valore di mercato che può assumere il bene oggetto di perizia, dove per valore di mercato si intende il suo più probabile prezzo di trasferimento in una libera compravendita. La stima è rivolta ad individuare quel prezzo che verrebbe liberamente negoziato fra due ordinari soggetti sociali (venditore ed acquirente) nell'ipotesi di una vendita in un clima non alterato da nessuna particolare tensione negoziale.

9. Valore di mercato

Tra i parametri di riferimento per la valutazione di un terreno edificabile può essere considerato il valore al mq. e nella fattispecie si deve valutare che oltre al volume edificabile, vanno considerate anche le opere di urbanizzazione necessarie alla definizione del comparto.

Per quanto sopra esposto si stabilisce un valore unitario pari a €/mq 80,00, per cui il valore di mercato si ottiene dalla seguente moltiplicazione:

$$\text{€/mq } 80,00 \times \text{mq } 8.280,00 = \text{€} \mathbf{662.400,00}$$

10. Conclusioni

Nel ritenere esaurito il mandato affidatomi, che credo di aver espletato con ogni scrupolo e serena obbiettività, rassegno la presente relazione asseverando che i beni oggetto di stima, assumono un valore di mercato pari a **€.662.400,00** (euro seicentosessantaduemilaquattrocento/00)

Venezia, 20.11.2024

Daniele Campolonghi geometra



Allegati:

1. estratto di mappa
2. visure catastali
3. documentazione fotografica
4. ispezione ipotecaria
5. certificati di destinazione urbanistica
6. scheda urbanistica Comparto C2.2

Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 09/10/2024

Dati della richiesta

Terreni siti nel comune di **CHIOGGIA (C638)** provincia **VENEZIA** - Limitata al foglio: 40



Soggetto richiesto:

SRL IMMOBILIARE GIOIA CON SEDE IN CHIOGGIA

Totali immobili: di catasto terreni 4



Immobile di catasto terreni - n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **CHIOGGIA (C638) (VE)**
Foglio **40** Particella **362**

Impianto meccanografico del 02/01/1978

> Dati di classamento

Redditi: dominicale **Euro 0,25**
 agrario **Euro 0,07**
Particella con qualità: **INCOLT PROD** di classe **1**
Superficie: **270 m²**

VARIAZIONE D'UFFICIO del 10/05/2017 Pratica n.
VE0041607 in atti dal 10/05/2017 BONIFICA
INCOERENZE CATASTALI (n. 1578.1/2017)



Immobile di catasto terreni - n.2



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **CHIOGGIA (C638) (VE)**
Foglio **40** Particella **363**
Partita: **10200**

Impianto meccanografico del 02/01/1978

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 0,58 Lire 1.131
 agrario Euro 0,09 Lire 174
Particella con qualità: **INCOLT PROD** di classe 4
Superficie: **870 m²**

Impianto meccanografico del 02/01/1978



Immobile di catasto terreni - n.3



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **CHIOGGIA (C638) (VE)**
Foglio **40** Particella **364**
Partita: **10200**

Impianto meccanografico del 02/01/1978

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 78,89 Lire 152.750
 agrario Euro 29,13 Lire 56.400
Particella con qualità: **ORTO** di classe 2
Superficie: **4.700 m²**

Impianto meccanografico del 02/01/1978

> **Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 3 - totale righe intestati: 1**

> **1. SRL IMMOBILIARE GIOIA CON SEDE IN CHIOGGIA**

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 11/12/1981 Pubblico ufficiale DI FAZIO Sede CHIOGGIA (VE) Repertorio n. 1096 - UR Sede CHIOGGIA (VE) Registrazione Volume 113 n. 2502 registrato in data 14/12/1981 - Voltura n. 26383 in atti dal 05/07/1984

> Totale Parziale

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di CHIOGGIA (C638)

Numero immobili: 3 Reddito dominicale: euro 79,72 Reddito agrario: euro 29,29 Superficie: 5.840 m²



Immobile di catasto terreni - n.4



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di CHIOGGIA (C638) (VE)

Foglio 40 Particella 361

Partita: 10516

Impianto meccanografico del 02/01/1978

> Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 40,96 Lire 79.300
agrario Euro 15,12 Lire 29.280

Particella con qualità: ORTO di classe 2

Superficie: 2.440 m²

Impianto meccanografico del 02/01/1978

> Intestazione attuale dell'immobile n. 4 - totale righe intestati: 1

> 1. SRL IMMOBILIARE GIOIA CON SEDE IN CHIOGGIA

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 11/12/1981 Pubblico ufficiale DI FAZIO Sede CHIOGGIA (VE) Repertorio n. 1097 - UR Sede CHIOGGIA (VE) Registrazione Volume 113 n. 2505 registrato in data 14/12/1981 - Voltura n. 28783 in atti dal 05/07/1984

> Totale Parziale

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di CHIOGGIA (C638)

Numero immobili: 1 Reddito dominicale: **euro 40,96** Reddito agrario: **euro 15,12** Superficie: **2.440 m²**

> Totale generale

Catasto Terreni

Totale immobili: 4 Reddito dominicale: **euro 120,68** Reddito agrario: **euro 44,41** Superficie: **8.280 m²**

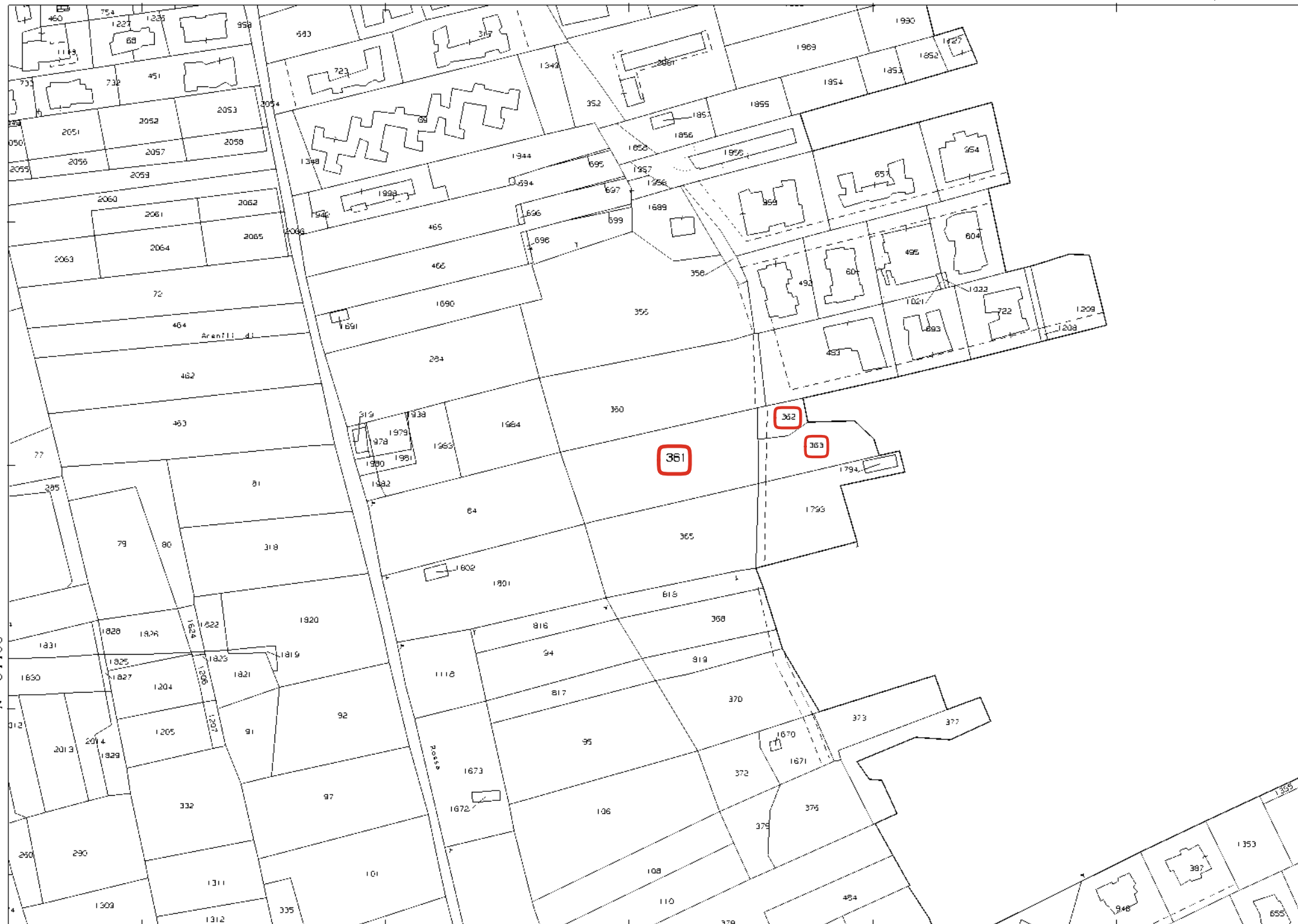
Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

N=-84400

E=-28600

1 Particella 361

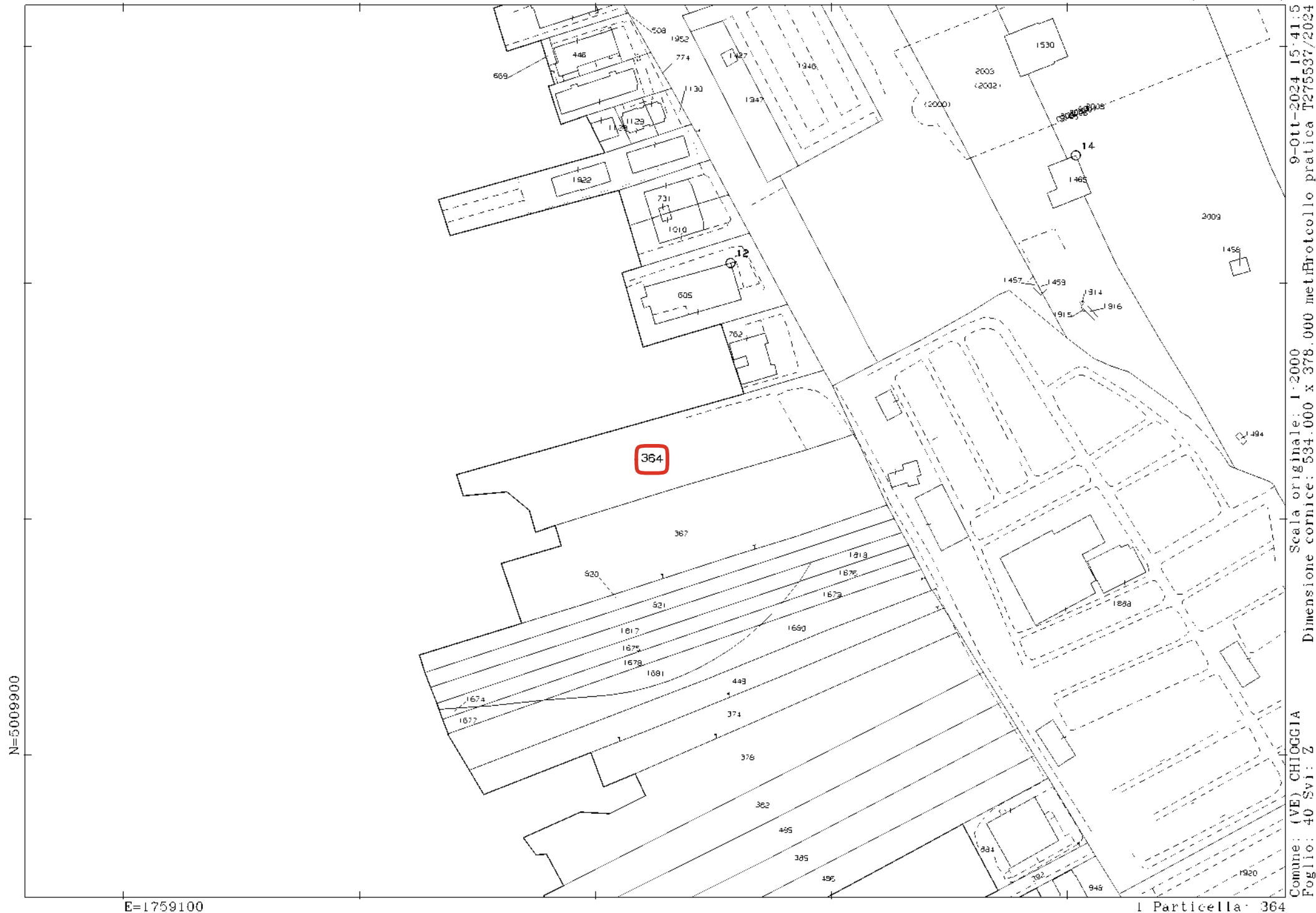


Scala originale: 1:2000

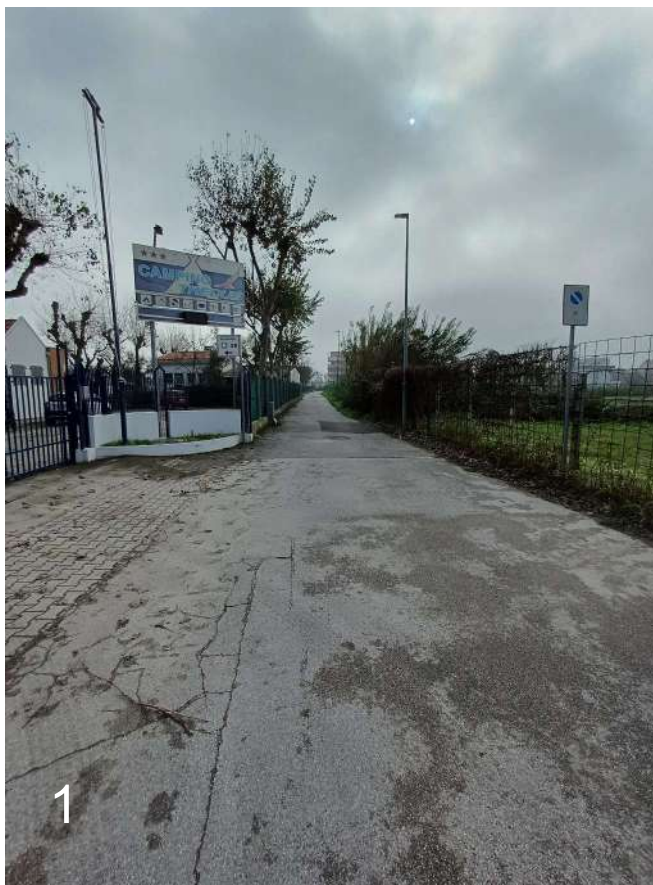
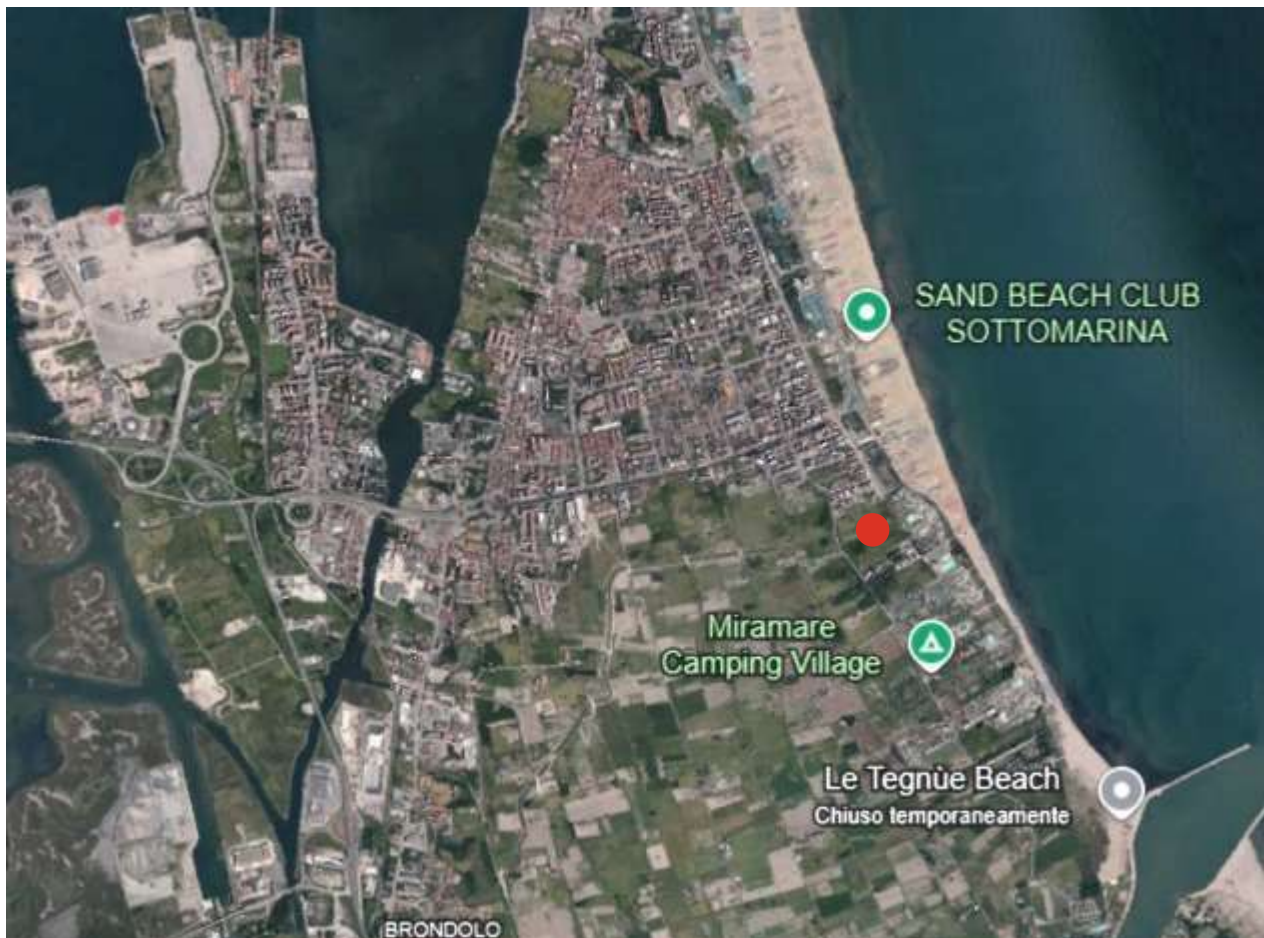
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metProtocollo pratica T241773/2024

Comune: (VE) CHIOGGIA
Foglio: 40

9-Ott-2024 14:48:15



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





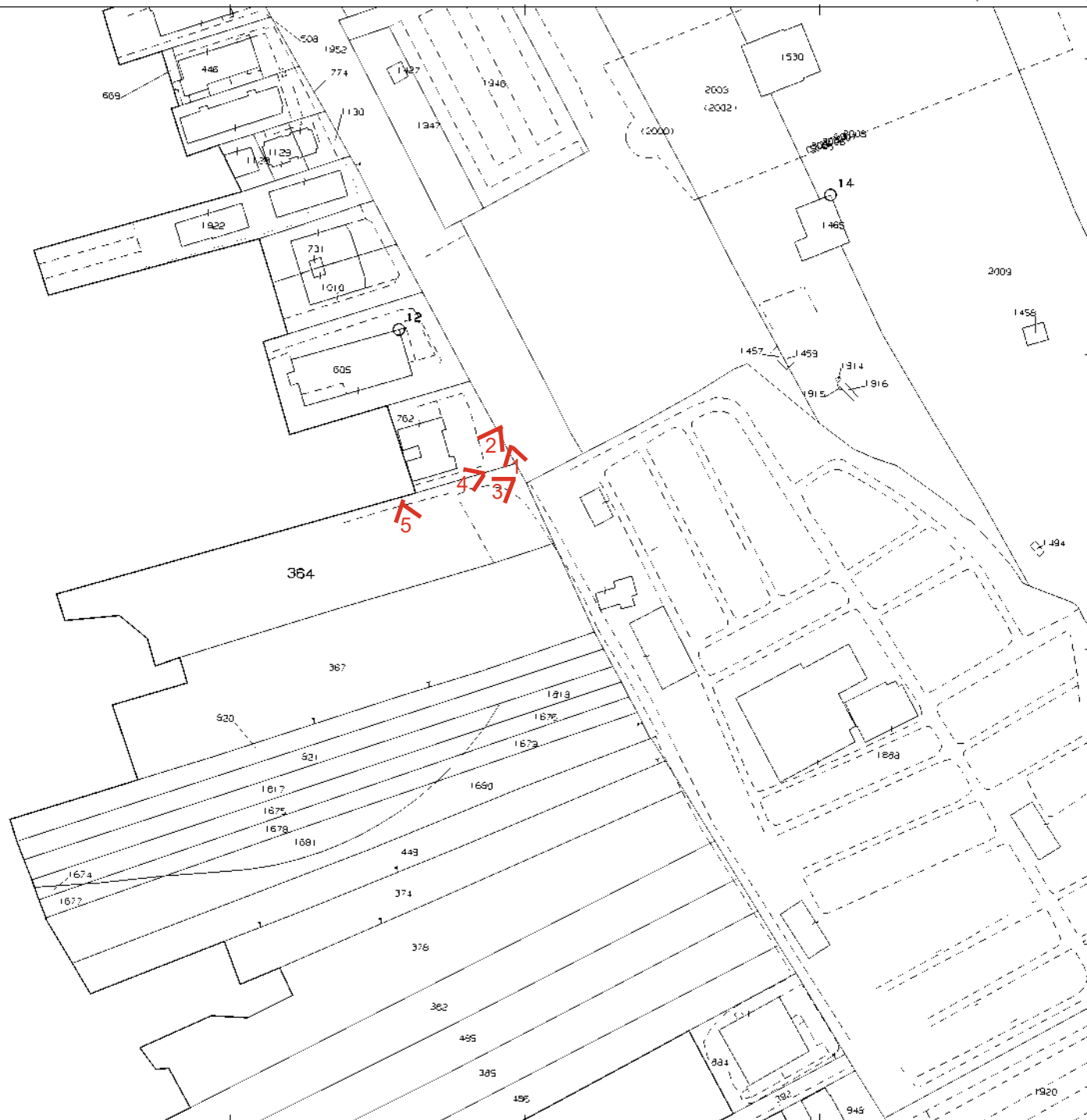






N=5009900

E=1759100



1 Particella 364

9-Ott-2024 15:41:15
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
Protocollo pratica T275537/2024
Comune: (VE) CHIOGGIA
Foglio: 40 Svi: Z



N=-84400

E=-28600

1 Particella 361

9-Ott-2024 14:48:15
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 met
Protocollo pratica T241773/2024
Comune: (VE) CHIOGGIA
Foglio: 40

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

Data 20/11/2024 Ora 09:40:31
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T50844 del 20/11/2024

per denominazione
Richiedente VVNMNO

Dati della richiesta

Denominazione: SRL IMMOBILIARE GIOIA
Tipo di formalità: Tutte
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal	19/02/1998 al	19/11/2024
Periodo recuperato e validato dal	02/01/1970 al	18/02/1998

Elenco omonimi

1. IMM.RE GIOIA SRL ***
Con sede in CHIOGGIA (VE)
Codice fiscale
2. IMMOBILIARE GIOIA S.R.L.
Con sede in CHIOGGIA (VE)
Codice fiscale

01593430273 *

*** Soggetti con dati anagrafici collegati

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i risultano:
Trascrizioni vol. 508 \ 1 pag. 78

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/12/1981 - Registro Particolare 4354 Registro Generale 5134
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato immagine
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/12/1981 - Registro Particolare 4355 Registro Generale 5135
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato immagine
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/10/1998 - Registro Particolare 3928 Registro Generale 5632
Pubblico ufficiale NOTO NICOLO Repertorio 60210 del 01/10/1998

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

Data 20/11/2024 Ora 09:40:31
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T50844 del 20/11/2024

per denominazione

Richiedente VVNMNO

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in CHIOGGIA(VE)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/04/1999 - Registro Particolare 1638 Registro Generale 2573

Pubblico ufficiale CAPUTO ALESSANDRO Repertorio 91816 del 07/04/1999

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in CHIOGGIA(VE)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/04/1999 - Registro Particolare 1639 Registro Generale 2574

Pubblico ufficiale CAPUTO ALESSANDRO Repertorio 91816 del 07/04/1999

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in CHIOGGIA(VE)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/06/1999 - Registro Particolare 2205 Registro Generale 3444

Pubblico ufficiale CAPUTO ALESSANDRO Repertorio 93672 del 31/05/1999

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in CHIOGGIA(VE)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

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

Data 20/11/2024 Ora 09:17:05
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

per denominazione
Richiedente MLNCST

Ispezione n. T35773 del 20/11/2024

Dati della richiesta

Codice fiscale: 01593430273 - Ricerca estesa in AT
Tipo di formalità: Tutte
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal	19/02/1998 al	19/11/2024
Periodo recuperato e validato dal	02/01/1970 al	18/02/1998

Elenco omonimi

1. IMMOBILIARE GIOIA S.R.L.

Con sede in CHIOGGIA (VE)
Codice fiscale

01593430273 *

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/10/1998 - Registro Particolare 3928 Registro Generale 5632
Pubblico ufficiale NOTO NICOLÒ Repertorio 60210 del 01/10/1998
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in CHIOGGIA(VE)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/04/1999 - Registro Particolare 1638 Registro Generale 2573
Pubblico ufficiale CAPUTO ALESSANDRO Repertorio 91816 del 07/04/1999
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in CHIOGGIA(VE)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/04/1999 - Registro Particolare 1639 Registro Generale 2574
Pubblico ufficiale CAPUTO ALESSANDRO Repertorio 91816 del 07/04/1999
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

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

Data 20/11/2024 Ora 09:17:05
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T35773 del 20/11/2024

per denominazione
Richiedente MLNCST

Immobili siti in CHIOGGIA(VE)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/06/1999 - Registro Particolare 2205 Registro Generale 3444
Pubblico ufficiale CAPUTO ALESSANDRO Repertorio 93672 del 31/05/1999
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in CHIOGGIA(VE)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico



Città di Chioggia città d'arte

Prot. n. 57751

Prat. n. CDU-144-2024

Imposta di bollo assolta

ID 01221014672312

Del 14/10/2024 ora 15:36:42

**SETTORE URBANISTICA
SERVIZIO PIANIFICAZIONE**

Rif. prot. n. 57751

del 10/10/2024

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

IL DIRIGENTE DEL SETTORE URBANISTICA

VISTA

- la richiesta presentata in data 10/10/2024>, prot. n. 57751, da Daniele Campolonghi, in qualità di ctu nominato dal Tribunale di Venezia residente in Sna Marco 3877 - Venezia 30100;
- l'art. 30, comma II° e III° del D.P.R. 06/06/2001 n.380, successive modifiche ed integrazioni;
- il vigente P.R.G. , approvato definitivamente con delibera della Giunta Regionale Veneto n.2149 del 14.07.2009, pubblicato nel B.U.R. n. 63 del 04/08/09 ;
- la delibera del C.C. n.148 del 22/10/2009 "Approvazione Variante al P.R.G. : Allegato alle N.T.A. degli Strumenti Urbanistici Generali (P.R.G.) Vigenti ed Adottati " requisiti e caratteristiche delle aree sulle quali possono essere installati i distributori di carburante";
- il Piano Regolatore del Porto giusto Decreto del Ministero dei LL.PP. n. 1618 del 16/04/81;
- la variante al Piano Particolareggiato dell'Arenile di Sottomarina e Isola Verde, approvato con deliberazione della C.C. n. 185 del 22/12/2009;
- la perimetrazione dei centri abitati, individuata ai sensi del D.L. 30/04/92, n. 285, approvata con deliberazione Giuntale del 12/05/94, n. 730, esecutiva ai sensi di Legge;
- i vigenti vincoli ambientali identificati dal D.M. 1/8/1985, ora D.lgs. n.42 del 22/01/2004;
- la conterminazione lagunare individuata ai sensi della L. 5/3/1963, n. 366 e D.M. 9/2/1990;
- il Piano di Area Lagunare e Area Veneziana approvato dal Consiglio Regionale del Veneto con deliberazione n. 70 del 9/11/1995, pubblicato nel B.U.R. supplemento n. 8 del 26/1/96;
- il perimetro del vincolo idrogeologico identificato con R.D. del 30/12/1923, n. 3267;

eseguita l'istruttoria tecnica;

DICHIARA

che i terreni catastalmente identificati dai mappali n.

Foglio: 40 Particella: 361

Foglio: 40 Particella: 362

Foglio: 40 Particella: 363

Foglio: 40 Particella: 364

ricadono:

Fg.	Mapp.	IL P.R.G.	VINCOLI
40	361	in C2 "zone residenziali di espansione" all'interno dell'A.I.U. C2 n° 2 Secondo la delibera C.C. 148 del 22/10/2009 in Zona 2	Secondo il p.a.l.a.v. in "aree in cui si applicano le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti".
	362		All'interno della perimetrazione dei centri abitati e delle aree sottoposte al vincolo ambientale disciplinato dal D.Lgs. n.42 del 22/01/2004-D.M. 1/8/85 (Brenta e Adige)
	363		
40	364	Parte in "tracciati viari di nuova formazione" all'interno dell'A.I.U. C2 n° 2, parte in C2 "zone residenziali di espansione" all'interno dell'A.I.U. C2 n° 2 e parte in "tracciati viari di nuova formazione" Secondo la delibera C.C. 148 del 22/10/2009 in Zona 2	Secondo il p.a.l.a.v. in "aree in cui si applicano le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti". All'interno della perimetrazione dei centri abitati, delle aree sottoposte al vincolo ambientale disciplinato dal D.Lgs. n.42 del 22/01/2004-D.M. 1/8/85 (Brenta e Adige)

Si rilascia il certificato per uso compravendita.

Il presente certificato ha validità di anni uno dalla data del suo rilascio.

Chioggia, 10/10/2024

**IL DIRIGENTE
SETTORE URBANISTICA**

Ing. Lucio Napetti
(File firmato digitalmente)



CITTA' DI CHIOGGIA

PIANO REGOLATORE GENERALE

L.R. 27 giugno 1985 n.61

VARIANTE GENERALE

ALLEGATO 1 A

SCHEDA TECNICHE DI ATTUAZIONE ZONE C2

Progettista
Dott. Urb. Marina Pacchiani

Il Sindaco
Dott. Romano Tiozzo Pagio

Il Dirigente
Ing. Massimo Valandro

L'Assessore all'Urbanistica
Arch. Carlo Perini

Elaborazione
SETTORE URBANISTICA
Ufficio Piani Attuativi

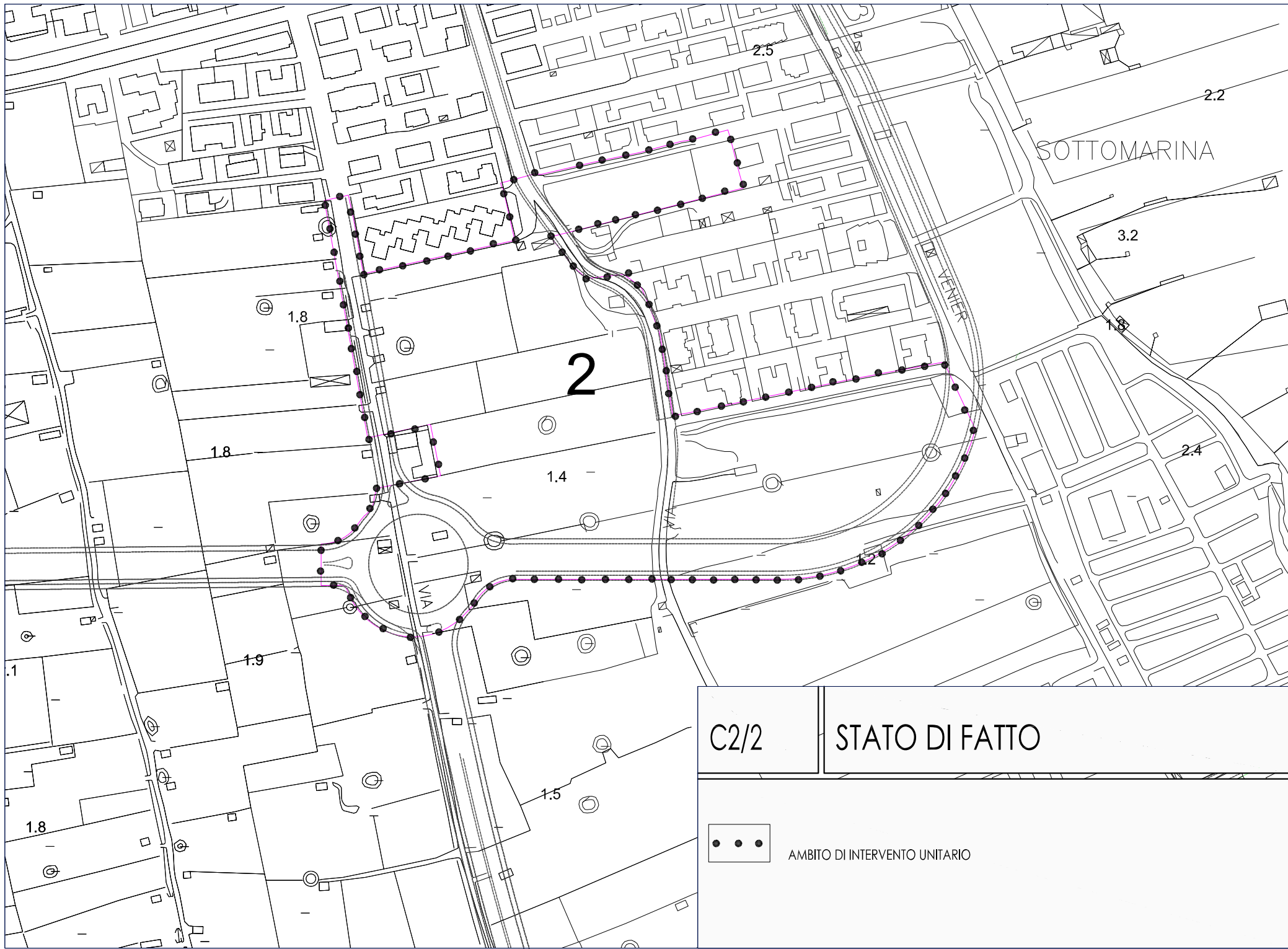
SISTEMI TERRITORIALI srl

- Approvato con Delibera Giunta Regionale n.2149 del 14 luglio 2009
- Variante NTA Delibera CC. n.156 del 29 ottobre 2009
- Variante NTA Delibera CC. n.151 del 22 ottobre 2009
- Variante Molluschicoltura D.G.R.V. n.736 del 24 marzo 2009

RICOGNIZIONE 18/01/2010

CITTA' DI CHIOGGIA
VARIANTE GENERALE AL PRG
ALL. 1A ZONE C2

A.I.U.	Z.T.O.	LOCALITA'	AMBITO	SNP	i.t	VOLUME	ABITANTI	SUP. STANDARD	SNP edilizia conv.	MQ/AB	ATTUAZIONE	PRESCRIZIONI PARTICOLARI
~~1~~	~~C2~~	~~Chioggia~~	~~210.000~~	~~51.000~~	~~0,25~~	~~100.000~~	~~1.002~~	~~77.041~~	~~21.000~~	~~50~~	~~PP~~	Vedi Progetto Speciale
2	C2	V.le Mediterraneo sud	61.420	15.355	0,25	56.814	379	15.150	6.142	40	SUA	Altezza massima 11,00 ml' 3 fuori terra , distanze dai confini 5,00 e tra i fabbricati ml.10,00 da realizzare all'interno dell'ambito di inviluppo
~~3~~	~~C2~~	~~V.le Mediterraneo sud~~	~~20.040~~	~~0.500~~	~~0,25~~	~~24.000~~	~~100~~	~~0.417~~	~~2.004~~	~~40~~	~~SUA~~	Altezza massima 11,00 ml' 3 fuori terra , distanze dai confini 5,00 e tra i fabbricati ml.10,00 da realizzare all'interno dell'ambito di inviluppo
~~4~~	~~C2~~	~~V.le Mediterraneo sud~~	~~42.750~~	~~10.000~~	~~0,25~~	~~30.547~~	~~204~~	~~10.540~~	~~4.275~~	~~40~~	~~SUA~~	Altezza massima 11,00 ml' 3 fuori terra , distanze dai confini 5,00 e tra i fabbricati ml.10,00 da realizzare all'interno dell'ambito di inviluppo
~~5~~	~~C2~~	~~V.le Mediterraneo sud~~	~~23.102~~	~~0.270~~	~~0,25~~	~~20.210~~	~~100~~	~~0.102~~	~~2.510~~	~~40~~	~~SUA~~	Altezza massima 11,00 ml' 3 fuori terra , distanze dai confini 5,00 e tra i fabbricati ml.10,00 da realizzare all'interno dell'ambito di inviluppo
~~6~~	~~C2~~	~~V.le Mediterraneo sud~~	~~32.100~~	~~0.050~~	~~0,25~~	~~20.700~~	~~100~~	~~7.042~~	~~0.220~~	~~40~~	~~SUA~~	Altezza massima 11,00 ml' 3 fuori terra , distanze dai confini 5,00 e tra i fabbricati ml.10,00 da realizzare all'interno dell'ambito di inviluppo
~~7a~~	~~C2~~	~~Ridotto Madonna~~	~~01.000~~	~~10.121~~	~~0,25~~	~~07.000~~	~~000~~	~~10.210~~	~~0.100~~	~~40~~	~~SUA~~	Altezza massima 11,00 ml' 3 fuori terra , distanze dai confini 5,00 e tra i fabbricati ml.10,00 da realizzare all'interno dell'ambito di inviluppo
~~7b~~	~~C2~~	~~Ridotto Madonna~~	~~10.442~~	~~12.444~~	~~0,25~~	~~14.000~~	~~000~~	~~14.040~~	~~4.044~~	~~40~~	~~SUA~~	Altezza massima 11,00 ml' 3 fuori terra , distanze dai confini 5,00 e tra i fabbricati ml.10,00 da realizzare all'interno dell'ambito di inviluppo
~~7c~~	~~C2~~	~~Ridotto Madonna~~	~~20.004~~	~~7.020~~	~~0,25~~	~~27.100~~	~~101~~	~~7.220~~	~~2.000~~	~~40~~	~~SUA~~	Altezza massima 11,00 ml' 3 fuori terra , distanze dai confini 5,00 e tra i fabbricati ml.10,00 da realizzare all'interno dell'ambito di inviluppo
~~8~~	~~C2~~	~~Ridotto Madonna~~	~~10.007~~	~~0.040~~	~~0,25~~	~~14.242~~	~~00~~	~~0.700~~	~~1.040~~	~~40~~	~~SUA~~	Altezza massima 11,00 ml' 3 fuori terra , distanze dai confini 5,00 e tra i fabbricati ml.10,00 da realizzare all'interno dell'ambito di inviluppo
~~9~~	~~C2~~	~~Brondolo est~~	~~20.042~~	~~7.000~~	~~0,25~~	~~27.020~~	~~102~~	~~7.207~~	~~2.004~~	~~40~~	~~SUA~~	Altezza massima 11,00 ml' 3 fuori terra , distanze dai confini 5,00 e tra i fabbricati ml.10,00 da realizzare all'interno dell'ambito di inviluppo
1	C2/PEEP	Ridotto Madonna	41.007	24.200	0,04	70.004	024	20.047	0.402	40	PEEP	Altezza massima 16,00 ml' 4 fuori terra , distanze dai confini 5,00 e tra i fabbricati ml.10,00 da realizzare all'interno dell'ambito di inviluppo
2	C2/PEEP	Vulci	20.000	1.071	0,20	17.000	110	1.000	1.000	40	PEEP	Altezza massima 11,00 ml' 3 fuori terra , distanze dai confini 5,00 e tra i fabbricati ml.10,00 da realizzare all'interno dell'ambito di inviluppo
3	C2/PEEP	S.A. Anna	07.114	7.102	0,20	27.004	100	7.002	2.000	40	PEEP	Altezza massima 11,00 ml' 3 fuori terra , distanze dai confini 5,00 e tra i fabbricati ml.10,00 da realizzare all'interno dell'ambito di inviluppo
4	C2/PEEP	Ca' Lino	20.704	0.047	0,20	10.700	102	0.270	2.100	40	PEEP	Altezza massima 11,00 ml' 3 fuori terra , distanze dai confini 5,00 e tra i fabbricati ml.10,00 da realizzare all'interno dell'ambito di inviluppo





C2/2

RIPRESA AEREA



AMBITO DI INTERVENTO UNITARIO

