

Tribunale di Venezia
Procedura n. 2/2022 acc.
Procedura familiare di accordo di composizione della crisi di
sovra indebitamento ex art. 7, comma 1 legge 3/2012

Promossa da:



PERIZIA di STIMA

Catasto Fabbricati, Comune di Chioggia,
Foglio 26, mappale 3221 sub. 5

Liquidatore: Dott.ssa Giovanna Marin

Esperto alla stima: Arch. Daniele Varisco
Codice fiscale: VRSDNL64S24L736F
Partita IVA: 00980390272
Studio in: Via Filiasi 46/B - 30174 Mestre
Telefono: 041985600 mob: 3392960316
Email: archdanielevarisco@gmail.com
Pec: daniele.varisco@archiworldpec.it

Premessa

Il liquidatore della procedura n. 2/2022 acc. ha conferito l'incarico allo scrivente, arch. Daniele Varisco, di integrare la perizia di stima già depositata riguardante le esecuzioni immobiliari riunite nn. 701/2013 e 1/2020, datata 04-01-2021, limitatamente ai Lotti 2-3-4.

In particolare è stato conferito l'incarico *“di aggiornare la perizia già predisposta con riferimento ai lotti 2, 3 e 4 ... dando corso a tutti i relativi adempimenti necessari.”*

Per comodità lo scrivente terrà come base il testo della perizia già depositata nelle esecuzioni immobiliari riunite ai nn. 710/2013 1/2020, con le opportune modifiche.

Si è proceduto inoltre all'aggiornamento delle visure eseguite presso la Conservatoria.

Si precisa poi che verranno tenute in considerazione le risultanze degli ultimi sopralluoghi effettuati in data 20-03-2023 ed in data 13-07-2023.

La presente perizia ha ad oggetto il bene individuato Catasto Fabbricati, Comune di Chioggia, Foglio 26, mappale 3221 sub. 5.

Trattasi di una unità ad uso negozio sita al piano terra di un più ampio complesso edilizio in condominio di quattro piani fuori terra, sita nel Comune di Chioggia - Venezia, località Sottomarina, strada San Marco 629.

I beni infatti erano oggetto del Lotto 4 nelle esecuzioni immobiliari riunite nn. 710/2013 - 1/2020.

1) Generalità, stato civile, numero di codice fiscale, regime patrimoniale [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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

[REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED]

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

[REDACTED]

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

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

2) Individuazione dei beni, formazione dei lotti, indicazione della tipologia, ubicazione

Trattasi di una unità ad uso negozio sita al piano terra di un più ampio complesso edilizio in condominio di quattro piani fuori terra, sita nel Comune di Chioggia - Venezia, località Sottomarina, strada San Marco 629:

Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati, Comune di Chioggia, foglio 26, **mappale 3221 sub. 5**, zona censuaria 2, categoria C/1, classe 13, consistenza 119 mq, superficie catastale totale 126 mq, rendita Euro 3.748,96.



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Si allega visura eseguita presso l'Agenda delle Entrate - Direzione Provinciale di Venezia - Territorio - Servizi Catastali, unitamente alla planimetria catastale ed all'estratto di mappa (all.2).





La planimetria catastale dell'unità non è conforme allo stato di fatto rilevato.

3) Regolarità edilizia e destinazione urbanistica

3a) Regolarità edilizia (all.3)

Relativamente a detta unità, il Comune di Chioggia ha fornito limitata documentazione, integrata dallo scrivente tramite la consegna da parte di privati.

Gli atti reperiti sono i seguenti.

- LICENZA A COSTRUIRE N. prot. 43112 del 22-11-1955 intestata


- LICENZA A COSTRUIRE N. prot. 6508 del 14-03-1956 intestata al


- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 378, PROT. 16183/1986, rilasciata in data 18-10-2002 e relativa alle unità immobiliari sub. 3 e sub. 5.
- E' opportuno segnalare il reperimento della planimetria catastale dell'anno 1968. Da quest'ultima si evince che nel cortile era stato realizzato un corpo di fabbrica di un piano fuori terra che

costituisce ora porzione dell'unità ad uso negozio (farmacia sub. 5) con soprastante solaio che funge, anche ora, da lastrico solare/terrazza del piano primo.

I locali posti al piano terra di detto corpo, *"costituenti in origine la cucina e il soggiorno della pensione"* sono stati sanati come locali ad uso commerciale, relativi al sub. 5, a seguito della Concessione in Sanatoria n. 378/86 sopra citata.

Non si è rinvenuta la licenza edilizia relativa al corpo di fabbrica eretto ove prima vi era il cortile. Tale atto legittimante è presumibilmente esistente, in quanto, nella concessione in sanatoria n. 378/86, il Comune di Chioggia fa riferimento al *"cambio di destinazione d'uso dei locali al piano terra identificati nella licenza originaria come cucina e soggiorno della pensione, attualmente annessi alla farmacia esistente, di mq 37,52, uso commerciale, realizzato nell'anno 1968"*.

Lo scrivente inoltre ha depositato pratica SCIA in sanatoria n. SCIA-470-2023, prot. 60826 del 31-10-2023, volta a sanare le seguenti difformità.

- Realizzazione nel negozio di un locale adibito a magazzino/deposito di mq 8,09.
- Chiusura di un foro porta per l'accesso ad un wc e chiusura di un foro porta per l'accesso ad un ripostiglio. Dalla chiusura di detti ambienti è stato ampliato l'ingresso comune e ricavato un ripostiglio sottoscala relativo alle unità di cui ai sub. 6 e 7.
- Rimozione di una parete posta perpendicolarmente tra la muratura perimetrale e il pilastro presente nell'ingresso.

- Realizzazione di due contro pareti in legno ai fini dell'isolamento.
- Chiusura di un foro porta nel locale magazzino/deposito di mq 19,07 che metteva in comunicazione lo stesso con l'unità di cui al sub. 3, civico 629/A, ora di proprietà di terzi.
- Tamponamento di una apertura (luce) prospettante su Calle dei Bieli.
- Modifica dei serramenti con relativi accessi.

La sanatoria non è stata ancora rilasciata ed è in corso di definizione. Eventuali ulteriori costi saranno a carico dell'aggiudicatario.

Non risulta rilasciato certificato di agibilità.

Gli immobili non sono dotati di certificato di classamento energetico.

3b) Destinazione urbanistica

- Il mappale 3221 del Foglio 26, *"in zona A centro storico. Secondo il p.a.l.a.v. in "centri storici" (art. 36)". All'interno della perimetrazione dei centri abitati, all'interno delle aree sottoposte al vincolo ambientale disciplinato dal D.Lgs n. 42 del 22/01/2004 -D.M.178/85 (Laguna e Valli)".*

4) Stato di possesso dei beni

I beni oggetto di pignoramento, al momento del sopralluogo, risultavano locati in forza di **contratto di locazione 20-10-2011, registrato al numero 1905/2011, con decorrenza 01-11-2011 e durata 6 anni + 6 anni - canone di locazione mensile Euro 2.100,00, rivalutato ISTAT nella misura del 75% (all.4).**

Attualmente il canone è pari ad Euro 2.442,00 mensili.

Data la buona redditività fornita dal contratto, lo scrivente non opererà alcuna decurtazione.

5) Provenienza, vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene (all.5)

Da visura effettuata tramite dispositivo meccanizzato, eseguita presso l' Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Chioggia - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - aggiornata alla data del 18-12-2023, è emerso quanto segue.

5a) Provenienza

- In data **05-03-1974, ai numeri 1033-929**, risulta la trascrizione del **certificato di denunciata successione in morte** [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- In data **02-03-1983, ai numeri 765-659**, risulta la trascrizione del **certificato di denunciata successione in morte della**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- In data 03-04-1985, ai numeri 1253 - 1011, risulta la trascrizione dell'atto di cessione di quote, datato 05-03-1985, rogato dal notaio Giorgio Stoppa di Loreo, numero di rep. 67084, [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- In data 06-12-2013, ai numeri 5811-4031, risulta la trascrizione del **certificato di denunciata successione in morte** [REDACTED]

[REDACTED]

- In data 28-01-2014, ai numeri 390-305, risulta la trascrizione dell'atto di **divisione** del 24-01-2014 numero 152672 di repertorio del notaio Alessandro Caputo di Chioggia, seguito da **atto di rettifica** del 24-01-2014, numero 152672 di repertorio del notaio Alessandro Caputo di Chioggia, trascritto in data 10-03-2014 ai numeri 1036 - 781, nonché da ulteriore **atto di rettifica** del 26-02-2014 numero 152764 di repertorio del notaio Alessandro Caputo di Chioggia, trascritto in data 11-03-2014 ai numeri 1059-793 [REDACTED]

[REDACTED]

- In data 28-01-2014, ai numeri 306-391, risulta la trascrizione dell'atto di **accettazione tacita di eredità** numero 152672 di repertorio del notaio Alessandro Caputo di Chioggia [REDACTED]

[REDACTED]

- In data 28-01-2014, ai numeri 392-307, risulta la trascrizione dell'atto di compravendita del 24-01-2014 numero 152673 di repertorio del notaio Caputo Alessandro di Chioggia [REDACTED]

[REDACTED]

5b) Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli

- In data **25-11-2010**, ai numeri **6682-4160**, risulta la trascrizione della **domanda giudiziale di divisione** in forza di atto giudiziario del 05-11-2010 numero 1203 di repertorio del Tribunale di Venezia - Sezione Distaccata di Chioggia [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- In data **26-04-2013**, ai numeri **2165-265**, risulta l'iscrizione di **ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Venezia in data 28-03-2013, numero di repertorio 81/2013, a favore di **Cassa di Risparmio di Venezia spa**, con sede in Venezia, CF 02089921205, [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Costi di cancellazione: Euro 59,00 per imposta di bollo + Euro 35,00 per tassa ipotecaria + 0,50% da calcolarsi sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti (cfr. circolare 8/E Agenzia delle Entrate del 04-03-2015). Per il prezzo di aggiudicazione lo scrivente farà riferimento al

prezzo stimato (Euro 244.457,50). Il minor valore dunque è quello del credito garantito.

Dunque Euro 94,00 + (0,50% su Euro 150.000,00) Euro 750,00

= Euro 844,00.

- In data **10-01-2014**, ai numeri **91-74**, risulta la trascrizione dell'atto di **pignoramento immobiliare**, a favore di **BMW BANK GMBH**, con sede in San Donato Milanese, CF 08172050968, [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Costi di cancellazione: Euro 200,00 per imposta ipotecaria + Euro 59,00 per imposta di bollo + Euro 35 per tassa ipotecaria = Euro 294,00.

- In data **18-02-2020**, ai numeri **796-591**, risulta la trascrizione dell'atto di **pignoramento immobiliare**, a favore di **PENELOPE SPV srl**, con sede in Conegliano (TV), CF 04934510266, [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Costi di cancellazione: Euro 200,00 per imposta ipotecaria + Euro 59,00 per imposta di bollo + Euro 35 per tassa ipotecaria = Euro 294,00.

6) Descrizione particolareggiata dei beni e valutazione di stima.

L'unità si trova nel Comune di Chioggia, località Sottomarina, al

civico 629 di Via San Marco in un edificio di quattro piani fuori terra. Trattasi di edificio situato nell'insediamento storico della località, in prossimità dei vecchi "murazzi", un tempo posti a protezione dal mare.

L'immobile oggetto di stima si trova a circa 300 metri dal litorale, in zona completa di tutti i servizi.

La facciata principale dell'edificio, rivolta ad est, è caratterizzata da semplici balconi e da una terrazza al piano terzo, con una struttura composta da quattro pilastri architravati.

L'edificio presenta, in pianta, forma di "C" ed è sostanzialmente costituito da due blocchi, uno posto ad est ed altro ad ovest.

L'edificio presenta nel complesso muri perimetrali e partizioni interne in mattoni pieni/forati di laterizio. I solai sono in latero cemento.

La struttura del tetto è in legno, con manto di copertura in coppi.

La porzione di edificio posta ad est è costituita, al piano terra da un unità ad uso commerciale (mappale 3221 sub. 5), ai piani primo secondo e terzo da due unità ad uso abitativo.

Detta porzione si trova esternamente in discrete condizioni di conservazione.

L'unità ad uso commerciale, attualmente locata a farmacia, presenta l'ingresso da Via San Marco.

E' formata da un ampio locale destinato al commercio e alla vendita di prodotti farmaceutici, da altri due locali, riservati ai medici ed ai dipendenti, da un bagno e da un magazzino.

La pavimentazione, per la maggior parte è costituita da marmo alla “palladiana” e, in minor misura, da piastrelle ceramiche.

Si è riscontrato un sollevamento della pavimentazione in alcune zone antistanti l’area di vendita.

Il bagno ed il locale posto a ridosso del banco vendite, hanno rivestimenti parietali in ceramica.

Nel bagno si sono riscontrate segni infiltrativi provenienti dal piano soprastante.

I soffitti e le pareti sono intonacati e tinteggiati. Alcune pareti sono rivestite con mobili per l’esposizione dei prodotti.

Alla base delle murature di alcuni locali si sono riscontrati segni di umidità di risalita.

I serramenti sono in legno con vetro singolo in alluminio preverniciato con vetro camera. Le vetrine sono protette da serrande in ferro con apertura motorizzata.

I serramenti, lungo le calli, sono protette da grate metalliche.

Le porte sono in legno, anche verniciato.

Le finiture sono di tipo economico.

Gli impianti tutti, necessitano di messa a norma e di controllo al fine del rilascio del certificato di conformità o dichiarazione di rispondenza.

L’unità si trova in discrete condizioni di conservazione.

La superficie commerciale viene determinata in complessivi mq

125,00, applicati i coefficienti correttivi convenzionali indicati nella seguente tabella:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenzi ale	Coefficiente di ragguglio	Superficie equivalente
commerciale	Sup. lorda di pavimento	112,64	1	112,64
Magazzino	Sup. lorda di pavimento	24,34	0,50	12,17
Totale				124,81 Arrot. 125

Il procedimento prescelto è quello della stima sintetico - comparativa.

Al fine di individuare il valore degli immobili si sono esaminate le seguenti fonti:

- informazioni assunte presso professionisti che operano nel settore;
- i dati rilevabili dall'Osservatorio dei valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio - tipologia negozi - zona centrale/Sottomarina - codice di zona B2 - stato conservativo normale - Minimo Euro 1.300,00 - Massimo Euro 1.900,00. Il valore medio è dunque pari a Euro 1.600,00;
- dati rilevabili dal Borsino Immobiliare - tipologia negozi - Chioggia, località Sottomarina - Minimo Euro 1.498,00 - Medio Euro 1.923,00 - Massimo Euro 2.347,00;
- dati rilevabili da Nomisma - tipologia negozi - Minimo Euro 1.922,00 - Medio Euro 2.344,00 - Massimo Euro 2.766,00.

Stante il mancato reperimento di atti di compravendita riferibili ad immobili comparabili, lo scrivente ritiene di considerare le fonti sopra indicate ai fini di procedere alla stima.

Operando una media tra i valori medi indicati in dette fonti, si

ottiene:

Euro 1.600,00 + Euro 1.923,00 + Euro 2.344,00 = Euro 5.867,00 : 3 =
Euro 1.955,66.

Dunque:

Euro 1.955,66/mq x 125 mq = Euro 244.457,50.

**Si precisa che resta escluso ogni diritto sul lastrico solare
sovrastante.**

* * * * *

Tanto riferisce lo scrivente ad espletamento dell'incarico conferitogli,
restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o
integrazione.

Si allegano:

Allegato 1	certificato di morte [REDACTED]
Allegato 2	visura catastale, planimetria catastale, estratto di mappa;
Allegato 3	regolarità edilizia;
Allegato 4	contratto di locazione farmacia;
Allegato 5	visura Agenzia del Territorio Venezia, Servizio Pubblicità Immobiliare;
Allegato 6	documentazione fotografica.

Venezia, Mestre, 16-01-2024

il perito estimatore
architetto Daniele Varisco



Stampa professionale dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia. Sezione A, Architetto Daniele Varisco, n° 2421. La stampetta è accompagnata da una firma manoscritta.