Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Kruk Investimenti S.r.l.**

contro: [redacted]

N° Gen. Rep.**278/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Francesca Orlando**

Custode Giudiziario: dott. Sandro Zanini

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - unico

Esperto alla stima: dott. Ing. geom. Giuseppe Saverino
Codice fiscale: SVRGPP75P15L736U
Studio in: Viale Garibaldi 65- 30173 Mestre (VE)
Fax: +39 3495591211
Email: savegiuseppe@gmail.com
Pec: giuseppe.saverino@ingpec.eu

GIUSEPPE SAVERINO
08.06.2026 10:29:12 GMT+01:00

Riassunto Perizia

Bene: via Marinella 54 – 58, Eraclea – Venezia

Descrizione generica:

Trattasi di due unità immobiliari ad uso commerciale e magazzino comunicanti tra loro per mezzo di scala interna, con il magazzino adibito a pertinenza dell'attività commerciale, site rispettivamente al piano terra ed al piano interrato facenti parte di più ampio edificio in condominio costituito da n.4 livelli fuori terra e piano interrato sito in Comune di Eraclea, località Eraclea Mare, via Marinella 54 e 58.

Le unità immobiliari di cui trattasi risultavano adibite a ristorante/pizzeria attualmente non più in attività con la presenza di materiali e mobilio al suo interno.

La località Eraclea Mare risulta essere frazione del Comune di Eraclea posta più ad est del centro del Comune in prossimità della spiaggia, località balenare e turistica apprezzata nel periodo estivo.

Il complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima risulta posto a circa 650 metri dalla spiaggia e prossimo al centro di Eraclea Mare frazione caratterizzata da strutture a prevalente destinazione residenziale/turistica con una forte presenza di attività commerciali con la presenza di servizi di prima necessità e dotata di viabilità e mezzi pubblici.

Corpo A: via Marinella 54 – 58, Eraclea – Venezia, cap. 30020

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 della piena proprietà di [redacted]

Con sede in Eraclea (VE)

Cod. Fiscale: [redacted]

*si evidenzia come il codice fiscale indicato nella visura catastale non coincida con quello indicato nel pignoramento che risulta essere il seguente: cod. fisc. [redacted]

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Kruk Investimenti S.r.l. con sede in Milano C.F.10977720964 [redacted] & C., con sede in Eraclea (VE) [redacted] per i diritti pari a 1/1 della piena proprietà, trascritto a Venezia, in data 02/12/2025 ai nn. 42819/30988;

- Ipoteca Giudiziale attiva a favore di Condominio Excelsior con sede in Eraclea (VE) C. [redacted], per capitale di € 7.132,58 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 8.850,96, a carico di [redacted] con sede in Eraclea (VE) [redacted] per i diritti pari a 1/1 della piena proprietà, iscritta a Venezia, in data 21/05/2020 ai nn. 12751/2169;

- Ipoteca Volontaria a favore di Unicredit, Società Per Azioni con sede in Roma C.F. 00348170101, domicilio ipotecario eletto in Agenzia S. Donà Di Piave (VE), via XIII Martiri 40, per capitale di € 63.240,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 126.480,00, durata 15 anni, a carico di [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, iscritta a Venezia, in data 27.01.2012, ai nn. 14777/9287;

-Ipoteca Volontaria a favore di Unicredit Banca S.p.a. con sede in Bologna C.F. 12931320159, domicilio ipotecario eletto in Eraclea Via Dancalia N.69, per capitale di € 70.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 140.000,00, durata 15 anni, a carico di [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, iscritta a Venezia, in data 08.02.2006, ai nn. 5642/1311;

-Ipoteca in rinnovazione per concessione a garanzia di mutuo a favore di Unicredit Banca S.p.a. con sede in Bologna C.F. 12931320159, per capitale di € 70.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 140.000,00, durata 15 anni, a carico d[redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, [redacted] & C., sede in Eraclea, [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, iscritta a Venezia, in data 21.01.2026, ai nn. 1712/278;

Valore lotto:
Valore della piena proprietà dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:
€ 281.600,52

Sommario

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

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

Quesiti

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

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

a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

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

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

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

Qualora l'esperto ricevesse osservazioni sulla perizia, dovrà comparire all'udienza fissata.
L'esperto è autorizzato ad accedere presso tutti gli uffici interessati onde prendere visione e chiedere copia, con diritti d'urgenza degli atti e documenti ivi esistenti, ed **all'uso della forza pubblica ove l'esecutato ostacoli l'accesso all'immobile pignorato** e di ogni altro ausilio ai fini dello svolgimento dell'incarico, compreso l'utilizzo della propria autovettura.
L'esperto, prima dell'inizio delle operazioni peritali, dovrà prestare giuramento presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari attraverso l'apposito modello allegato.
Al momento del deposito della relazione di stima sarà necessario depositare una ulteriore copia cartacea ed informatica integrale per il Professionista Delegato alla Vendita.
Per tutte le procedure iscritte a ruolo a partire dal 01.07.2014 l'esperto nominato provveda a redigere la relazione di stima immobiliare a mezzo del programma informatico EfiSystem.
Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

Beni in Eraclea (VE)
Via via Marinella 54 – 58

Lotto: 001 - unico

Risposta al primo punto del quesito
Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

Risposta al secondo punto del quesito
Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

Esecutato:

[redacted]

Con sede in Eraclea (VE)

Cod. Fiscale: 04483830271

Risposta al terzo punto del quesito
Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di due unità immobiliari ad uso commerciale e magazzino comunicanti tra loro per mezzo di scala interna, con il magazzino adibito a pertinenza dell'attività commerciale, site rispettivamente al piano terra ed al piano interrato facenti parte di più ampio edificio in condominio costituito da n.4 livelli fuori terra e piano interrato sito in Comune di Eraclea, località Eraclea Mare, via Marinella 54 e 58.

Le unità immobiliari di cui trattasi risultavano adibite a ristorante/pizzeria attualmente non più in attività con presenza di materiali e mobilio al suo interno.

La località Eraclea Mare risulta essere frazione del Comune di Eraclea posta più ad est del centro del Comune in prossimità della spiaggia, località balenare e turistica apprezzata nel periodo estivo.

Il complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima risulta posto a circa 650 metri dalla spiaggia e prossimo al centro di Eraclea Mare frazione caratterizzata da strutture a prevalente destinazione residenziale/turistica con una forte presenza di attività commerciali con la presenza di servizi di prima necessità e dotata di viabilità e mezzi pubblici.

Identificativo corpo: A.

via Marinella 54 – 58, Eraclea – Venezia, cap. 30020

Quota e tipologia del diritto

- 1000/1000 della piena proprietà di [redacted]

Identificato al catasto Fabbricati:

Catasto Fabbricati di Venezia, Comune di Eraclea

- foglio 58, particella 628, subalterno 55, categoria C/2, classe 2, consistenza 95 mq, superficie catastale 109 mq, rendita € 28,46;
- foglio 58, particella 628, subalterno 65, categoria C/1, classe 2, consistenza 210 mq, superficie catastale 230 mq, rendita € 921,87;

Intestazione:

[redacted]

proprietà 1/1

Al fine di verificare la conformità catastale il sottoscritto tecnico procedeva con l'acquisire le planimetrie catastali dei beni oggetto di stima e ad eseguire rilievo metrico e fotografico dei beni.

Nel corso del sopralluogo si è riscontrata la sostanziale conformità dei luoghi rispetto alle due planimetrie catastali a meno di alcune minime difformità interne poste al piano terra (sub. 65) per la presenza di tramezza posta in corrispondenza del vano cucina.

Al piano interrato si rileva la sostanziale conformità dei luoghi rispetto alla planimetria catastale (sub. 55).

Si rileva un'anomalia nella rappresentazione grafica delle due planimetrie catastali, in quanto su entrambe risultano rappresentati i vani accessori posti al piano interrato. Nello specifico la scala di comunicazione tra i due piani, un corridoio, l'antibagno e due wc posti al piano interrato sono proposti in entrambe

le planimetrie.

In forza di quanto sopra scritto si ritiene necessario procedere con l'aggiornamento delle due planimetrie catastali e ciò al fine di conformare la situazione catastale con lo stato dei luoghi.

Il costo per tale attività viene qui stimato, indicativamente, in euro 2.000,00 onnicomprensivi.

Ai fini della conformità catastale si segnala che, nel corso del sopralluogo, sono state rilevate ulteriori difformità e, precisamente, l'avvenuta chiusura della porzione di "corte" posta verso nord e l'avvenuta realizzazione di un pergolato (lungo i lati nord ed est dell'unità immobiliare posta al piano terra) realizzato con una struttura in parte lignea e in parte in metallo ricoperta da telo impermeabile.

Per tali situazioni (realizzazione del pergolato e chiusura della corte), per quanto noto ed emerso nel corso dell'accesso agli atti, non sono stati rilevati titoli edilizi autorizzativi e pertanto si ritengono, tali manufatti, non legittimi. In forza di ciò, come meglio illustrato al successivo paragrafo relativo alla conformità edilizia, tali manufatti vengono previsti in demolizione e il costo per tale attività verrà quantificato al successivo paragrafo relativo alla "conformità edilizia".

Alla luce di quanto sopra, una volta ripristinati i luoghi, si dovrà comunque procedere con l'aggiornamento catastale per le ulteriori difformità sopra esplicitate senza rappresentare le opere abusive e previste in demolizione.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 6/1984
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: costruire un fabbricato ad uso residenziale e commerciale in località Eraclea Mare
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 20/04/1984

Numero pratica: 159/1984
[redacted]

Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: eseguire ampliamento della superficie del Piano Interrato, cambio parziale della destinazione d'uso da garages a magazzino e aumento parziale dell'altezza da m 2,70 a m 3,50
Oggetto: variante ampliamento
Rilascio in data 16/05/1986

Numero pratica: 33/1985
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: variante in corso d'opera con aumento di volume per la realizzazione del terzo piano uso alloggi e cambio di destinazione d'uso del locale al piano interrato da magazzino a discoteca
Oggetto: variante ampliamento
Rilascio in data 19/05/1986

Numero pratica: 189/1985
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: ampliamento in corso d'opera per ricavo nuovi locali uso guardaroba al piano interrato e varianti al P.T. e terzo piano
Oggetto: variante ampliamento
Rilascio in data 20/05/1986

Numero pratica: 6/84 + 189/85 + 159/84 + 33/85
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica Permesso di Agibilità
Per lavori: costruzione fabbricato uso commerciale e residenza turistica – limitatamente al solo bar pizzeria al P.T. e relativi magazzini al piano interrato
Rilascio in data 21/06/1986

Numero pratica: 32/1988
Intestazione [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: eseguire varianti interne a locale ad uso bar-pizzeria del fabbricato del complesso residenziale [redacted]
Oggetto: varianti interne
Rilascio in data 08/04/1988

Numero pratica: 35/1988
[redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: eseguire varianti interne ed esterne a fabbricato esistente sito in Eraclea Mare
Oggetto: varianti interne ed esterne
Rilascio in data 06/05/1988

Numero pratica: 6/84 + 189/85 + 159/84 + 33/85 + 35/88

[redacted]

Tipo pratica Permesso di Agibilità
Per lavori: costruzione fabbricato uso residenziale e commerciale – limitatamente al negozio identificato con sub. 56 e 57
Rilascio in data 23/09/1989

Numero pratica: 33/1985 + 189/1985

[redacted]

Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: realizzare l'ampliamento previsto con la pratica 189/85 e l'ultimazione dei lavori della parte acquistata ad uso discoteca
Oggetto: variante
Rilascio in data 09/05/1995

Numero pratica: 32/1988

[redacted]

Tipo pratica: dichiarazione di agibilità
Rilascio in data 25/01/1996

Numero pratica: 2026/SA/0002

[redacted]

Tipo pratica: SCIA alternativa al PDC
Per lavori: interventi di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale, delle unità immobiliari site al piano terra e seminterrato del fabbricato denominato Condominio Excelsior sito in Eraclea Mare (VE) in Via Marinella n. 58
Rilascio in data: **pratica in itinere**, presentata in data 10.03.2026 a cui ha fatto seguito la richiesta di conformazione del 24.04.2026. Per quanto noto e indicato dagli Uffici tale pratica, ad oggi, non risulta conformata.

4.1. ***Conformità edilizia:***

Al fine di verificare la conformità edilizia il sottoscritto CTU ha proceduto con il presentare domanda di accesso agli atti presso gli Uffici del Comune di Eraclea chiedendo di poter prendere visione e copia di tutta la documentazione amministrativa avente ad oggetto le unità immobiliari di cui trattasi e il più ampio edificio di cui esse fanno parte.

L'amministrazione Comunale in seguito alla domanda presentata dal sottoscritto forniva la documentazione sopra elencata.

Al fine di verificare la conformità edilizia dello stato dei luoghi si procedeva con l'effettuare il sopralluogo delle unità immobiliari e con il mettere a confronto quanto rilevato con quanto rappresentato nei titoli edilizi legittimanti il bene.

In particolare, l'ultimo titolo edilizio di riferimento per la situazione in essere è la Concessione Edilizia n. 32/88 del 08.04.1988.

Dall'analisi del grafico allegato a detta Concessione Edilizia si rileva la sostanziale conformità interna dei luoghi a meno dell'avvenuta realizzazione di una tramezza interna al piano terra posta in corrispondenza del vano cucina.

Diversamente, esternamente, si rilevano più difformità edilizie afferenti all'avvenuta realizzazione della chiusura della "corte" posta a nord e dell'avvenuta realizzazione di un pergolato/tettoia posto nei lati nord ed est.

La chiusura della corte appare essere avvenuta mediante la realizzazione di strutture fisse in metallo e teli nonché mediante la realizzazione di tamponature verticali in legno e vetro.

Il portico esterno si configura quale struttura lignea e metallica ricoperta da telo impermeabile.

Per tali elementi, che di fatto determinano l'avvenuta realizzazione di volumi urbanistici, non sono stati reperiti, a mezzo dell'accesso agli atti, titoli edilizi legittimanti.

In forza di ciò, l'avvenuta chiusura della corta e la realizzazione del portico, sono opere non legittime sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Per quanto noto tali opere non sono sanabili e comunque l'eventuale loro sanatoria sarebbe antieconomica.

In forza di quanto sopra, ai fini della presente stima, si prevede la rimozione degli elementi abusivi così da conformare lo stato dei luoghi alla situazione legittimata rappresentata nella Concessione Edilizia n. 32/88.

Tali difformità venivano peraltro confermate nel corso dell'incontro avuto con un tecnico dell'edilizia privata in data 05.06.2026. In esito a tale incontro il tecnico comunale forniva la documentazione afferente all'avvio del procedimento finalizzato alla verifica della regolarità edilizio - urbanistico (dell'anno 2020) ed afferente all'ordinanza di demolizione dell'anno 2009. Tale documentazione viene riportata in allegato 15 alla presente perizia. In forza di ciò vengono confermate le situazioni di difformità edilizia rilevate che rimuterebbero già note all'amministrazione comunale. Rimane inoltre confermata la necessità di ripristinare i luoghi per le difformità non sanabili e relative ai nuovi volumi realizzati.

Il costo per l'attività di rimozione delle opere abusive viene indicato in complessivi euro 10.000 anche nel tener conto della necessità di ripristinare le parti esterne del prospetto e della pavimentazione ai fini di garantire la sicurezza dei luoghi comuni e garantire l'estetica del condominio.

Per quanto concerne la difformità interna relativa all'avvenuta realizzazione della parete interna, la stessa, potrà essere sanata a mezzo di una pratica di sanatoria edilizia (presumibilmente CILA in sanatoria) con costo qui stimato in circa euro 3.000,00 onnicomprensivi.

Alla luce di quanto sopra scritto il costo complessivo per conformare **la situazione edilizio – urbanistica viene stimato un costo pari ad € 13.000,00 onnicomprensivo.**

Si segnala che il costo sopra stimato tiene conto della sanzione amministrativa a favore del Comune di Eraclea qui quantificata in via preliminare in euro 1.000,00. Tuttavia, tale costo, sarà definito dagli Uffici Comunali potendo quindi variare in eccesso o difetto.

Si evidenzia come possano emergere difformità a seguito di accurato rilievo metrico dei luoghi e sovrapposizione dello stesso con lo stato legittimato, non palesemente evidenti e qui non indicate potendo quindi modificare il costo sopra indicato.

Ai fini della legittimità edilizia si indica, inoltre, quanto segue:

nel corso dell'accesso agli atti è emersa la presenza della SCIA alternativa al Permesso di Costruire n. 2026/SA/0002.

Tale SCIA ha ad oggetto la trasformazione mediante ristrutturazione con cambio d'uso dello stato dei luoghi. In particolare, il progetto, prevede la realizzazione di n. 4 appartamenti tutti composti da soggiorno-angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e ripostiglio, posti al piano terra ove attualmente è in essere lo spazio commerciale. Tali unità immobiliare sarebbero tutte dotate di scoperto esclusivo.

Al piano interrato, al posto dei locali accessori, viene prevista la realizzazione di n. 5 garage e un magazzino.

Tale SCIA risulta essere stata presentata a mezzo SUAP in data 10.03.2026 al prot. SUAP n. REP_PROV_VE/VE-SUPRO/0129901 del 10/03/2026. Successivamente, in data 24.04.2026, gli Uffici comunali trasmettevano richiesta di conformazione di cui al prot. REP_PROV_VE/VE-SUPRO/0229528 del 24/04/2026.

A mezzo di tale richiesta di conformazione l'Ufficio, oltre a più richieste di natura tecnica, chiedeva anche il nulla osta dell'Amministratore di Condominio ai fini del cambio d'uso dei locali.

Per quanto noto e per quanto comunicato dagli Uffici Comunali tale pratica edilizia non risulta ad oggi conformata nonostante sia trascorso il termine di trenta giorni dalla trasmissione della richiesta di conformazione.

In forza di quanto sopra, a parere dello scrivente, tale SCIA al momento non può essere

presa in considerazione anche riscontrata la necessità di integrare, al fine di ottenere la sua conformazione, l'autorizzazione del Condominio ad eseguire o lavori, volontà non scontate che anzi presuppone delle incertezze. In forza di quanto sopra lo scrivente ritiene il cambio d'uso da commerciale a residenziale un'opportunità di non scontata fattibilità.

Alla luce di quanto sopra, ai fini della conformità edilizia, rimane confermata la necessità di procedere alle opere di conformazione (ripristino e sanatoria) sopra elencate come tra l'altro indicato dal tecnico del Comune nell'istruttoria dell'istanza di SCIA sopra indicata.

4.1. *Conformità urbanistica:*

Strumento urbanistico Approvato:	secondo Piano degli Interventi
In forza della delibera:	Secondo Piano degli Interventi. Adottato con D.C.C. n. 64 del 21/12/2023
Zona omogenea:	B di completamento

Descrizione:

Trattasi di due unità immobiliari ad uso commerciale e magazzino comunicanti tra loro per mezzo di scala interna, con il magazzino adibito a pertinenza dell'attività commerciale, site rispettivamente al piano terra ed al piano interrato facenti parte di più ampio edificio in condominio costituito da n.4 livelli fuori terra e piano interrato sito in Comune di Eraclea, località Eraclea Mare, via Marinella 54 e 58.

Le unità immobiliari di cui trattasi risultavano adibite a ristorante/pizzeria attualmente non più in attività con presenza di materiali e mobilio al suo interno.

La località Eraclea Mare risulta essere frazione del Comune di Eraclea posta più ad est del centro del Comune in prossimità della spiaggia, località balenare e turistica apprezzata nel periodo estivo.

Il complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima risulta posto a circa 650 metri dalla spiaggia e prossimo al centro di Eraclea Mare frazione caratterizzata da strutture a prevalente destinazione residenziale/turistica con una forte presenza di attività commerciali con la presenza di servizi di prima necessità e dotata di viabilità e mezzi pubblici.

Il Condominio di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di stima, denominato "Condominio Excelsior" risulta essere stato edificato negli anni '80 e presenta struttura portante verticale in calcestruzzo armato con solai in laterocemento e pareti intonacate e tinteggiate al civile.

L'area esterna del condominio è in parte a verde, in parte asfaltata ove sono in essere alcuni parcheggi, e in parte in camminamenti aventi pavimentazione in piastre di lavato.

L'accesso alle unità immobiliari oggetto di stima può avvenire dal piano terra e precisamente dall'angolo nord-est del condominio.

Al piano terra si rileva l'ampio spazio commerciale, in precedenza adibito a ristorante-bar-pizzeria, sviluppato su due ampi spazi adibiti a sala e bancone (ora rimosso) e uno spazio adibito a cucina.

A mezzo di una scala interna in legno è possibile raggiungere il piano interrato ove hanno sede i bagni previsti per la clientela e i locali di servizio del personale (magazzini, spogliatoi, bagno).

Esternamente l'unità immobiliare è dotata, al piano terra, di scoperto esclusivo con pergola/tettoia in struttura lignea e metallica dotata di telo impermeabile copertura della stessa, che saranno oggetto di rimozione in quanto privi di atto legittimante come meglio illustrato al precedente paragrafo relativo alla conformità edilizia.

In forza di ciò, ai fini della stima, la consistenza di tali superfici/volumi verrà quantificata come area scoperta in quanto autorizzata come tale.

Ai fini delle caratteristiche intrinseche l'unità immobiliare presenta pareti e soffitti intonacati e tinteggiati al civile a meno delle pareti della cucina e dei bagni che presentano rivestimento parietale in ceramica e pareti interne per lo più tinteggiate al civile ed in parte, rivestite in legno il tutto in mediocre/cattivo stato di manutenzione.

Le pavimentazioni sono parte in ceramica e parte in legno, con vetrine esterne e serramenti in legno con vetro camera.

Ai fini impiantistici si segnala la presenza di impianto elettrico, impianto idro-sanitario ed impianto di aspirazione fumi per il quale però non è noto né il funzionamento né la conformità in quanto risultano trovarsi tutti in cattivo stato di manutenzione e bisognosi di importanti interventi di adeguamento, nel tener presente che trattandosi di unità immobiliari privi di utenze e chiusi da tempo, non è stato possibile verificarne il funzionamento degli né tantomeno la conformità degli stessi alla normativa vigente in materia.

Complessivamente le unità immobiliari risultano trovarsi in mediocri condizioni di manutenzione e bisognose di importanti interventi di manutenzione/ristrutturazione edilizia.

Ai fini delle consistenze si rimanda alla seguente tabella ove la superficie commerciale è stata calcolata ai sensi del DPR 138/98.

Nel corso del sopralluogo si è rilevato come il piano terra presenti altezza interna pari a circa ml 3,44 ed il piano interrato pari a circa ml 2,50 **per una superficie complessiva netta calpestabile pari a circa mq 372,00 e una superficie commerciale ai sensi del DPR 138/98 pari a circa mq 272,00.**

destinazione	sup. calpestabile	sup. lorda	coeff.	sup. commerciale
PIANO TERRA				
negozio	89,93	207	1	207,00
cucina	17,44			
negozio	80,91			
area scoperta	57,97	57,97	0,1	5,80
area scoperta	34,19	34,19	0,1	3,42
area scoperta	11,46	11,46	0,1	1,15
TOTALE PARZIALE =				**217,36**
PIANO INTERRATO				
magazzino	43,37	110,00	0,5	55,00
ripostiglio	11,82			
ripostiglio	7,56			
scala	2,42			
disimpegno	3,86			
anti	3,83			
wc	1,45			
wc	1,45			
anti	2,43			
wc	1,96			
TOTALE PARZIALE =				**55,00**
TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ=				**272,36**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Il calcolo della consistenza è stato redato ai sensi del D.P.R. 138/98.

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario:
da quanto rilevato dalla certificazione notarile la cronistoria della titolarità del bene risulta essere la seguente:

[redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili NCEU Foglio 58 Particella 628 Subalterno 55,NCEU Foglio 58 Particella 628 Subalterno 65 sono pervenuti per atto pubblico notarile di conferimento in società del Notaio Pecorelli Giacomo del 13 aprile 2018 repertorio n.98844/29231 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Venezia in data 2 maggio 2018 al numero di registro generale 14154 e numero di registro particolare 9833 e successiva rettifica trascritta 10/07/2023 ai [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili siti nel comune di Eraclea (VE).

[redacted] per idiritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni gli immobili NCEU Foglio 58 Particella 628 Subalterno 65, NCEU Foglio 58 Particella 628 Subalterno 55 sono pervenuti per atto giudiziario di decreto di trasferimento immobili del Tribunale Ordinario Di Venezia del 28 novembre 2001 repertorio n. 3590 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Venezia in data 17 dicembre 2001 al numero di registro generale 40868 e numero di registro particolare 27828 da [redacted] con sede in Eraclea (VE) [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Eraclea (VE)

Ai fini dello stato occupazionale si segnala come l'unità immobiliare di cui trattasi risulta libera da persone e in stato di abbandono. Si rilevano, all'interno, alcune componenti di attrezzature e arredi riconducibili all'attività cessata di ristorante – bar.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli:

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

- Pignoramento a favore di Kruk Investimenti S.r.l. con sede in Milano C.F. 10977720964 contro [redacted] con sede in Eraclea [redacted] per i diritti pari a 1/1 della piena proprietà, trascritto a Venezia, in data 02/12/2025 ai nn. 42819/30988;

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

6.2.1 ***Iscrizioni:***

- Ipoteca Giudiziale attiva a favore di Condominio Excelsior con sede in Eraclea (VE) C.F. 93004210279, per capitale di € 7.132,58 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 8.850,96, a [redacted] per i diritti pari a 1/1 della piena proprietà, iscritta a Venezia, in data 21/05/2020 ai nn. 12751/2169;
- Ipoteca Volontaria a favore di Unicredit, Società Per Azioni con sede in Roma C.F. 00348170101, domicilio ipotecario eletto in Agenzia S. Donà Di Piave (VE), via Xiii Martiri 40, per capitale di € 63.240,00oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 126.480,00, durata 15 anni, [redacted] per idiritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, iscritta a Venezia, in data 27.01.2012, ai nn. 14777/9287;
- Ipoteca Volontaria a favore di Unicredit Banca S.p.a. con sede in Bologna C.F. 12931320159, domicilio ipotecario eletto in Eraclea Via Dancalia N.69, per capitale di € 70.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 140.000,00, durata 15 anni, a carico d[redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, iscritta a Venezia, in data 08.02.2006, ai nn. 5642/1311;
- Ipoteca in rinnovazione per concessione a garanzia di mutuo a favore di Unicredit Banca S.p.a. con sede in Bologna C.F. 12931320159, per capitale di € 70.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 140.000,00, durata 15 anni, a [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, e contro [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, iscritta a Venezia, in data 21.01.2026, ai nn. 1712/278;

Risposta al punto settimo del quesito

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

Spese di gestione condominiale:

Al fine di verificare le spese di gestione annua lo scrivente CTU prendeva contatto con l'Amministratore di Condominio studio "Amministrazioni Ostan M. – Camillo P." di Eraclea.

L'amministratore di Condominio, con mail del 05.06.2026, comunicava che le spese ordinarie annuali per il bene di proprietà della Max Snc si aggirano intorno ad € 2.000,00/2.500,00, precisando che tali spese sono riferite ad un periodo in cui l'immobile non era utilizzato.

Per quanto riguarda le spese insolute l'amministratore precisa che, ad oggi, restano da saldare € 2.737,61 per il preventivo 2025 e che le spese preventive per l'anno 2026 vengono stimate in € 2.800,00.

L'amministratore informa inoltre che non sono state deliberate spese per lavori straordinari al netto della sostituzione degli ascensori (in programma e non ancora deliberata) che però non dovrebbe riguardare l'unità immobiliare di cui trattasi essendo il bene posto al piano terra e interrato.

Viene inoltre segnalato che non vi sono cause in corso e che, il Condominio, ha deliberato di procedere con la pratica di sanatoria delle difformità presenti in tutti gli appartamenti.

Il tutto viene meglio illustrato nella mail che si allega alla presente (allegato 16).

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1Criterio di stima:

Sintetico Comparativa come indicato nella norma "UNI 11612:2015 Stima del Valore di Mercato degli Immobili".

8.2.2Fonti di informazione:

In piena sintonia con quanto indicato nella norma "UNI 11612:2015 Stima del Valore di Mercato degli Immobili", finalizzata a definire principi e procedimenti funzionali alla stima del valore di mercato degli immobili, il sottoscritto perito prenderà come riferimento gli Standard Internazionali di Valutazione IVS applicando il procedimento del Metodo di Confronto di Mercato.

Secondo la norma UNI i dati degli immobili di confronto (comparabili) devono derivare da "..... recenti, documentate e attendibili transazioni ..." dopodiché "... al fine di determinare il valore di mercato, nel considerare le informazioni e i prezzi è necessario procedere ad aggiustamenti al fine di evidenziare eventuali differenze tra le caratteristiche e le condizioni dei comparabili a quelle specifiche della valutazione che si sta effettuando ... La definizione del metodo di confronto di mercato (Market Approach) utilizzata nella presente norma è coerente

con l'analoga definizione richiamata nel codice delle Valutazioni Immobiliari e nelle Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie. ...".

Applicando la "regola d'arte" per le stime immobiliari della norma UNI 11612:2015, il valore alla data della stima del giugno 2026, è quello che scaturisce dal market Comparison Approach, cioè il confronto tra le unità immobiliari da poco compravendute e quella oggetto di stima attraverso un processo sistematico di aggiustamenti monetari dei valori di mercato noti, in base alle differenze delle caratteristiche degli immobili tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni stessi come di seguito indicato:

a) - caratteristiche intrinseche degli immobili con particolare riguardo a:

- il tipo di costruzione;
- il grado delle rifiniture;
- le caratteristiche architettoniche e funzionali;

il posizionamento rispetto agli altri immobili limitrofi;

la dimensione e l'altezza degli ambienti in rapporto a quelle normalmente riscontrabili per tale tipo di edifici:

- la destinazione d'uso;
- la rispondenza allo scopo cui i fabbricati sono destinati;
- la consistenza complessiva;

b) - caratteristiche estrinseche degli immobili, quali:

- l'ubicazione, la prossimità ed il collegamento o meno col centro, dei mercati, degli uffici e dal mare;
- l'efficienza dei servizi pubblici nella zona;
- l'urbanizzazione della zona a particolari esigenze residenziali e direzionali;

c) - delle condizioni attuali del mercato, dell'andamento dei prezzi in generale e di ogni altra circostanza in parte influente sull'aspetto economico degli immobili.

Si precisa quindi che tutti i dati inseriti derivano da dati puntuali recuperabili in qualsiasi momento

presso le banche dati (Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare e Catasto Fabbricati) a cui chiunque può accedere e da ragionamenti e parametri esposti chiaramente. La Stima del Valore di Mercato è riferita alla data di giugno 2026.

Dopo una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Venezia Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in un arco temporale di anni uno sono stati individuati i seguenti beni comparabili compravenduti:

Comparabile 1:

atto c/v Notaio Luigi Manganiello di Silea (TV) trascritto a Venezia il 28/05/2024 ai nn.17919/13431 n.8277 rep. del 28/05/2024;

Comparabile 2:

atto c/v Notaio Luigi Manganiello di Silea (TV), Trascritto a Venezia il 25/02/2026 ai nn.6270/4585 n.9591 di rep. del 24/02/2026;

Non si procede con la stima di trasformazione da commerciale a residenziale ma bensì della sola destinazione a commerciale (destinazione attuale) poiché sebbene consentita risulta di non di facile realizzazione come si evince dalla documentazione integrativa richiesta dal Comune e non ancora trasmessa nonostante siano trascorsi i 30gg. massimi consentiti per integrare quanto richiesto. Se lo si ritenesse opportuno dall'Ill.mo Giudice lo scrivente provvederà con procedere anche con tale valutazione.

8.3.3Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 296.999,52

-

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
commerciale	272	€ 1.091,91	€ 296.999,52

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 296.999,52

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	Negozio e magazzino	272	€ 1.091,91	€ 296.999,52

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 15.000,00**

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Tipologia	*Costo*
Iscrizione di ipoteca –Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca –Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca –Giudiziale	Il costo per la cancellazione di tale iscrizione risulta quantificabile solo al momento della vendita dell'unità immobiliare risultando l'importo pari al 0,5% del valore di vendita del bene sommato alle imposte di bollo pari ad euro 94,00, ai sensi della circolare n. 8/E del 04.03.2015 dell'Agenzia delle Entrate
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca –Volontaria	€ 35,00

Totale costi di cancellazione: €399,00

8.5.5Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 281.600,52**

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica:

Al fine di verificare l'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica il sottoscritto CTU ha proceduto con l'accedere alla banca dati della Regione Veneto "VeNet" procedendo con il ricercare a mezzo dell'identificazione catastale l'eventuale presenza di Attestati di Prestazione Energetica (APE) afferenti all'unità immobiliare di cui trattasi.

La ricerca esperita ha permesso di individuare l'attestato di prestazione energetica n. 4270/2018 redatto dall'arch. Riccardo Lunardelli che attesta quale classe energetica la "G".

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

Giudizio di comoda divisibilità:

In considerazione della dimensione dell'immobile e del suo distributivo non si ritiene che l'unità immobiliare sia comodamente ed economicamente divisibile in quanto pertinenza dell'unità immobiliare al piano primo difficilmente alienabile separatamente all'unità principale.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

ALLEGATO 1: estratto mappa;

ALLEGATO 2: visure catastali;

ALLEGATO 3: planimetria catastale;

ALLEGATO 4: Attestato di Prestazione Energetica;

ALLEGATO 5: Agibilità;

ALLEGATO 6: stralcio concessione edilizia n. 06/84;

ALLEGATO 7: stralcio concessione edilizia n. 159/84;

ALLEGATO 8: stralcio concessione edilizia n. 33/85;

ALLEGATO 9: stralcio concessione edilizia n. 189/85;

ALLEGATO 10: stralcio concessione edilizia n. 33/85 + 189/85;

ALLEGATO 11: agibilità 32/88;

ALLEGATO 12: stralcio concessione edilizia n. 35/88;

ALLEGATO 13: stralcio concessione edilizia n. 32/88;

ALLEGATO 14: SCIA cambio d'uso;

ALLEGATO 15: ordinanza di demolizione abusi e avvio del procedimento;

ALLEGATO 16: mail amministratore di condominio;

ALLEGATO 17: ispezioni ipotecarie;

ALLEGATO 18: documentazione fotografica;

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita:

Per quanto a conoscenza la vendita sarà soggetta ad IVA trattandosi di bene strumentale del soggetto esecutato.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - unico
Diritto reale staggito e Quota proprietà	1000/1000 della piena proprietà d[redacted] [redacted] & C. Con sede in Eraclea (VE) [redacted] *si evidenzia come il codice fiscale indicato nella visura catastale non coincida con quello indicato nel pignoramento che risulta essere il seguente: cod.fisc. 02620070272.
Identificativo catastale	**Identificato al catasto Fabbricati:** **catasto fabbricati di Venezia, Comune di Eraclea** • foglio 58, particella 628, subalterno 55, categoria C/2, classe 2, consistenza 95 mq, superficie catastale 109 mq, rendita € 28,46; • foglio 58, particella 628, subalterno 65, categoria C/1, classe 2, consistenza 210 mq, superficie catastale 230 mq, rendita € 921,87; Intestazione: [redacted] sede in ERACLEA (VE) [redacted] proprietà 1/1
Valore	Valore della piena proprietà dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 281.600,52**

Data generazione:
08/06/2026

GIUSEPPE SAVERINO
08.06.2026
10:29:15
GMT+01:00

L'Esperto alla stima
Dott. Ing. geom. Giuseppe Saverino