

**Tribunale di Venezia**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Numero R.G. 167/2023: **GROGU SPV srl /** [REDACTED]

G.E: **Dott.ssa Tania VETTORE**

Custode Giudiziario: **Avv.to Stefano CARRARO**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**



**FIESSO D'ARTICO – Via Pampagnina 37 interni –g- -d- Residence SAN MARCO**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**LOTTO n. 1**

TRATTASI DI APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE CON GARAGE AL PIANO INTERRATO E POSTO AUTO ESTERNO SU EDIFICIO CONDOMINIALE DENOMINATO "RESIDENCE San Marco" SITO IN FIESSO D'ARTICO, VIA PAMPAGNINA AL CIVICO 37g DI CUI AL FG. 4, PARTICELLE 1488, SUB 48 abitazione piano Primo, SUB 5 garage al piano S1 E SUB 66 posto auto al piano Terra.

**LOTTO n. 2**

TRATTASI DI APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE CON GARAGE AL PIANO INTERRATO E POSTO AUTO ESTERNO SU EDIFICIO CONDOMINIALE DENOMINATO "RESIDENCE San Marco" SITO IN FIESSO D'ARTICO, VIA PAMPAGNINA AL CIVICO 37d DI CUI AL FG. 4, PARTICELLE 1488, SUB 49 abitazione piano Primo, SUB 24 garage al piano S1 E SUB 59 posto auto al piano Terra.

**Esperto alla stima: Geometra Leopoldo Trolese**

**Codice fiscale: TRLLLD50A06D748V**

**Partita IVA: 00587640277**

**Studio in: Piazzetta degli Storti, 6/5 – 30031 DOLO (Venezia)**

**Email: studiotrolese@libero.it**

**Pec: leopoldo.trolese@geopec.it**

## Riassunto perizia

### LOTTO 001

Appartamento al Piano Primo a destinazione residenziale su edificio condominiale con garage al Piano Interrato e posto auto esterno al Piano Terra sito in Fiesso d'Artico, di cui al Fg.4 particelle 1488 sub 48, 1488 sub 5 e 1488 sub 66 del Catasto Fabbricati.

**Corpo:** via Pampagnina, civ. 37g, Fiesso d'Artico (VENEZIA)

**Quota e tipologia del diritto:**

1/1 intero della proprietà in capo a:

- METAL GROUP s.r.l, con sede in Fossò (Ve) Zona Industriale Prima Strada, n. 28/30 iscritta al Registro delle Imprese di Venezia con il codice fiscale 03305010278.

**Tipologia del diritto:** piena proprietà.

**Eventuali comproprietari:** //

**Gravami e oneri:**

**Iscrizioni:**

- ipoteca volontaria iscritta a Venezia il 19 DICEMBRE 2006 ai nn. 54.760/13.639 derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, a rogito del Notaio Maiello Salvatore in data 14.12.2006, rep. 34869 a favore del BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SOCIETA' PER AZIONI, contro la società **GENERAL HOLDING spa**. Per la somma totale di € 12.000.000,00 vengono colpiti tra gli altri, i beni oggetto della presente relazione peritale.

- ipoteca legale iscritta a Venezia il 23 OTTOBRE 2014 ai nn. 26267/3978 derivante da ruolo emesso da Equitalia Sud spa il 15.10.2014, rep. 2898 contro la società **GENERAL HOLDING spa**. Per la somma complessiva di € 275.385,96 vengono colpiti tra gli altri, i beni oggetto della presente relazione peritale.

**Trascrizioni:**

- pignoramento trascritto il 05 LUGLIO 2023 ai nn. 23.061/17.334 a favore di GROGU SPV sr, contro [REDACTED] Viene pignorato l'intero (1/1) dei beni oggetto della presente relazione peritale.

**Valore lotto 001:**

Il più probabile valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato in cui si trova.

€ 87.643,33=

Prezzo di vendita del lotto allo stato OCCUPATO

€ 87.643,33=

## LOTTO 002

Appartamento al Piano Primo a destinazione residenziale in edificio condominiale con garage al Piano Interrato e posto auto esterno al Piano Terra sito in Fiesso d'Artico, di cui al Fg.4 particelle 1488 sub 49, 1488 sub 24 e 1488 sub 59 del Catasto Fabbricati.

**Corpo:** via Pampagnina, civ. 37d, Fiesso d'Artico (VENEZIA)

**Quota e tipologia del diritto:**

1/1 intero della proprietà in capo a:

•

**Tipologia del diritto:** piena proprietà.

**Eventuali comproprietari:** //

**Gravami e oneri:**

**Iscrizioni:**

- ipoteca volontaria iscritta a Venezia il 19 DICEMBRE 2006 ai nn. 54.760/13.639 derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, a rogito del Notaio Maiello Salvatore in data 14.12.2006, rep. 34869 a favore del BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SOCIETA' PER AZIONI, contro la società **GENERAL HOLDING spa**. Per la somma totale di € 12.000.000,00 vengono colpiti tra gli altri, i beni oggetto della presente relazione peritale.
- ipoteca legale iscritta a Venezia il 23 OTTOBRE 2014 ai nn. 26267/3978 derivante da ruolo emesso da Equitalia Sud spa il 15.10.2014, rep. 2898 contro la società **GENERAL HOLDING spa**. Per la somma complessiva di € 275.385,96 vengono colpiti tra gli altri, i beni oggetto della presente relazione peritale.

**Trascrizioni:**

- pignoramento trascritto il 05 LUGLIO 2023 ai nn. 23.061/17.334 a favore di GROGU SPV sr, contro [REDACTED] Viene pignorato l'intero (1/1) dei beni oggetto della presente relazione peritale.

**Valore lotto 002:**

Il più probabile valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato in cui si trova.

€ 87.643,33=

Prezzo di vendita del lotto allo stato OCCUPATO

€ 87.643,33=

## Sommario

### LOTTO 001

|   |         |
|---|---------|
| I° quesito – Completezza documentazione, trascrizioni titoli acquisto | pag. 07 |
| II° quesito – Generalità dell'esecutato                               | pag. 07 |
| III° quesito – Individuazione dei beni                                | pag. 07 |
| IV° quesito – Regolarità urbanistico - edilizia                       | pag. 09 |
| V° quesito – Stato possesso – provenienza                             | pag. 11 |
| VI° quesito – Vincoli e oneri giuridici                               | pag. 11 |
| VII° quesito – Spese condominiali, ordinarie, scadute                 | pag. 12 |
| VIII° quesito – Valutazione   | pag. 13 |
| IX° quesito – Valutazione lotto                                       | pag. 14 |
| X° quesito – Elenco allegati  | pag. 14 |
| XI° quesito – Regime fiscale  | pag. 15 |
| XII° quesito – Schema identificativo bene da porre all'asta           | pag. 15 |

### LOTTO 002

|   |         |
|---|---------|
| I° quesito – Completezza documentazione, trascrizioni titoli acquisto | pag. 16 |
| II° quesito – Generalità dell'esecutato                               | pag. 16 |
| III° quesito – Individuazione dei beni                                | pag. 16 |
| IV° quesito – Regolarità urbanistico - edilizia                       | pag. 18 |
| V° quesito – Stato possesso – provenienza                             | pag. 20 |
| VI° quesito – Vincoli e oneri giuridici                               | pag. 20 |
| VII° quesito – Spese condominiali, ordinarie, scadute                 | pag. 21 |
| VIII° quesito – Valutazione   | pag. 22 |
| IX° quesito – Valutazione lotto                                       | pag. 23 |
| X° quesito – Elenco allegati  | pag. 23 |
| XI° quesito – Regime fiscale  | pag. 24 |
| XII° quesito – Schema identificativo bene da porre all'asta           | pag. 24 |

### Quesiti:

I quesiti a cui rispondere ai fini della stima 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 il 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 del pignoramento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono intestati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo caso le generalità dei comproprietari**- ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, mediante indicazione della tipologia di ciascun 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 da essa 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 delle Leggi n.47/85 e n.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 a che titolo, ovvero dal debitore fallito; ove essi siano occupati in base ad un contratto di 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 vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per quest'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:

**per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**

- domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia ancora in corso ed in quale stato);
- atti di asservimento urbanistici;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
- altri pesi o limitazioni di uso.

**Per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con decreto di trasferimento:**

- iscrizioni;
- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

7. indichi, ove se ne ricorra il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora 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 metro quadro, il valore totale ed esplicitando analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima 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 di tali decurtazioni e correzioni, comprese quelle di cui al punto 8bis;
- 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 maggior difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulti 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 e 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 all'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta, individuando:
- lotto;
  - diritto reale staggito;
  - quota di proprietà;
  - identificazione catastale;
  - valore attribuito.

Rediga infine l'elaborato, inviandone copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore anche se non costituito, almeno 30 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.

**Premessa:**

Con decreto del 24.07.2023 il Signor G.E. Dr.ssa Tania Vettore del Tribunale di Venezia, nominava il sottoscritto Leopoldo Trolese – iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati di Venezia al n. 1138 ed all'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Venezia – esperto per la stima dei beni immobili oggetto di pignoramento immobiliare.

Lo scrivente procedeva pertanto alla stima dei beni ubicati nel Comune di Fiesso d'Artico, via Pampagnina civico 37 G e civico 37 D, dandone ampia descrizione nella presente relazione scritta.

In assolvimento al mandato conferitomi, compiuti i necessari accertamenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia, l'Ufficio Tecnico del Comune di Fiesso d'Artico, nonché sopralluogo presso gli immobili a stimare, dapprima in forma congiunta con il Custode Giudiziario Avv.to Stefano Carraro in data 04 settembre 2023 e successivamente in forma individuale in data 25 ottobre 2023, dopo aver svolto le indagini relative alla commerciabilità dei beni ed ai valori correnti espressi al mercato, il sottoscritto ritiene di poter rispondere a mezzo della seguente relazione scritta ai quesiti di seguito descritti.

LOTTO 001 Bene in Fiesso d'Artico, via Pampagnina, Civico 39g

**Appartamento al piano Primo a destinazione residenziale su edificio condominiale denominato Residence San Marco, con garage al piano interrato e posto auto esterno sito in Fiesso d'Artico, via Pampagnina, civico 37g di cui al Fg. 4, particella 1488 sub 48, particella 1488 sub 5 e particella 1488 sub 66 del Catasto Fabbricati.**

#### **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

#### **Risposta al secondo punto del quesito**

Generalità dell'esecutato, il numero di codice fiscale, regime patrimoniale indicando la data del matrimonio

Esecutato:

•

#### **Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

### 3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA



- 7 -

L' immobile è sito in Fiesso d'Artico, via Pampagnina, civ. 37g su edificio condominiale. Via Pampagnina è strada a bassa percorrenza a Nord dal centro del paese, verso il canale consorziale. Trattasi di appartamento al piano primo dotato di ascensore, autonomo garage e posto auto esterno. L'immobile è in buono stato di manutenzione e conservazione come l'edificio condominiale di cui fa parte.

**Caratteristiche zona:** semi-periferica  
**Area urbanistica:** a traffico modesto  
**Servizi presenti nella zona:** attività espressamente residenziale  
**Servizi offerti dalla zona:** attività indispensabile

**Caratteristiche zone limitrofe:** edificate periferiche di tipologia residenziale-artigianale  
**Attrazioni paesaggistiche:** //  
**Attrazioni storiche:** //  
**Principali collegamenti pubblici:** linea pubblica autobus di linea una volta raggiunta la strada statale 11 Padana Superiore

**Identificativo corpo:** Appartamento a destinazione residenziale in Fiesso d'Artico (Venezia), via Pampagnina, civ. 37g di cui al Fg. 4, particella 1488 dub. 48, sub 5 e sub. 66.

**Quota e tipologia del diritto:**  
proprietà per intero (1/1) in capo a:

•

**Eventuali comproprietari:** //

**Identificativo al catasto Fabbricati:**

INTESTAZIONE:

CATASTO FABBRICATI, Comune di Fiesso d'Artico

**Foglio 4,**

- **Particella 1488 subalterno 48**, Via Pampagnina, 37, piano 1, categoria A/2, cl.3, vani 3,0, sup. catastale mq.69,00, R.€ 216,91
- **Particella 1488 subalterno 5**, via Pampagnina, piano S1, categoria C/6, cl. 8, mq. 21, R.€ 52,06
- **Particella 1488 subalterno 66**, via Pampagnina, piano T, categoria C/6, cl. 3, mq. 16, R€ 17,35.

**Confini:** l'immobile confina con vano scala sub.2, altre unità sub. 47 e sub 38 e con prospetto su area comune, come descritto in atto di acquisto; il garage confina con altri garage sub 4 e 6 e con area di manovra sub. 1, salvo altri.

**Note sulla conformità catastale:**

- vi è la conformità catastale e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto.



## **Risposta al quarto punto del quesito**

Regolarità urbanistico - edilizia

### **4.1 PRATICHE EDILIZIE**

La costruzione del condominio cui fa parte l'immobile da astare è stata eseguita in forza di Permesso di Costruire n. C06/007 rilasciata dal Comune di Fiesso d'Artico in data 30.11.2006 prot. 11885, n. P06/0382 e Permesso di Costruire n. V07/0021 del 28.08.2007, variante in corso d'opera prot. 5790 del 27.04.2007, DIA prot. n. 8575 del 24.06.2008 e DIA del 23.05.2008, P.08/0203.

#### **4.1.1 Conformità edilizia:**

Vi è la conformità edilizia.

#### **Descrizione dell'immobile:**

L'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione forzata si trova al piano primo (appartamento), al piano interrato (garage) mentre il posto auto è esterno all'edificio condominiale ma all'interno della recinzione. Detto immobile fa parte di un condominio di Fiesso d'Artico, via Pampagnina civico 37g, costituito nel suo complesso da 26 appartamenti, 28 garages e 19 posti auto scoperti.

L'edificio condominiale comprende due scale di accesso ai piani.

Parte dello scoperto condominiale è stato suddiviso e assegnato come da atto notarile di provenienza.

L'ingresso condominiale è costituito da porta in alluminio e vetro, quindi pavimento vano scala in marmo grigio. La scala che conduce ai piani è rivestita dello stesso marmo. Vi è l'ascensore.

L'appartamento si compone di ingresso, cucina, soggiorno in unico vano da cui si accede alla camera principale e quindi da disobllo di cui si accede ad altra stanza da bagno.

Il pavimento del locale giorno è in laminato tipo legno applicato sopra il pavimento preesistente, mentre nelle due stanze è in legno. Il bagno ha pavimento e rivestimento in ceramica.

I serramenti sono in legno con vetrocamera e le porte sono in laminato tipo legno liscio tamburate; il portoncino d'ingresso e del tipo blindato.

Il poggiolo esterno ha pavimento in ceramica.

**IMPIANTI:** Gli impianti sono normali, idrico, elettrico e riscaldamento autonomi con contatori. Il riscaldamento è a gas con caldaia Bunderus e radiatori in ferro verticali.

E' presente l'interruttore magnetotermico salvavita.

#### **GARAGE:**

il garage (il secondo dalla scala di sicurezza del piano interrato) ha intonaco alle pareti e pavimento del tipo industriale e basculante in ferro zincato. Esso è dotato di un punto luce e di aerazione da "bocca di lupo".

Al garage si accede da una rampa esterna sul lato Nord.

#### **POSTO AUTO ESTERNO:**

Il posto auto esterno ha pavimentazione il bettonelle autobloccanti.

#### **ESTERNAMENTE:**

Il fabbricato condominiale è abbastanza recente, con strutture verticali miste in c.a. e muratura, struttura orizzontale di tipo predalles. Il tetto ha manto di copertura in tegole.

Complessivamente l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Copertura                    tipologia: **a falde**  
condizioni: **buone**

Scala                        tipologia: **a rampe**  
materiale: **marmo su c.a.**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni:            tipologia: **tapparelle**  
materiale: **plastica**  
protezione: **//**  
materiale protezione: **//**  
condizioni: **buone**

Infissi interni:            tipologia: **finestre con vetrocamere**  
materiale: **legno**  
condizioni: **buone**

Copertura:                **tegole**

Pavim. Interna:            materiale: **laminato plastico e legno**  
condizioni: **buone**

Portone di ingresso:     tipologia: **portoncino blindato**  
materiale: **legno**  
condizioni: **buone**

Scala interna:            rivestimento: **//**  
condizioni: **//**

Impianti:  
Citofonico:                note: **esistente**

Condizionamento:      note: **//**  
condizioni: **//**

Elettrico:                tipologia: **sottotraccia**  
condizioni: **buone**  
conformità: **a norma alla sua realizzazione**

Fognatura:                esistente  
Gas:                        esistente  
Idrico:                    condizioni: **esistente**  
conformità: **non rilevata**

**Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare n. 167/2023**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Coefficiente 1,00 per vani abitabili al piano primo, 0,25 per terrazzo e poggioli, 0,20 posto auto esterno.

| <b>Subalterno</b>                          | <b>Destinazione</b>       | <b>Superficie commerciale mq.</b> | <b>Coefficiente</b> | <b>Superficie equivalente mq.</b> |
|--|---------------------------|-----------------------------------|---------------------|-----------------------------------|
| Mappale<br>1488 sub 48                     | Abitazione piano<br>primo | 64,44                             | 1,00                | 64,44                             |
|  | poggiolo                  | 9,94                              | 0,25                | 2,49                              |
| Mappale<br>1488 sub 5                      | Garage                    | 24,82                             | 0,50                | 12,41                             |
| Mappale<br>1488 sub 66                     | Posto auto<br>esterno     | 15,68                             | 0,20                | 3,13                              |
| <b>SOMMANO mq. Commerciali arrotondati</b> |                           |                                   |                     | <b>mq. 82,50</b>                  |

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: residenziale

**Valori relativi all'Agenzia del Territorio:**

Periodo: Anno 2023 primo semestre

Zona: Fiesso d'Artico / centrale / CAPOLUOGO

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min/max (€/mq.): 900/1.200

**Risposta al quinto punto del quesito**

Stato di possesso e atto di provenienza

**Proprietari:**

in forza di atto di compravendita in data 19 dicembre 2014, repertorio 75974 a rogito del Notaio Stefano Bandieramonte, trascritto a Venezia il 22.12.2014 ai nn. 32.202/23.052.

**Stato di possesso:**

il presente immobile è oggetto di contratto di locazione tra le parti [redacted] e [redacted]. Trattasi di contratto registrato in data 21.10.2017 di cui al protocollo 17102103261748908. Della durata di anni 4 a partire dal 01.11.2017 e scadenza il 31.10.2021 tacitamente rinnovato sino al 31.10.2025 per il canone di locazione annuo pari ad € 5.760,00 aggiornato ogni anno in base alle variazioni ISTAT (allegato contratto).

**Risposta al sesto punto del quesito**

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

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

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

**6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:** nessuna a conoscenza del C.T.U.

**6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

- trascrizione 14.08.2006, 37522/21689: convenzione edilizia a rogito del Notaio Maiello Salvatore in data 03.08.2006, repertorio 34.000 a favore del Comune di Fiesso d'Artico, contro la società Duezeta srl su terreno di cui al Fg.4 particella 1117 di Ha. 02.24.85.

- trascrizione 11.10.2006, 44030/25014: convenzione edilizia a rogito del Notaio Maiello Salvatore in data 27.09.2006, repertorio 34.201 a favore del Comune di Fiesso d'Artico, contro la società Duezeta srl su terreno di cui al Fg.4 particella 1117 di Ha. 02.24.85

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

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

**6.2.1 Iscrizioni:**

- ipoteca volontaria iscritta a Venezia il 19 DICEMBRE 2006 ai nn. 54.760/13.639 derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, a rogito del Notaio Maiello Salvatore in data 14.12.2006, rep. 34869 a favore del BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SOCIETA' PER AZIONI, contro la società GENERAL HOLDING spa. Per la somma totale di € 12.000.000,00 vengono colpiti tra gli altri, i beni oggetto della presente relazione peritale.

- ipoteca legale iscritta a Venezia il 23 OTTOBRE 2014 ai nn. 26267/3978 derivante da ruolo emesso da Equitalia Sud spa il 15.10.2014, rep. 2898 contro la società GENERAL HOLDING spa. Per la somma complessiva di € 275.385,96 vengono colpiti tra gli altri, i beni oggetto della presente relazione peritale.

**6.2.2 Pignoramenti:**

- pignoramento trascritto il 05 LUGLIO 2023 ai nn. 23.061/17.334 a favore di GROGU SPV sr, contro [REDACTED] Viene pignorato l'intero (1/1) dei beni oggetto della presente relazione peritale.

**6.2.3 Altre trascrizioni: //**

**6.3 Misure penali: //**

### **Risposta al settimo punto 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 n corso

**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni:** L'esposizione debitoria relativa alla presente unità immobiliare a carico della [REDACTED] è pari ad € 701,25. L'esposizione debitoria relativa alla presente unità immobiliare a carico dell'inquilino [REDACTED] è pari ad € 135,02, il tutto per un totale di € 836,27=.

**Eventuali limitazioni in corso: //**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si.**

### **Risposta all'ottavo punto del quesito**

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

#### **8.1.1 Criterio di stima:**

L'estimatore adotta il metodo della stima sintetico-comparativa utilizzando i valori OMI ed i valori tratti dalle Consultazioni Valori Immobili Dichiarati rilevati nel triennio 2021/2023, adatti al bene in esame.

Definita la superficie commerciale il sottoscritto estimatore ha determinato il più probabile valore unitario praticato nella zona al momento della stima.

La determinazione del più probabile valore di mercato deve essere frutto di un'informazione tratta da dati di contrattazioni reali di mercato che tenga conto dei fattori endogeni ed esogeni del bene in una concreta comparabilità con beni simili, diversamente dai metodi empirici e monoparametrici, integrati con alcuni correttivi, talvolta stabiliti da normative, o, nella migliore delle ipotesi, definiti dalla letteratura estimativa con orientamenti su larga scala come avviene nei procedimenti estimativi per ricostruzione del prezzo; ciò non toglie che gli orientamenti su larga scala possono costituire indici parametrici da mediare con le contrattazioni reali (data l'esistenza costante della soggettività che comunque accompagna la ricerca dei comparativi).

Le indagini condotte hanno permesso di rilevare le seguenti transazioni, concluse negli ultimi anni ed aventi ad oggetto immobili simili, in zona o nelle vicinanze e in condizioni analoghe a quella in argomento (vedasi schede allegate), nell'ordine:

- anno 2019, Fiesso d'Artico, via Pampagnina, sup. commerciale mq. 103,90, prezzo € 100.000= - Prezzo medio/mq. € 962,00.
- anno 2019, via Pampagnina, sup. commerciale mq. 71,83, prezzo € 125.000= - Prezzo medio/mq. € 1.740,00.
- anno 2019, via Pampagnina, sup. commerciale mq. 71,83, prezzo € 120.000= - Prezzo medio/mq. € 1.671,00.
- anno 2022, Fiesso d'Artico, via Pampagnina, sup. commerciale mq. 93,75, prezzo € 133.000= - Prezzo medio/mq. € 1.419,00.
- Valutazione OMI Comune di Fiesso d'Artico, Zona centrale/CAPOLUOGO, anno 2023, semestre 1, abitazioni di tipo economico, stato conservativo normale, minimo € 900, massimo € 1.200 (media € 1.050,00=).

Da cui si ottiene il prezzo medio a metro quadrato di € 1.368,40, che moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile da astare si ha un valore complessivo arrotondato di € 112.893,00=.

Il valore dell'immobile è il seguente: €/mq. 1368,40 x mq. 82,50= € 112.893,00=

#### **8.2.2 Fonti di informazione:**

Valore OMI dell'Agenzia del Territorio.  
Valore OMI tratti dalla Consultazione Valori Immobili Dichiarati.  
Valori d'archivio del C.T.U.

**8.2.3 Adeguamenti e correzioni della stima**

|   |   |          |                   |
|---|---|----------|-------------------|
| Svalutazione del 10% per vetustà data l'anzianità dell'immobile (anni 15)                               | - | €        | 11.289,30=        |
|   | = | €        | 101.603,70=       |
| Svalutazione del 12% trattandosi di immobile OCCUPATO da contratto di locazione regolarmente registrato | - | €        | 12.192,44=        |
| Spese di sanatoria opere abusive  | - | €        | //                |
| Costi variazione catastale  | - | €        | //                |
| Redazione certificato prestazione energetica APE  | - | €        | //                |
| Costi di cancellazione oneri e formalità:   | - | €        | 1.767,93=         |
|   |   | <b>€</b> | <b>87.643,33=</b> |

**Unità immobiliare ad uso residenziale con garage:**

| Tipologia   | Costo             |
|---|-------------------|
| Ipoteca volontaria                                      | € 35,00           |
| Ipoteca – giudiziale per la somma di € 275.385,96       | € 1.470,93        |
| Trascrizione pregiudizievole – pignoramento immobiliare | € 262,00          |
| <b>Totale costi di cancellazione:</b>                   | <b>€ 1.767,93</b> |

**8.7.7 Prezzo base d'asta del lotto 001:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova INTERO (1/1)

**€ 87.643,33=**

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

Identificativo corpo: Unità immobiliare ad uso residenziale al piano primo

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente. Classe energetica –D-

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

Giudizio di comoda divisibilità: COMPENDIO IMMOBILIARE SUDDIVISO IN LOTTI

**Risposta al decimo punto del quesito**

Elenco allegati

1. Documentazione edilizia
2. Copia atto provenienza

3. Certificazione energetica
4. OMI - Comparabili
5. Documentazione fotografica – documentazione catastale
6. Copia contratto di locazione


**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

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

**Regime fiscale della vendita:** immobile assoggettato ad IVA.

**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta.

|  |   |
|--|---|
| <b>Lotto unico n. 001</b>                          | TRATTASI DI APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE CON GARAGE AL PIANO INTERRATO E POSTO AUTO ESTERNO SU EDIFICIO CONDOMINIALE DENOMINATO "RESIDENCE San Marco" SITO IN FIESSO D'ARTICO, VIA PAMPAGNINA AL CIVICO 37g DI CUI AL FG. 4, PARTICELLE 1488, SUB 48 abitazione piano Primo, SUB 5 garage al piano S1 E SUB 66 posto auto al piano Terra.  |
| <b>Diritto reale staggito e quota di proprietà</b> | PROPRIETA' INTERO (1/1)   |
| <b>Identificativo catastale</b>                    | <p>CATASTO FABBRICATI, Comune di Fiesso d'Artico<br/> <b>Foglio 4,</b><br/>                     - <b>Particella 1488 subalterno 48,</b> Via Pampagnina, 37, piano 1, categoria A/2, cl.3, vani 3,0, sup. catastale mq.69,00, R.€ 216,91<br/>                     - <b>Particella 1488 subalterno 5,</b> via Pampagnina, piano S1, categoria C/6, cl. 8, mq. 21, R.€ 52,06<br/>                     - <b>Particella 1488 subalterno 66,</b> via Pampagnina, piano T, categoria C/6, cl. 3, mq. 16, R€ 17,35.</p> <p>IL TUTTO IN DITTA A:<br/> <br/>                     in forza di atto di compravendita in data 19 dicembre 2014, repertorio 75974 a rogito del Notaio Stefano Bandieramonte, trascritto a Venezia il 22.12.2014 ai nn. 32.202/23.052.</p> |
| <b>Valore</b>                                      | <p>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova<br/> <span style="float: right;"><b>€ 87.643,33=</b></span></p>   |

LOTTO 002 Bene in Fiesso d'Artico, via Pampagnina, Civico 39d

**Appartamento al Piano Primo a destinazione residenziale su edificio condominiale denominato Residence San Marco, con garage al piano interrato e posto auto esterno sito in Fiesso d'Artico, via Pampagnina, civico 37d di cui al Fg. 4, particella 1488 sub 49, particella 1488 sub 24 e particella 1488 sub 59 del Catasto Fabbricati.**

### 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

### Risposta al secondo punto del quesito

Generalità dell'esecutato, il numero di codice fiscale, regime patrimoniale indicando la data del matrimonio

Esecutato:

- [REDACTED]

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA





L' immobile è sito in Fiesso d'Artico, via Pampagnina, civ. 37d in edificio condominiale. Via Pampagnina è strada a bassa percorrenza a Nord dal centro del paese, verso il canale consorziale. Trattasi di appartamento al piano primo dotato di ascensore, autonomo garage e posto auto esterno. L'immobile è in buono stato di manutenzione e conservazione come l'edificio condominiale di cui fa parte.

**Caratteristiche zona:** semi-periferica

**Area urbanistica:** a traffico modesto

**Servizi presenti nella zona:** attività espressamente residenziale

**Servizi offerti dalla zona:** attività indispensabile

**Caratteristiche zone limitrofe:** edificate periferiche di tipologia residenziale-artigianale

**Attrazioni paesaggistiche:** //

**Attrazioni storiche:** //

**Principali collegamenti pubblici:** linea pubblica autobus di linea una volta raggiunta la strada statale 11 Padana Superiore

**Identificativo corpo:** Appartamento a destinazione residenziale in Fiesso d'Artico (Venezia), via Pampagnina, civ. 37d di cui al Fg. 4, particella 1488 sub. 49, sub 24 e sub. 59.

**Quota e tipologia del diritto:**

proprietà per intero (1/1) in capo a:

-   


**Eventuali comproprietari:** //

**Identificativo al catasto Fabbricati:**

INTESTAZIONE:

CATASTO FABBRICATI, Comune di Fiesso d'Artico

**Foglio 4,**

- **Particella 1488 subalterno 49**, Via Pampagnina, 37, piano 1, categoria A/2, cl.3, vani 3,0, sup. catastale mq.69,00, R.€ 216,91
- **Particella 1488 subalterno 24**, via Pampagnina, piano S1, categoria C/6, cl. 8, mq. 24, R.€ 59,50
- **Particella 1488 subalterno 59**, via Pampagnina, piano T, categoria C/6, cl. 3, mq. 17, R. € 18,44.

**Confini:** l'immobile confina con vano scala sub.3, altre unità sub. 50 e sub 39 e con prospetto su area comune, come descritto in atto di acquisto, salvo altri.

**Note sulla conformità catastale:**

- vi è la conformità catastale e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto.

## **Risposta al quarto punto del quesito**

Regolarità urbanistico - edilizia

### **4.1 PRATICHE EDILIZIE**

La costruzione del condominio cui fa parte l'immobile da astare è stata eseguita in forza di Permesso di Costruire n. C06/007 rilasciata dal Comune di Fiesso d'Artico in data 30.11.2006 prot. 11885, n. P06/0382 e Permesso di Costruire n. V07/0021 del 28.08.2007, variante in corso d'opera prot. 5790 del 27.04.2007, DIA prot. n. 8575 del 24.06.2008 e DIA del 23.05.2008, P.08/0203.

#### **4.1.1 Conformità edilizia:**

Vi è la conformità edilizia.

#### **Descrizione dell'immobile:**

L'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione forzata si trova al piano primo (appartamento), al piano interrato (garage) mentre il posto auto è esterno all'edificio condominiale ma all'interno della recinzione. Detto immobile fa parte di un condominio di Fiesso d'Artico, via Pampagnina civico 37d, costituito nel suo complesso da 26 appartamenti, 28 garages e 19 posti auto scoperti.

L'edificio condominiale comprende due scale di accesso ai piani.

Parte dello scoperto condominiale è stato suddiviso e assegnato come da atto notarile di provenienza.

L'ingresso condominiale è costituito da porta in alluminio e vetro, quindi pavimento vano scala in marmo grigio. La scala che conduce ai piani è rivestita dello stesso marmo. Vi è l'ascensore.

L'appartamento si compone di ingresso, cucina, soggiorno in unico vano da cui si accede alla camera principale e quindi da disobbligio di cui si accede ad altra stanza da bagno.

Il pavimento del locale giorno è in ceramica, mentre nelle due stanze è in legno. Il bagno ha pavimento e rivestimento in ceramica.

I serramenti sono in legno con vetrocamera e le porte sono laccate bianco; il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

Il poggiolo esterno ha pavimento in ceramica.

**IMPIANTI:** Gli impianti sono normali, idrico, elettrico e riscaldamento autonomi con contatori. Il riscaldamento è a gas con caldaia Bunderus e radiatori in ferro verticali.

E' presente l'interruttore magnetotermico salvavita. L'impianto di condizionamento è costituito da split interno e corpo motore esterno su terrazza.

#### **GARAGE:**

il garage ha intonaco alle pareti e pavimento del tipo industriale e basculante in ferro zincato. Esso è dotato di un punto luce e di aerazione da "bocca di lupo".

Al garage si accede da una rampa esterna sul lato Nord.

#### **POSTO AUTO ESTERNO:**

Il posto auto esterno ha pavimentazione in betonelle autobloccanti.

#### **ESTERNAMENTE:**

Il fabbricato condominiale è abbastanza recente, con strutture verticali miste in c.a. e muratura, struttura orizzontale di tipo predalles. Il tetto ha manto di copertura in tegole.

Complessivamente l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Copertura                    tipologia: **a falde**  
condizioni: **buone**

Scala                        tipologia: **a rampe**  
materiale: **marmo su c.a.**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni:            tipologia: **tapparelle**  
materiale: **plastica**  
protezione: **//**  
materiale protezione: **//**  
condizioni: **buone**

Infissi interni:            tipologia: **finestre con vetrocamere**  
materiale: **legno**  
condizioni: **buone**

Copertura:                **tegole**

Pavim. Interna:            materiale: **laminato plastico e legno**  
condizioni: **buone**

Portone di ingresso:     tipologia: **portoncino blindato**  
materiale: **legno**  
condizioni: **buone**

Scala interna:            rivestimento: **//**  
condizioni: **//**

Impianti:  
Citofonico:                note: **esistente**

Condizionamento:      note: **//**  
condizioni: **//**

Elettrico:                tipologia: **sottotraccia**  
condizioni: **buone**  
conformità: **a norma alla sua realizzazione**

Fognatura:                esistente  
Gas:                        esistente  
Idrico:                    condizioni: **esistente**  
conformità: **non rilevata**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Coefficiente 1,00 per vani abitabili al piano primo, 0,25 per terrazzo e poggioli, 0,20 posto auto esterno.

| Subalterno                          | Destinazione              | Superficie commerciale mq. | Coefficiente | Superficie equivalente mq. |
|-------------------------------------|---------------------------|----------------------------|--------------|----------------------------|
| Mappale<br>1488 sub 49              | Abitazione piano<br>primo | 64,44                      | 1,00         | 64,44                      |
|                                     | poggiolo                  | 9,94                       | 0,25         | 2,49                       |
| Mappale<br>1488 sub 24              | Garage                    | 25,31                      | 0,50         | 12,65                      |
| Mappale<br>1488 sub 59              | Posto auto<br>esterno     | 75,68                      | 0,20         | 2,95                       |
| SOMMANO mq. Commerciali arrotondati |                           |                            |              | <b>mq. 82,50</b>           |

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: residenziale

**Valori relativi all'Agenzia del Territorio:**

Periodo: Anno 2023 primo semestre

Zona: Fiesso d'Artico / centrale / CAPOLUOGO

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min/max (€/mq.): 900/1.200

**Risposta al quinto punto del quesito**

Stato di possesso e atto di provenienza

**Proprietari:**

in forza di atto di compravendita in data 19 dicembre 2014, repertorio 75974 a rogito del Notaio Stefano Bandieramonte, trascritto a Venezia il 22.12.2014 ai nn. 32.202/23.052.

**Stato di possesso:**

il presente immobile è oggetto di contratto di locazione tra le parti [redacted] e [redacted]. Trattasi di contratto registrato in data 16.11.2017 di cui al protocollo 17/111511583066032. Della durata di anni 4 a partire dal 01.12.2017 e scadenza il 30.11.2021 tacitamente rinnovato sino al 30.11.2025 per il canone di locazione annuo pari ad € 5.760,00 aggiornato ogni anno in base alle variazioni ISTAT (allegato contratto).

**Risposta al sesto punto del quesito**

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

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

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

**6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:** nessuna a conoscenza del C.T.U.

**6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

- trascrizione 14.08.2006, 37522/21689: convenzione edilizia a rogito del Notaio Maiello Salvatore in data 03.08.2006, repertorio 34.000 a favore del Comune di Fiesso d'Artico, contro la società Duezeta srl su terreno di cui al Fg.4 particella 1117 di Ha. 02.24.85.

- trascrizione 11.10.2006, 44030/25014: convenzione edilizia a rogito del Notaio Maiello Salvatore in data 27.09.2006, repertorio 34.201 a favore del Comune di Fiesso d'Artico, contro la società Duezeta srl su terreno di cui al Fg.4 particella 1117 di Ha. 02.24.85

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

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

**6.2.1 Iscrizioni:**

- ipoteca volontaria iscritta a Venezia il 19 DICEMBRE 2006 ai nn. 54.760/13.639 derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, a rogito del Notaio Maiello Salvatore in data 14.12.2006, rep. 34869 a favore del BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SOCIETA' PER AZIONI, contro la società GENERAL HOLDING spa. Per la somma totale di € 12.000.000,00 vengono colpiti tra gli altri, i beni oggetto della presente relazione peritale.

- ipoteca legale iscritta a Venezia il 23 OTTOBRE 2014 ai nn. 26267/3978 derivante da ruolo emesso da Equitalia Sud spa il 15.10.2014, rep. 2898 contro la società GENERAL HOLDING spa. Per la somma complessiva di € 275.385,96 vengono colpiti tra gli altri, i beni oggetto della presente relazione peritale.

**6.2.2 Pignoramenti:**

- pignoramento trascritto il 05 LUGLIO 2023 ai nn. 23.061/17.334 a favore di GROGU SPV sr, contro [REDACTED] viene pignorato l'intero (1/1) dei beni oggetto della presente relazione peritale.

**6.2.3 Altre trascrizioni: //**

**6.3 Misure penali: //**

#### **Risposta al settimo punto 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 n corso

**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni:** L'esposizione debitoria relativa alla presente unità immobiliare a carico della [REDACTED] è pari ad € 701,25. L'esposizione debitoria relativa alla presente unità immobiliare a carico dell'inquilino [REDACTED] è pari ad € 1.739,53, il tutto per un totale di € 2.490,78=.

**Eventuali limitazioni in corso: //**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si.**

### **Risposta all'ottavo punto del quesito**

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

#### **8.1.1 Criterio di stima:**

L'estimatore adotta il metodo della stima sintetico-comparativa utilizzando i valori OMI ed i valori tratti dalle Consultazioni Valori Immobili Dichiarati rilevati nel triennio 2021/2023, adatti al bene in esame.

Definita la superficie commerciale il sottoscritto estimatore ha determinato il più probabile valore unitario praticato nella zona al momento della stima.

La determinazione del più probabile valore di mercato deve essere frutto di un'informazione tratta da dati di contrattazioni reali di mercato che tenga conto dei fattori endogeni ed esogeni del bene in una concreta comparabilità con beni simili, diversamente dai metodi empirici e monoparametrici, integrati con alcuni correttivi, talvolta stabiliti da normative, o, nella migliore delle ipotesi, definiti dalla letteratura estimativa con orientamenti su larga scala come avviene nei procedimenti estimativi per ricostruzione del prezzo; ciò non toglie che gli orientamenti su larga scala possono costituire indici parametrici da mediare con le contrattazioni reali (data l'esistenza costante della soggettività che comunque accompagna la ricerca dei comparativi).

Le indagini condotte hanno permesso di rilevare le seguenti transazioni, concluse negli ultimi anni ed aventi ad oggetto immobili simili, in zona o nelle vicinanze e in condizioni analoghe a quella in argomento (vedasi schede allegate), nell'ordine:

- anno 2019, Fiesso d'Artico, via Pampagnina, sup. commerciale mq. 103,90, prezzo € 100.000= - Prezzo medio/mq. € 962,00.
- anno 2019, via Pampagnina, sup. commerciale mq. 71,83, prezzo € 125.000= - Prezzo medio/mq. € 1.740,00.
- anno 2019, via Pampagnina, sup. commerciale mq. 71,83, prezzo € 120.000= - Prezzo medio/mq. € 1.671,00.
- anno 2022, Fiesso d'Artico, via Pampagnina, sup. commerciale mq. 93,75, prezzo € 133.000= - Prezzo medio/mq. € 1.419,00.
- Valutazione OMI Comune di Fiesso d'Artico, Zona centrale/CAPOLUOGO, anno 2023, semestre 1, abitazioni di tipo economico, stato conservativo normale, minimo € 900, massimo € 1.200 (media € 1.050,00=).

Da cui si ottiene il prezzo medio a metro quadrato di € 1.368,40, che moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile da astare si ha un valore complessivo arrotondato di € 112.893,00=.

Il valore dell'immobile è il seguente: €/mq. 1368,40 x mq. 82,50= € 112.893,00=

#### **8.2.2 Fonti di informazione:**

Valore OMI dell'Agenzia del Territorio.  
Valore OMI tratti dalla Consultazione Valori Immobili Dichiarati.  
Valori d'archivio del C.T.U.

### 8.2.3 Adeguamenti e correzioni della stima

|   |   |   |                   |
|---|---|---|-------------------|
| Svalutazione del 10% per vetustà data l'anzianità dell'immobile (anni 15)                               | - | € | 11.289,30=        |
|   | = | € | 101.603,70=       |
| Svalutazione del 12% trattandosi di immobile OCCUPATO da contratto di locazione regolarmente registrato | - | € | 12.192,44=        |
| Spese di sanatoria opere abusive  | - | € | //                |
| Costi variazione catastale  | - | € | //                |
| Redazione certificato prestazione energetica APE  | - | € | //                |
| Costi di cancellazione oneri e formalità:   | - | € | 1.767,93=         |
|   |   | € | <b>87.643,33=</b> |

#### Unità immobiliare ad uso residenziale con garage:

| Tipologia   | Costo             |
|---|-------------------|
| Ipoteca volontaria                                      | € 35,00           |
| Ipoteca – giudiziale per la somma di € 275.385,96       | € 1.470,93        |
| Trascrizione pregiudizievole – pignoramento immobiliare | € 262,00          |
| <b>Totale costi di cancellazione:</b>                   | <b>€ 1.767,93</b> |

### 8.7.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova INTERO (1/1)

€ 87.643,33=

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

Identificativo corpo: Unità immobiliare ad uso residenziale al piano primo

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente. Classe energetica –D-

### Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

Giudizio di comoda divisibilità: COMPENDIO IMMOBILIARE SUDDIVISO IN LOTTI

### Risposta al decimo punto del quesito

Elenco allegati

1. Documentazione edilizia
2. Copia atto provenienza
3. Certificazione energetica
4. OMI - Comparabili
5. Documentazione fotografica – documentazione catastale
6. Copia contratto di locazione

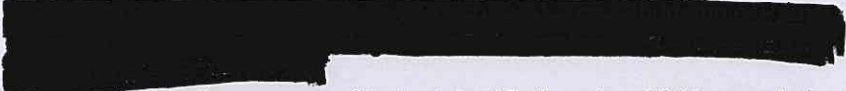
**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

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

Regime fiscale della vendita: immobile assoggettato ad IVA.

**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta.

|  |  |
|--|--|
| <b>Lotto unico n. 002</b>                          | TRATTASI DI APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE CON GARAGE AL PIANO INTERRATO E POSTO AUTO ESTERNO SU EDIFICIO CONDOMINIALE DENOMINATO "RESIDENCE San Marco" SITO IN FIESSO D'ARTICO, VIA PAMPAGNINA AL CIVICO 37d DI CUI AL FG. 4, PARTICELLE 1488, SUB 49 abitazione piano Primo, SUB 24 garage al piano S1 E SUB 59 posto auto al piano Terra.  |
| <b>Diritto reale staggito e quota di proprietà</b> | PROPRIETA' INTERO (1/1)  |
| <b>Identificativo catastale</b>                    | CATASTO FABBRICATI, Comune di Fiesso d'Artico<br><b>Foglio 4,</b><br>- <b>Particella 1488 subalterno 49</b> , Via Pampagnina, 37, piano 1, categoria A/2, cl.3, vani 3,0, sup. catastale mq.69,00, R.€ 216,91<br>- <b>Particella 1488 subalterno 24</b> , via Pampagnina, piano S1, categoria C/6, cl. 8, mq. 24, R.€ 59,50<br>- <b>Particella 1488 subalterno 59</b> , via Pampagnina, piano T, categoria C/6, cl. 3, mq. 17, R. € 18,44.<br><br>IL TUTTO IN DITTA A:<br><br>in forza di atto di compravendita in data 19 dicembre 2014, repertorio 75974 a rogito del Notaio Stefano Bandieramonte, trascritto a Venezia il 22.12.2014 ai nn. 32.202/23.052. |
| <b>Valore</b>                                      | Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova<br><b>€ 87.643,33=</b>  |



**GEOMETRA LEOPOLDO TROLESE**  
Piazzetta degli Storti 6/5 30031 DOLO (Venezia)  
Via Provinciale Nord, 119/1 30030 FOSSO' (Venezia)  
Telefono 041.41.29.36  
studiotrolese@libero.it PEC: leopoldo.trolese@geopec.it

**Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare n. 167/2023**

Data deposito  
19 dicembre 2023

L'esperto alla stima  
Geometra Leopoldo Trolese



- 25 -