

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

promossa da: Amco – Asset Management Company Spa

contro

N° Gen. Rep. 67/2022 data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13.02.2024

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa SILVIA BIANCHI

**AVVERTENZA**

Per comodità di lettura si procede al deposito separato della scheda riassuntiva e delle relazioni di ciascun lotto.

La scheda riassuntiva contiene l'indice generale, l'elenco documenti comuni a tutti i lotti, il riassunto di ciascun lotto, e gli indici di ciascun lotto.

Le singole perizie di stima dei sei lotti presentano un elenco documenti dedicati integranti quello generale riportato nella scheda riassuntiva.

**RELAZIONE DI STIMA**

Elenco allegati comuni a tutti i lotti	pag.	2
Riassunto perizia – Lotto 1	pag.	3
Riassunto perizia – Lotto 2	pag.	5
Riassunto perizia – Lotto 3	pag.	7
Riassunto perizia – Lotto 4	pag.	9
Riassunto perizia – Lotto 5	pag.	11
Riassunto perizia – Lotto 6	pag.	13
Indice – Lotto 1	pag.	16
Indice – Lotto 2	pag.	16
Indice – Lotto 3	pag.	16
Indice – Lotto 4	pag.	17
Indice – Lotto 5	pag.	17
Indice – Lotto 6	pag.	17
Lotto 1 - Fg 139 mapp. 2161 sub 74 - appartamento - piano T-1	pag.	19-28
Lotto 2 - Fg 139 mapp. 2161 sub 44 - ufficio - piano 1-mezzanino	pag.	29-40
Lotto 3 - Fg 139 mapp. 2161 sub 93 - negozio - piano terra	pag.	41-52
Lotto 4 - Fg 139 mapp. 2161 sub 92 e 72 - ufficio e ripostiglio - piano terra	pag.	53-65
Lotto 5 - Fg 139 mapp. 2161 sub 8-21-22-23-64 - garage e magazzini - piano terra	pag.	66-76
Lotto 6 - Fg 139 mapp. 2207 sub 24 e 25 – posti auto	pag.	77-84

**Esperto alla stima:** Arch. Maurizio Callegari  
**Codice fiscale:** CLL MRZ 59E06 L7368  
**Studio in:** Via Mestrina 62/b - 30170 Mestre  
**Tel/Fax:** 041980838  
**Pec:** maurizio.callegari2@archiworldpec.it

## ELENCO ALLEGATI COMUNI A TUTTI I LOTTI

- A. Elenco pratiche edilizie + selezione pratiche depositate (A01-A39 pratiche riguardanti il mapp. 2161 / A40-A41 pratiche riguardanti il mapp. 2207)
- B. Verbale di giuramento
- C. Visura camerale della società esecutata
- D. Estratto mappa Fg 139 mapp. 2161 e 2207
- E. Atti di compravendita (E1-E14)
- F. Estratto VPRG della Terraferma
- G. Comunicazioni Archivio del Comune di Venezia
- H. Comunicazione Agenzia delle Entrate del 16.09.2022
- I. Comunicazione del Consorzio di Bonifica del 17.07.2023
- J. Ispezioni ipotecarie
- K. Estratto norme di piano
- L. Disdetta contratto
- M. Dichiarazione amministratore
- N. Contratti locazione
- O. Documentazione fotografica
- P. Estratto di mappa Fg 139

## Riassunto Perizia

Trattandosi di pluralità di immobili diversi tra loro la stima ha autonome caratteristiche valutative in quanto ogni lotto ha la sua specifica natura, peculiarità e tipologia.

### LOTTO 1 - Fg 139 mapp. 2161 sub. 74 - appartamento - piano T-1

via F. Linghinal 5/C - Venezia-Mestre

#### Descrizione generica:

Trattasi di appartamento al piano terra e primo piano di un capannone a destinazione commerciale e direzionale ubicato a Mestre in via F. Linghinal n. 5/C, strada laterale di via Torino.

L'unità è servita da scala ed ascensore esclusivo. Si segnalano sanatorie e pratiche edilizie presentate e mai rilasciate nonché ambienti non dotati di finestre. Non è stata rintracciata alcuna abitabilità.

L'unità è dotata di B.C.N.C. (sub. 1) - scoperto comune con il sub. 93 destinata a parcheggio.

#### Quota e tipologia del diritto

Quota: 1/1- Tipologia del diritto: piena proprietà

*\*(con c/v n. 86798 in data 28.07.2022 rep. Notaio Bandieramonte l'unità immobiliare è stata venduta a quindi in data successiva al pignoramento).*

#### Comproprietario: -

#### Gravami e Oneri

- Domanda Giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione, a favore di ..... e a carico di ..... A Socio Unico del 22.11.2012 per i diritti di proprietà degli immobili identificati al fg.18 mapp.2161 sub. 72, 44, 74 e altri.  
Atto Tribunale di Messina del 22.11.2012  
trascritto a Venezia ai nn. 5477/3478 il 22.02.2013
- Ipoteca volontaria a favore di Veneto Banca Spa e a carico di ..... con Unico Socio del 7.01.2010 per la p.p. di fg. 18 mapp. 2161 sub. 74;  
A rogito di Notaio S. Bandieramonte n. rep. 67832/19021;  
Derivante da: mutuo fondiario;  
Importo ipoteca: € 540.000,00; Importo capitale: € 300.000,00;  
Iscritta a Venezia ai nn. 1453/263 il 15.01.2010
- Ipoteca volontaria a favore di Veneto Banca Spa e a carico di ..... con Unico Socio del 27.07.2010 per la p.p. di fg. 18 mapp. 2161 sub.74;  
A rogito di Notaio S. Bandieramonte n. rep. 68786/19794;  
Derivante da: mutuo fondiario;  
Importo ipoteca: € 234.000,00; Importo capitale: € 130.000,00;  
Iscritta a Venezia ai nn. 27500/6154 il 05.08.2010
- Ipoteca volontaria a favore di Veneto Banca Spa e a carico di ..... con Unico Socio del 22.06.2012 per la p.p. di fg. 18 mapp. 2161 sub. 74;  
A rogito di Notaio S. Bandieramonte n. rep. 72109/22120;  
Derivante da: mutuo;  
Importo ipoteca: € 270.000,00; Importo capitale: € 150.000,00;  
Iscritta a Venezia ai nn. 19571/2964 il 10.07.2012
- Atto di Pignoramento del 16.02.2022 rep. n. 827 Uff. Giud. Corte Appello Venezia trascritto il 07.04.2022 al nn. 11792/8363 a favore di Amco Asset Management Company spa e a carico

di ..... a quota 1/1 di vari immobili, tra i quali Fg. 139 mapp. 2161 sub. 8-21-22-23-64-72-44-74-92-93 e fg. 139 mapp. 2207 sub. 24-25.

• Consorzio Bonifica Acque Risorgive:

A carico del bene (e di altri beni oggetto della procedura) sono state emesse delle cartelle di riscossione da parte dell'Agenzia delle Entrate relative ai contributi consortili gravanti sull'immobile oggetto di stima (ed altri beni) negli anni dal 2010 al 2020 per un totale di € 4.507,84 oltre ad oneri di notifica.

Per gli avvisi emessi nell'anno 2021 e 2022 risulta un debito complessivo di € 732,66, dei quali sono di competenza del sub. 74:

- € 61,67 per il 2021

- € 59,19 per il 2022

Si segnala la presenza di un contratto di locazione n. 4367 serie 3T stipulato con ..... dal 01.05.2018 al 30.04.2022 tacitamente rinnovato per altri 4 anni (salvo disdetta tramite raccomandata almeno 12 mesi prima della scadenza), quindi almeno fino al 30.04.2026. Canone annuo € 6.000,00.

**Valore lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 244.743,98**

**LOTTO 2 - Fg 139 mapp. 2161 sub. 44 - ufficio - piano 1**

via F. Linghinal 5 – Venezia-Mestre

**Descrizione generica:**

Trattasi di ufficio posto al primo piano di un capannone a destinazione commerciale e direzionale ubicato a Mestre in via Linghinal laterale di via Torino.

**Quota e tipologia del diritto**

Quota: 1/1- Tipologia del diritto: piena proprietà

*\*(con c/v n. 86798 in data 28.07.2022 rep. Notaio Bandieramonte l'unità immobiliare è stata venduta a quindi in data successiva al pignoramento).*

**Comproprietario: -****Gravami e Oneri**

- Domanda Giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione, a favore di \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ in liquidazione e a carico di \_\_\_\_\_ A Socio Unico del 22.11.2012 per i diritti di proprietà degli immobili identificati al fg. 18 mapp. 2161 sub. 72, 44, 74 e altri.  
Atto Tribunale di Messina del 22.11.2012  
trascritto a Venezia ai nn. 5477/3478 il 22.02.2013
- Ipoteca volontaria a favore di Veneto Banca Spa e a carico di \_\_\_\_\_ del 03.09.2008 per la p.p. di fg. 18 mapp. 2161 sub. 73-72-44;  
A rogito di Notaio S. Bandieramonte n. rep.65596/17480;  
Derivante da: mutuo fondiario;  
Importo ipoteca: € 360.000,00; Importo capitale: € 200.000,00;  
Iscritta a Venezia ai nn. 33331/7297 il 18.09.2008
- Ipoteca volontaria a favore di Veneto Banca Scpa e a carico di \_\_\_\_\_ con Unico Socio del 29.06.2011 per la p.p. di fg. 18 mapp. 2161 sub. 91-72-44;  
A rogito di Notaio S. Bandieramonte n. rep. 70492/20948;  
Derivante da: mutuo fondiario;  
Importo ipoteca: € 252.000,00; Importo capitale: € 140.000,00;  
Iscritta a Venezia ai nn. 23218/4637 il 12.07.2011
- Ipoteca Giudiziarla a favore di \_\_\_\_\_ e a carico di \_\_\_\_\_ del 05.09.2015 per la p.p. di fg. 18 mapp. 2161 sub. 39-44;  
Rep. 750/2016 del Giudice di Pace di Venezia;  
Derivante da: decreto ingiuntivo;  
Importo ipoteca: € 7.000,00; Importo capitale: € 1.657,97;  
Iscritta a Venezia ai nn. 5793/944 il 23.02.2017
- Atto di Pignoramento del 16.02.2022 rep. n. 827 Off. Giud. Corte Appello Venezia trascritto il 07.04.2022 ai nn. 11792/8363 a favore di Amco Asset Management Company Spa e a carico di \_\_\_\_\_ per la quota 1/1 di vari immobili, tra i quali Fg. 139 mapp. 2161 sub. 8-21-22-23-64-72-44-74-92-93 e fg. 139 mapp. 2207 sub. 24-25.
- Consorzio Bonifica Acque Risorgive:  
A carico del bene (e di altri beni oggetto della procedura) sono state emesse delle cartelle di riscossione da parte dell'Agenzia delle Entrate relative ai contributi consortili gravanti sull'immobile oggetto di stima (ed altri beni) negli anni dal 2010 al 2020 per un totale di € 4.507,84 oltre ad oneri di notifica.  
Per gli avvisi emessi nell'anno 2021 e 2022 risulta un debito complessivo di € 732,66, dei quali sono di competenza del sub. 44;

- € 67,48 per il 2021

- € 64,76 per il 2022

Si segnala la presenza di un contratto di locazione n. 9049 serie 3T stipulato con \_\_\_\_\_ dal 01.11.2015 al 31.10.2021 tacitamente rinnovato per altri 6 anni (da informazioni assunte pare non sia stata inviata disdetta tramite raccomandata almeno 12 mesi prima della scadenza), quindi prorogato fino al 31.10.2027. Canone annuo € 13.800,00 non assoggettato ad Iva.

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 175.492,25

**LOTTO 3 - Fg 139 mapp. 2161 sub. 93 - negozio - piano T**

via Alipio Cappelletto n. 5/B - Venezia-Mestre

**Descrizione generica:**

Unità commerciale, con magazzino, deposito e soppalco, posta al primo terra di un capannone a destinazione commerciale e direzionale ubicato a Mestre all'angolo tra le vie Linghamal e Cappelletto.

**Quota e tipologia del diritto**

Quota: 1/1- Tipologia del diritto: piena proprietà

*\*(con c/v n. 86798 In data 28.07.2022 rep. Notaio Bandieramonte l'unità immobiliare è stata venduta a quindi in data successiva al pignoramento).*

**Comproprietario: -****Gravami e Oneri**

- Domanda Giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione, a favore di \_\_\_\_\_ in liquidazione e a carico di \_\_\_\_\_ a Socio Unico del 22.11.2012 per i diritti di proprietà degli immobili identificati al fg. 18 mapp. 2161 sub. 13-14-15 (che soppressi hanno generato sub. 92-93), 72, 44, 74 e altri.  
Atto Tribunale di Messina del 22.11.2012  
trascritto a Venezia ai nn. 5477/3478 il 22.02.2013
- Ipoteca volontaria a favore di Veneto Banca Spa e a carico di \_\_\_\_\_ del 03.09.2008 per la piena proprietà di fg. 18 mapp. 2161 sub. 13-14-15 poi soppressi che hanno originato il sub. 92-93;  
A rogito di Notaio S. Bandieramonte n. rep. 65597/17481;  
Derivante da: apertura credito;  
Importo ipoteca: € 900.000,00; Importo capitale: € 500.000,00;  
Iscritta a Venezia ai nn. 33332/7298 il 18.09.2008
- Ipoteca volontaria a favore di Veneto Banca Sspa e a carico di \_\_\_\_\_ con Unico Socio del 29.06.2011 per la p.p. di fg. 18 mapp. 2161 sub. 91(ex 93)-72-44;  
A rogito di Notaio S. Bandieramonte n. rep. 70492/20948;  
Derivante da: mutuo fondiario;  
Importo ipoteca: € 252.000,00; Importo capitale: € 140.000,00;  
Iscritta a Venezia ai nn. 23218/4637 il 12.07.2011
- Atto di Pignoramento del 16.02.2022 rep. n. 827 Uff. Giud. Corte Appello Venezia trascritto il 07.04.2022 ai nn. 11792/8363 a favore di Amco Asset Management Company spa e a carico di \_\_\_\_\_ per la quota 1/1 di vari Immobili, tra i quali Fg. 139 mapp. 2161 sub. 8-21-22-23-64-72-44-74-92-93 e fg. 139 mapp. 2207 sub. 24-25.
- Consorzio Bonifica Acque Risorqive  
A carico del bene (e di altri beni oggetto della procedura) sono state emesse delle cartelle di riscossione da parte dell'Agenzia delle Entrate relative ai contributi consortili gravanti sull'immobile oggetto di stima (ed altri beni) negli anni dal 2010 al 2020 per un totale di € 4.507,84 oltre ad oneri di notifica.  
Per gli avvisi emessi nell'anno 2021 e 2022 risulta un debito complessivo di € 732,66 , dei quali sono di competenza del sub. 93:  
- € 153,40 per il 2021  
- € 147,22 per il 2022

Si segnala la presenza di un contratto di locazione n. 8895 serie 3T stipulato con \_\_\_\_\_ dal 01.12.2020 al 30.11.2026 (comprendente anche il sub. 92 ufficio della stessa proprietà), tacitamente rinnovato per altri 6 anni (salvo disdetta tramite raccomandata almeno 36 mesi prima della scadenza quindi entro il 30.11.2023). Canone annuo € 6.000,00 oltre Iva.

La custode giudiziaria in data 23.11.2023 ha provveduto a trasmettere alla società \_\_\_\_\_ a disdetta del contratto che quindi cesserà di avere effetto il 30.11.2026.

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 303.137,25



**LOTTO 4 - Fg 139 mapp. 2161 sub. 92 e 72 - ufficio e ripostiglio - piano T**  
via Alipio Cappelletto n. 2 int. A

**Descrizione generica:**

Si tratta di un ufficio (sub. 92) e di un ripostiglio (sub. 72) posti al primo terra di un capannone a destinazione commerciale e direzionale denominato "Condominio Linghindal 5/5" ubicato a Mestre in via Linghindal 5 e via Cappelletto 2 laterale di via Torino.

**Quota e tipologia del diritto**

Quota: 1/1- Tipologia del diritto: piena proprietà

*\*(con c/v n. 86798 in data 28.07.2022 rep. Notaio Bandieramonte l'unità immobiliare è stata venduta a quindi in data successiva al pignoramento).*

**Gravami e Oneri**

- Domanda Giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione, a favore di liquidazione e a carico di A Socio Unico del 22.11.2012 per i diritti di proprietà degli immobili identificati al fg. 18 mapp. 2161 sub. 13-14-15 (che soppressi hanno generato sub. 92-93) 72, 44, 74 e altri.  
Atto Tribunale di Messina del 22.11.2012  
trascritto a Venezia ai nn. 5477/3478 il 22.02.2013
- Ipoteca volontaria a favore di Veneto Banca Spa e a carico di del 03.09.2008 per la p.p. di fg. 18 mapp. 2161 sub. 73-72-44;  
A rogito di Notaio S. Bandieramonte n. rep. 65596/17480;  
Derivante da: mutuo fondiario;  
Importo ipoteca: € 360.000,00; Importo capitale: € 200.000,00;  
Iscritta a Venezia ai nn. 33331/7297 il 18.09.2008
- Ipoteca volontaria a favore di Veneto Banca Spa e a carico di del 03.09.2008 per la p.p. di fg. 18 mapp. 2161 sub. 13-14-15 poi soppressi che hanno originato il sub. 92-93;  
A rogito di Notaio S. Bandieramonte n. rep. 65597/17481;  
Derivante da: apertura credito;  
Importo ipoteca: € 900.000,00; Importo capitale: € 500.000,00;  
Iscritta a Venezia ai nn. 33332/7298 il 18.09.2008
- Ipoteca volontaria a favore di Veneto Banca Sspa e a carico di Unico Socio del 29.06.2011 per la p.p. di fg. 18 mapp. 2161 sub. 91-72-44;  
A rogito di Notaio S. Bandieramonte n. rep. 70492/20948;  
Derivante da: mutuo fondiario;  
Importo ipoteca: € 252.000,00; Importo capitale: € 140.000,00;  
Iscritta a Venezia ai nn. 23218/4637 il 12.07.2011
- Atto di Pignoramento del 16.02.2022 rep. n. 827 Uff. Giud. Corte Appello Venezia trascritto il 07.04.2022 ai nn. 11792/8363 a favore di Amco Asset Management Company spa e a carico di per la quota 1/1 di vari immobili, tra i quali Fg. 139 mapp. 2161 sub. 8-21-22-23-64-72-44-74-92-93 e fg. 139 mapp. 2207 sub. 24-25.
- Consorzio Bonifica Acque Risorgive  
A carico dei beni (e di altri beni oggetto della procedura) sono state emesse delle cartelle di riscossione da parte dell'Agenzia delle Entrate relative ai contributi consortili gravanti sull'immobile oggetto di stima (ed altri beni) negli anni dal 2010 al 2020 per un totale di € 4.507,84 oltre ad oneri di notifica.  
Per gli avvisi emessi nell'anno 2021 e 2022 risulta un debito complessivo di € 732,66, dei quali sono di competenza del sub. 92:  
- € 48,21 per il 2021

- € 46,26 per il 2022;
- mentre per il sub.72 risultano:
- € 0,50 per il 2021
- € 0,48 per il 2022
- € 0,50 per il 2023

Si segnala la presenza di un contratto di locazione n. 8895 serie 3T stipulato con \_\_\_\_\_ : dal 01.12.2020 al 30.11.2026 comprendente anche il sub. 93 negozio della stessa proprietà, tacitamente rinnovato per altri 6 anni (salvo disdetta tramite raccomandata almeno 36 mesi prima della scadenza quindi entro il 30.11.2023). Canone annuo € 6.000,00 oltre Iva.

La custode giudiziaria in data 23.11.2023 ha provveduto a trasmettere alla società \_\_\_\_\_ : la disdetta del contratto che quindi cesserà di avere effetto il 30.11.2026.

**Valore lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 131.360,20**

**LOTTO 5****Fg 139 mapp. 2161 sub. 8-21-22-23 - magazzini e garage - piano T**

via Alipio Cappelletto n. 4 int. A - Venezia-Mestre

**Fg 139 mapp. 2161 sub. 64 - magazzino - piano T**

via Alipio Cappelletto n. 5 - Venezia-Mestre

**Descrizione generica:**

Trattasi di n. 5 unità immobiliari site al primo terra nella porzione Sud-Est di un capannone a destinazione commerciale e direzionale ubicato a Mestre in via Cappelletto (laterale di via Linghinda).

Allo stato attuale la situazione fisica dei luoghi è completamente stravolta dalla fusione di tutti e cinque i subalterni, dall'ampliamento volumetrico eseguito sul subalterno 95 e dalla realizzazione di un solaio interpiano con la formazione di un vano utilizzato come ufficio.

Tutte le modifiche sono state eseguite in assenza di alcun titolo legittimante.

**Quota e tipologia del diritto**

Quota: 1/1- Tipologia del diritto: piena proprietà

**Comproprietario: -****Gravami e Oneri**

- Ipoteca volontaria a favore di Veneto Banca Spa e a carico di \_\_\_\_\_ 32.04.2008 per i diritti di proprietà degli immobili identificati al fg. 18 mapp. 2161 sub. 8-21-22-23-64; A rogito di Notaio M. Faotto rep. nn. 133475/22498; Derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 648.000,00; Importo capitale: € 360.000,00; Iscritta a Venezia ai nn. 12064/2619 il 07.04.2008
- Ipoteca della Riscossione ruolo a favore di Agenzia delle Entrate-riscossione e a carico di \_\_\_\_\_ per i diritti di proprietà degli immobili identificati al fg. 139 mapp. 2161 sub. 23-64; rep. nn. 3160/11921 del 29.12.2021; Derivante da: avviso di accertamento; Importo ipoteca: € 1.007.492,78; Importo capitale: € 503.746,39; Iscritta a Venezia ai nn. 47993/7859 il 30.12.2021
- Atto di Pignoramento del 16.02.2022 rep. n. 827 Uff. Giud. Corte Appello Venezia trascritto il 07.04.2022 ai nn. 11792/8363 a favore di Amco Asset Management Company spa e a carico di \_\_\_\_\_ per la quota 1/1 di vari immobili, tra i quali Fg. 139 mapp. 2161 sub. 8-21-22-23-64-72-44-74-92-93 e fg. 139 mapp. 2207 sub. 24-25.
- Consorzio Bonifica Acque Risorgive  
A carico dei beni (e di altri beni oggetto della procedura) sono state emesse delle cartelle di riscossione da parte dell'Agenzia delle Entrate relative ai contributi consortili gravanti sull'immobile oggetto di stima (ed altri beni) negli anni dal 2010 al 2020 per un totale di € 4.507,84 oltre ad oneri di notifica. Per gli avvisi emessi nell'anno 2021, 2022 e 2023 risulta un debito complessivo di € 775,65, dei quali sono di competenza dei sub. 8-21-22-23-64;
  - € 26,45 per il 2021
  - € 25,40 per il 2022
  - € 26,39 per il 2023

Al momento della relazione della presente perizia i due separati locali (risultanti dalle modifiche realizzate dalla esecutata senza titolo) non sono occupate per effetto dell'iniziativa di liberazione intrapresa dalla nominata Custode giudiziaria.

**Valore lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 138.722,00**

**LOTTO 6 - Fg 139 mapp. 2207 sub. 24 e 25 – posti auto**

Via Alipio Cappelletto n. 6 – Venezia-Mestre

**Descrizione generica:**

Posti auto collocati su scoperto comune di un edificio a destinazione commerciale e direzionale ubicato a Mestre in via Alipio Cappelletto.

**Quota e tipologia del diritto**

Quota: 1/1- Tipologia del diritto: piena proprietà

**Comproprietario: -****Gravami e Oneri**

- Ipoteca volontaria a favore di Veneto Banca Spa;  
A rogito di notaio S. Bandieramonte rep. n. 68715/19734 del 13.07.2010;  
Derivante da: apertura credito;  
Importo ipoteca: € 720.000,00; Importo capitale: € 400.000,00;  
Iscritta a Venezia il 29.07.2010 ai nn. 26437/5865
- Atto di Pignoramento del 16.02.2022 rep. n. 827 Uff. Giud. Corte Appello Venezia  
trascritto il 07.04.2022 ai nn. 11792/8363 a favore di Amco Asset Management Company spa e a carico di \_\_\_\_\_ per la quota 1/1 di vari immobili, tra i quali Fg. 139 mapp. 2207 sub. 24 e 25.
- Consorzio Bonifica Acque Risorgive  
A carico del bene (e di altri beni oggetto della procedura) sono state emesse delle cartelle di riscossione da parte dell'Agenzia delle Entrate relative ai contributi consortili gravanti sull'immobile oggetto di stima (ed altri beni) negli anni dal 2010 al 2020 per un totale di € 4.507,84 oltre ad oneri di notifica.  
Per gli avvisi emessi nell'anno 2021, 2022 e 2023 risulta un debito complessivo di € 775,65, dei quali sono di competenza del sub. 24:  
- € 1,40 per il 2021;  
- € 1,34 per il 2022;  
- € 1,39 per il 2023;  
di competenza del sub. 25:  
- € 1,40 per il 2021;  
- € 1,34 per il 2022;  
- € 1,39 per il 2023 (si veda all.).

Si segnala la difformità tra la rappresentazione catastale e la conformazione attuale del lotto.

**Valore lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 3.521,00**

## 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 esplicitando 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 staggiato
  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 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.

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.

**INDICE SINGOLI LOTTI****LOTTO 1 - Fg 139 mapp. 2161 sub. 74 - appartamento - piano T-1**

Riassunto	pag. 3
Risposta al primo punto del quesito	pag. 19
Risposta al secondo punto del quesito	pag. 19
Risposta al terzo punto del quesito	pag. 19
Risposta al quarto punto del quesito	pag. 20
Risposta al quinto punto del quesito	pag. 24
Risposta al sesto punto del quesito	pag. 25
Risposta al settimo punto del quesito	pag. 26
Risposta all'ottavo punto del quesito	pag. 26
Risposta al nono punto del quesito	pag. 28
Risposta al decimo punto del quesito	pag. 28
Risposta all'undicesimo punto del quesito	pag. 28
Risposta al dodicesimo punto del quesito	pag. 28

**LOTTO 2 - Fg 139 mapp. 2161 sub 44 - ufficio - piano 1**

Riassunto	pag. 5
Risposta al primo punto del quesito	pag. 29
Risposta al secondo punto del quesito	pag. 29
Risposta al terzo punto del quesito	pag. 29
Risposta al quarto punto del quesito	pag. 30
Risposta al quinto punto del quesito	pag. 36
Risposta al sesto punto del quesito	pag. 37
Risposta al settimo punto del quesito	pag. 38
Risposta all'ottavo punto del quesito	pag. 38
Risposta al nono punto del quesito	pag. 40
Risposta al decimo punto del quesito	pag. 40
Risposta all'undicesimo punto del quesito	pag. 40
Risposta al dodicesimo punto del quesito	pag. 40

**LOTTO 3 - Fg 139 mapp. 2161 sub 93 - negozio - piano T**

Riassunto	pag. 7
Risposta al primo punto del quesito	pag. 41
Risposta al secondo punto del quesito	pag. 41
Risposta al terzo punto del quesito	pag. 41
Risposta al quarto punto del quesito	pag. 42
Risposta al quinto punto del quesito	pag. 48
Risposta al sesto punto del quesito	pag. 49
Risposta al settimo punto del quesito	pag. 50
Risposta all'ottavo punto del quesito	pag. 50
Risposta al nono punto del quesito	pag. 51
Risposta al decimo punto del quesito	pag. 51



Risposta all'undicesimo punto del quesito	pag. 51
Risposta al dodicesimo punto del quesito	pag. 52

#### **LOTTO 4 - Fg 139 mapp. 2161 sub 92 e 72 – ufficio e ripostiglio – piano T**

Riassunto	pag. 9
Risposta al primo punto del quesito	pag. 53
Risposta al secondo punto del quesito	pag. 53
Risposta al terzo punto del quesito	pag. 53
Risposta al quarto punto del quesito	pag. 54
Risposta al quinto punto del quesito	pag. 61
Risposta al sesto punto del quesito	pag. 62
Risposta al settimo punto del quesito	pag. 63
Risposta all'ottavo punto del quesito	pag. 63
Risposta al nono punto del quesito	pag. 64
Risposta al decimo punto del quesito	pag. 65
Risposta all'undicesimo punto del quesito	pag. 65
Risposta al dodicesimo punto del quesito	pag. 65

#### **LOTTO 5 - Fg 139 mapp. 2161 sub 8-21-22-23-64 – piano T**

Riassunto	pag. 11
Risposta al primo punto del quesito	pag. 66
Risposta al secondo punto del quesito	pag. 66
Risposta al terzo punto del quesito	pag. 66
Risposta al quarto punto del quesito	pag. 68
Risposta al quinto punto del quesito	pag. 72
Risposta al sesto punto del quesito	pag. 73
Risposta al settimo punto del quesito	pag. 74
Risposta all'ottavo punto del quesito	pag. 74
Risposta al nono punto del quesito	pag. 75
Risposta al decimo punto del quesito	pag. 75
Risposta all'undicesimo punto del quesito	pag. 76
Risposta al dodicesimo punto del quesito	pag. 76

#### **LOTTO 6 - Fg 139 mapp. 2207 sub 24 e 25 – posti auto**

Riassunto	pag. 13
Risposta al primo punto del quesito	pag. 77
Risposta al secondo punto del quesito	pag. 77
Risposta al terzo punto del quesito	pag. 77
Risposta al quarto punto del quesito	pag. 78
Risposta al quinto punto del quesito	pag. 80
Risposta al sesto punto del quesito	pag. 81
Risposta al settimo punto del quesito	pag. 82
Risposta all'ottavo punto del quesito	pag. 82
Risposta al nono punto del quesito	pag. 83
Risposta al decimo punto del quesito	pag. 83

Risposta all'undicesimo punto del quesito

pag. 83

Risposta al dodicesimo punto del quesito

pag. 84

**LOTTO 1**

Beni in Venezia-Mestre via Linghinal n. 5/C  
**CF Fg 139 mapp. 2161 sub. 74**  
 appartamento – piano T-1

**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.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa.

**Risposta al secondo punto del quesito**

Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

Esecutata

Cod. Fiscale:  
 sede legale:

**Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

**3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Trattasi di appartamento al primo piano di un capannone a destinazione commerciale e direzionale ubicato a Mestre in via F. Linghinal n. 5/C, strada laterale di via Torino.  
 L'unità è dotata di B.C.N.C. (sub. 1) - scoperto comune con il sub. 93 destinata a parcheggio.

**Caratteristiche zona:** artigianale

**Area urbanistica:** RTS-3 – zone territoriali omogenee miste

**Servizi presenti nella zona:** supermercati, ufficio postale, campus universitario, autofficine, clinica veterinaria, ricovero barche, fermata FS Porto Marghera.

**Caratteristiche zone limitrofe:** linea ferroviaria Mestre-Venezia, zona artigianale/commerciale

**Importanti centri limitrofi:** Venezia

**Attrazioni paesaggistiche:** laguna di Venezia

**Attrazioni storiche:** Forte Marghera centro storico di Mestre

**Principali collegamenti pubblici:** autobus

**Identificativo corpi:**

sito in Venezia-Mestre via Linghinal n. 5/C

**Quota e tipologia del diritto**

- Quota: 1/1- Tipologia del diritto: piena proprietà

*\*(con c/v n. 86798 in data 28.07.2022 rep. Notaio Bandieramonte l'unità immobiliare è stata venduta a quindi in data successiva al pignoramento).*

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione attuale: ..... c.f. ( a far data dal 28.07.2022)

**Foglio 139, particella 2161, subalterno 74**

indirizzo via Francesco Linghinald n. 5/C, piano T-1, Comune di Venezia, categoria A/2, classe 5, consistenza 8,5 vani, superficie mq 360 / tot escluse aree scoperte mq 360, rendita € 1.526,80. Derivante da: Sez Me Fg 18.

**N.B.**

*Il sub. 1 b.c.n.c. del Fg. 139 mapp. 2161 costituisce scoperto comune ai sub. 74 (oggetto della procedura) e 93.*

*Inoltre costituisce scoperto comune al sub. 74 il Fg. 139 mapp. 2161 sub. 46 b.c.n.c. - scoperto e corsia di manovra (comune anche ai sub. 18, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 56, 60, 61, 62, 64, 72, 75, 76, 79, 80, 83, 84, 86, 89, 90, 91, 94).*

**Note sulla conformità catastale:**

la scheda catastale VE 0185010 del 26.06.2007 corrisponde in linea di massima allo stato attuale dell'unità immobiliare. Le uniche difformità (che non incidono nella rendita catastale) sono la presenza di due piccole tramezze nel corridoio ed una nella lavanderia. Il costo per l'aggiornamento della planimetria catastale è pari ad € 1.000,00.

**LOTTO 1 - Risposta al quarto punto del quesito**

Regolarità urbanistica

**4.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Per quanto riguarda le pratiche edilizie si rimanda al relativo allegato n. 1 nel quale sono elencate tutti i numerosissimi fascicoli visionati che riguardano l'interno edificio che ospita le u.l. pignorate.

Si fa presente che alcune pratiche edilizie fanno riferimento ad identificativi catastali errati, insufficienti, confusi, mancanti; destinazioni d'uso non coerenti con le pratiche precedenti, per cui è stato difficile ricostruire un quadro completo della situazione legata alla legittimazione edilizio-urbanistica.

Si aggiunga che nei decenni sono stati eseguiti continui frazionamenti ed accorpamenti con conseguente cambio di identificazione e/o destinazione; basti pensare che rispetto agli iniziali 8 subalterni del primo originario elaborato planimetrico attualmente si è giunti al numero 96.

Molte pratiche sono state rilasciate nonostante la mancanza dei rilasci precedenti.

Molte pratiche risultano quindi confuse se non incomplete.

La scelta di fare riferimento ad un unico elenco dettagliato delle pratiche deriva dalla presenza di un numero consistente di autorizzazioni di varia natura che si intersecano tra di loro interessando anche le u.l. oggetto del presente procedimento.

Si ribadisce come tale elenco non sia assolutamente esaustivo in quanto il Comune di Venezia ha dichiarato per iscritto l'impossibilità di rintracciare nei propri archivi pratiche edilizie esistenti ma irreperibili (riportate nell'elenco).

La ricostruzione degli atti legittimanti è quindi assolutamente incompleta non per responsabilità dello scrivente quanto piuttosto a causa della incompletezza delle informazioni messe a disposizione dall'archivio e dal caos documentale.

Il sottoscritto Esperto non è quindi in grado di dare un giudizio definitivo relativamente alla legittimazione edilizia.

In ogni caso provvede di seguito a dare un parere non vincolante rispetto alle pratiche visionate che

per tutto ciò premesso non può essere assolutamente considerato esaustivo .

#### 4.1.1 Conformità edilizia:

Per quanto riguarda la conformità edilizia dell'appartamento in questione si precisa come siano state reperite pratiche edilizie non concluse, non rilasciate (anche per il mancato pagamento delle sanzioni ed oneri concessori).

Nell'elenco pratiche allegato sono descritte tra l'altro la sanatoria ancora in sospeso n. 51587 (per il rilascio della quale si dovranno corrispondere almeno € 84.500,00 circa oltre ad eventuale aggiornamento per interessi di legge); la sanatoria non rilasciata n. 62017 (per la quale erano già stati pagati € 65.009,69 per sanzioni oblazione ed oneri); altre pratiche sono state diffidate o archiviate positivamente nonostante le pratiche precedenti di sanatoria non rilasciate.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: lo stato confuso delle pratiche edilizie, l'impossibilità di accertare la continuità degli atti legittimanti, l'esistenza di pratiche non rintracciate dagli uffici comunali delle quali non si conosce l'oggetto, non permette di dare un giudizio compiuto di conformità edilizia.

L'eventuale aggiudicatario dovrà ricostruire con gli uffici comunali la progressione delle pratiche edilizie mediante una apposita istanza di definizione da presentare in Comune per farsi rilasciare quelle in sospeso pagando oneri, oblazioni, diritti ed interessi.

**Regolarizzabili mediante:** di fronte a questa alea di incertezza, solo a livello ipotetico si stimano costi per € 50.000,00 per la definizione delle pratiche in sospeso, comprensivi dell'attività di un professionista tecnico per la regolarizzazione dell'unità immobiliare, comprensiva della sanatoria anche per le tre piccole tramezze presenti nel corridoio e nella lavanderia e per la rettifica di alcune misure interne non conformi a quelle di progetto.

#### Note sulla conformità edilizia: NON CONFORME

**Nota sulla abitabilità:** mancando l'abitabilità (o quantomeno il Comune non è stato in grado di reperirla nel proprio archivio) ammesso che si riesca a ristabilire una continuità degli iter delle pratiche edilizie risolvendo la questione della conformità, un grosso ostacolo sarà rappresentato dalla possibilità di ottenerne una: le uniche finestre presenti nell'unità immobiliare sono quelle riferite alla cucina, alla camera matrimoniale e a un bagno (vani posti a Nord-Ovest).

Le altre stanze presenti nell'unità immobiliare ora utilizzate come camera singola, camera doppia, secondo bagno, lavanderia e soggiorno sono sprovvisti di finestre.

Tali vani presentano difatti murature perimetrali non coincidenti con pareti esterne.

Nel soggiorno è presente un lucernaio del tipo industriale che potrebbe non bastare per garantire il ricambio di aria e l'illuminazione naturale.

Nessuna informazione è stata reperita relativamente all'autorizzazione allo scarico dei reflui.

#### 4.1.2 Conformità urbanistica:

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	PRGV per la Terraferma
<b>In forza della delibera:</b>	DGRV n. 3905 del 03.12.2004 e DGRV 2141 del 29.07.2008
<b>Zona omogenea:</b>	Sottozona RTS-3
<b>Norme Tecniche Speciali di Attuazione NTSA:</b>	art. 38 Zone territoriali omogenee miste 38.1 Nell'ambito di applicazione delle presenti N.T.S.A.

	<p>sono individuate come tali quelle aree per le quali è prevista una utilizzazione sia per attività direzionali, commerciali e ricettive sia per residenza.</p> <p>38.2 L'attuazione è subordinata all'approvazione di Strumento Urbanistico Attuativo e le specifiche destinazioni d'uso ammesse, le modalità di intervento, nonché le quantità edificatorie previste sono indicate nelle schede-norma e/o tabelle allegate alle presenti N.T.S.A.</p> <p>38.3 Lo strumento urbanistico attuativo dovrà verificare le indicazioni contenute nelle schede norma allegate e potrà modificarle, qualora ritenuto migliorativo dal Consiglio Comunale, ferme restando le prescrizioni di carattere quantitativo.</p>
--	--

### LOTTO 1 - Descrizione: Appartamento al piano terra e primo

Trattasi di appartamento che si sviluppa tra il piano terra e primo di una porzione di capannone artigianale situato in via Francesco Linghinda al civico 5/C.

L'ingresso condominiale è ubicato l'accesso che conduce ad una scala e, al suo fianco ad un corridoio con un ripostiglio sottoscala e l'ascensore.

Raggiunto il piano primo mediante le scale si sbarca su un pianerottolo (mq 9,44) ove si trova l'ingresso dell'unità e l'arrivo dell'ascensore con doppia apertura (verso il pianerottolo stesso e verso l'appartamento).

L'unità si sviluppa attorno al grande soggiorno (mq. 72,88), attorno al quale sono impostati i vani che compongono l'appartamento quali un corridoio suddiviso in tre sezioni (complessivi mq. 33,96), la cucina (mq 20,33), una camera (mq 22,72), un bagno (mq 10,96) tutte finestrate.

La porzione di corridoio della zona notte è illuminato da un lungo lucernale di tipo industriale.

Sui questo vano sono impostati gli ingressi di una seconda camera singola (mq. 12,57), una terza camera (mq. 14,24) e un bagno (mq. 7,12) senza alcuna fonte di illuminazione naturale.

Continuando in senso orario troviamo un disimpegno (mq 17,84) in parte con presenza di soffitto ribassato, una lavanderia (mq 10,73), una zona sauna (box sauna finlandese in legno) con doccia (mq 11,02), un ripostiglio con botola a soffitto (mq. 14,93), un corridoio (mq 28,30) con due lucernari e che termina sulla seconda porta dell'ascensore.

L'unità è dotata di B.C.N.C. (sub. 1) - scoperto comune con il sub. 93 destinata a parcheggio.

**La superficie netta complessiva dell'appartamento è pari a: piano terra mq 39,86 circa; piano primo mq 287,04.**

**La superficie lorda commerciale è di: piano terra mq 49,26 piano primo mq 337,86 (di cui parte finestrata compreso il pianerottolo esterno e la scala d'ingresso mq 58,63 – parte non finestrata mq 287,04).**

È posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1977

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007

L'unità immobiliare è identificata con il civico 5/C

Ha un'altezza utile interna di: cucina-soggiorno-camere-bagni-ripostiglio da m. 2,70 a m. 2,98

Il disimpegno prima della sauna ha altezza di m. 2,29.

Stato di manutenzione generale del bene pignorato: buono

Condizioni generali dell'immobile condominiale: mediocre

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: porta blindata materiale: acciaio con rivestimento esterno di colore verde tipologia: infissi in alluminio pre-verniciato materiale: alluminio condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: porte in legno materiale: legno condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: parquet nella zona ingresso, soggiorno e cucina; moquette nelle camere e nel corridoio della zona notte; ceramica nei servizi igienici, lavanderia, ripostiglio e cucina condizioni: buone le piastrelle, da sostituire la moquette
Portone di ingresso	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina bagni e lavanderia piastrelle, altre superfici dipinte condizioni: buone

**Impianti:**

**Nota:** la proprietà non è stata in grado di fornire le certificazioni degli impianti. Non è dato di sapere come avvenga il ricambio d'aria all'interno dei vani senza finestre a parete.

Ascensore	Esistente con doppia apertura al piano (nel pianerottolo ed in corridoio)
Citofonico	Video citofono
Condizionamento	Split con moto-condensante esterna
Elettrico/idrico	presente
Fognatura	presente
Gas/termico	Caldaia posta nella lavanderia
Sauna	

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

(viene considerata la superficie lorda di pavimento con l'applicazione degli eventuali coefficienti relativi alla destinazione dei singoli locali accessori e/o alla presenza o meno di illuminazione ed areazione naturale).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale mq	Coef.	Superficie equivalente mq	Prezzo Unitario €/mq
Ingresso con ripostiglio e ascensore p. terra	Sup. lorda di pavimento	49,26	1	49,26	
Appartamento – Parte finestrata p. primo	Sup. lorda di pavimento	58,63	1	58,63	
Appartamento – Parte non finestrata p. primo	Sup. lorda di pavimento	287,04	0,50	143,52	

TOTALE			251,41	1.800,00
--------	--	--	--------	----------

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

Destinazione d'uso: residenziale

Sottocategoria: abitazioni civili

**Valori relativi alla Agenzia del Territorio**

Periodo:1/2023

Zona: E23

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: abitazione

Superficie di riferimento: lorda

Stato conservativo: normale

Età: 17 da ultima ristrutturazione (2005/2006)

Valore di mercato min/max (€/mq): 1.500 / 1.800

In base alla tipologia particolare dell'immobile, alla sua ubicazione, alle caratteristiche che lo distinguono (si veda documentazione fotografica allegata) e all'epoca di ultima ristrutturazione si utilizza il valore di €/mq 1.800,00.

**LOTTO 1 - Risposta al quinto punto del quesito**

Stato di possesso e atto di provenienza

Proprietari: dal 28.07.2022 ad oggi

in forza di atto di compravendita - a rogito notaio Bandieramonte Stefano, in data 28.07.2022, rep. n. 86798/32187;

registrato a Venezia, in data 01.08.2022 al n. 20943 Serie 1T;

trascritto a Venezia, in data 01.08.2022, ai nn. 29867/21245.

Note: acquista da i beni individuati al Catasto fabbricati del Comune di Mestre - Sezione Mestre - Foglio 139 mapp. 2161 subb. 74, 44, 92 e 93 (oggetto di pignoramento - ndr) per un 1/1 della piena proprietà.

Proprietari: dal 09.04.2008 al 28.07.2022

in forza di atto di compravendita - a rogito notaio Bandieramonte Stefano, in data 09.04.2008, rep. n. 64972/17009;

registrato a Venezia, in data 09.04.2008 al n. 5290 Serie 1T;

trascritto a Venezia, in data 10.04.2008, ai nn. 12636/7864.

Note: acquista da i beni individuati al Catasto fabbricati del Comune di Mestre - Sezione Mestre - Foglio 8 mapp. 2161 subb. 74, 44 e 72 (oggetto di pignoramento - ndr) e 13, 15, 27, 34-36, 39, 40, 43, 73 (non oggetto di pignoramento - ndr) per un 1/1 della piena proprietà.

Proprietari: l 08.11.1989 al 09.04.2008

in forza di atto di trasformazione di società - a rogito notaio Dalla Valle Albano, in data 08.11.1989, rep. n. 8460;

trascritto a Venezia, in data 02.11.1990, ai nn. 2316/1742.

Note: l. deriva da

Proprietari: l. dal 24.10.1983 al 08.11.1989

In forza di atto di trasformazione di società - a rogito notaio Dalla Valle Albano, in data 24.10.1983,



rep. n. 723;

trascritto a Venezia, in data 25.02.1984, ai nn. 4617/3902.

**Note:** l. deriva da s (p.p. 1/1)

**Proprietari:** dal 03.05.1979 al 24.10.1983

in forza di atto di compravendita - a rogito notaio Roberto Callegaro, in data 03.05.1979, rep. n. 3326; trascritto a Venezia, in data 30.05.1979, ai nn. 8994/7441.

**Note:** --- acquista da  
i la piena proprietà dell' immobile NCT fg. 18 mapp. 2161 ente urbano sul quale sono stati edificati gli immobili di cui alla procedura e mapp. 2160.

**Note:**

**Occupato:**

**Contratto di locazione** n. 4367 serie 3T stipulato con ..... dal 01.05.2018 al 30.04.2022 tacitamente rinnovato per altri 4 anni (salvo disdetta tramite raccomandata almeno 12 mesi prima della scadenza), quindi almeno fino al 30.04.2026. Canone annuo € 6.000,00.

## LOTTO 1 - 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:

- Domanda Giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione, a favore di ..... in liquidazione e a carico di ..... A Socio Unico del 22.11.2012 per i diritti di proprietà degli immobili identificati al fg. 18 mapp. 2161 sub. 72, 44, 74 e altri. Atto Tribunale di Messina del 22.11.2012 trascritto a Venezia ai nn. 5477/3478 il 22.02.2013

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

#### 6.1.3 Atti di asservimento urbanistico: sconosciuti

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

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

#### 6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria a favore di Veneto Banca Spa e a carico di ..... con Unico Socio del 07.01.2010 per la p.p. di fg. 18 mapp. 2161 sub. 74; A rogito di Notaio S. Bandieramonte n. rep. 67832/19021; Derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 540.000,00; Importo capitale: € 300.000,00; Iscritta a Venezia ai nn. 1453/263 il 15.01.2010
- Ipoteca volontaria a favore di Veneto Banca Spa e a carico di ..... con Unico Socio del 27.07.2010 per la p.p. di fg. 18 mapp. 2161 sub. 74; A rogito di Notaio S. Bandieramonte n. rep. 68786/19794; Derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 234.000,00; Importo capitale: € 130.000,00; Iscritta a Venezia ai nn. 27500/6154 il 05.08.2010
- Ipoteca volontaria a favore di Veneto Banca Scpa e a carico di ..... con Unico Socio del 22.06.2012 per la p.p. di fg. 18 mapp. 2161 sub. 74; A rogito di Notaio S. Bandieramonte n. rep. 72109/22120; Derivante da: mutuo;

Importo ipoteca: € 270.000,00; Importo capitale: € 150.000,00;  
Iscritta a Venezia ai nn. 19571/2964 il 10.07.2012

#### 6.2.2 Pignoramenti:

Atto di Pignoramento del 16.02.2022 rep. n. 827 Uff. Giud. Corte Appello Venezia trascritto il 07.04.2022 ai nn. 11792/8363 a favore di Amco Asset Management Company spa e a carico di \_\_\_\_\_ per la quota 1/1 di vari immobili, tra i quali Fg. 139 mapp. 2161 sub. 8-21-22-23-64-72-44-74-92-93 e fg. 139 mapp. 2207 sub. 24-25.

#### 6.2.3 Altri oneri:

##### Consorzio Bonifica Acque Risorgive:

A carico del bene (e di altri beni oggetto della procedura) sono state emesse delle cartelle di riscossione da parte dell'Agenzia delle Entrate relative ai contributi consortili gravanti sull'immobile oggetto di stima (ed altri beni) negli anni dal 2010 al 2020 per un totale di € 4.507,84 oltre ad oneri di notifica.

Per gli avvisi emessi nell'anno 2021 e 2022 risulta un debito complessivo di € 732,66, dei quali sono di competenza del sub. 74:

- € 61,67 per il 2021
- € 59,19 per il 2022 (si veda all.)

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

#### 6.3 Misure Penali Sconosciute

### LOTTO 1 - 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: non esiste condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: accessibile

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: porte di adeguata larghezza, ascensore che permette di accedere al piano primo, bagni adeguabili con spese limitate in caso di necessità, piccoli scalini superabili con rampe semovibili.

### LOTTO 1 - Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

#### 8.1. Criterio di stima:

Probabile valore di mercato corretto per vendita forzata

#### 8.2. Fonti di informazione:

Agenzie Immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI e agenzie presenti nel territorio

Parametri medi di zona per destinazione principale: nella zona di via Cappelletto/via Linghindal sono presenti un numero limitato di unità abitative.

Si utilizzano i valori Omi ed in particolare quello massimo per abitazioni normali pari ad €/mq. 1.800

#### 8.3. Valutazione corpi:

Destinazione	Superficie Equivalente mq	Valore unitario €/mq	Valore Complessivo €
Appartamento	251,41	1.800,00	452.538,00

Valore complessivo intero	€ 452.538,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 452.538,00

**Riepilogo:**

<i>ID Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	251,41	€ 452.538,00	€ 452.538,00

**8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

- Riduzione del valore del 25 %, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, alla confusa situazione relativa alla legittimazione edilizia e mancanza dell'abitabilità, conformità impianti per assenza di garanzia per vizi e difficile valutazione sulla appetibilità sul mercato immobiliare locale come da disp. del G.E.	€ 113.134,50
- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia:	€ 50.000,00
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ 1.000,00
- Deprezzamento per presenza di contratto affitto con <u>canone non di mercato</u> 15% del valore di stima (scadenza 30.04.2026):	€ 43.260,52

Costi presunti di cancellazione oneri e formalità:

**Appartamento – piano terra e primo**

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Cancellazione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Cancellazione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Cancellazione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Cancellazione di pignoramento	€ 294,00

**Totale costi presunti di cancellazione: € 399,00**

**8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 244.743,98
---	--------------

**8bis Classamento energetico dell'immobile:****Identificativo corpo:****Attestazione Prestazione Energetica:**

E' stato reperito un Attestato di Prestazione Energetica redatto il 25.07.2022 a firma Ing. Marco Casanica di Spinea, allegato all'atto di c/v rep. 86798 Notaio Bandieramonte del 28.07.2022.

Dalla consultazione sul portale *Ve.net* della Regione Veneto per il bene identificata al Fg 139 mapp. 2161 sub. 74 non risulta però depositato l'Attestato di Prestazione Energetica.

Indice di prestazione energetica: C /D (166,35 kWh/mq anno)

Valevole fino al 24.07.2032

**LOTTO 1 - Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: vendita della quota dell'intero

**LOTTO 1 - Risposta al decimo punto del quesito**

Elenco Allegati

*Si veda anche l'elenco degli allegati comuni a tutti i lotti presente in seconda pagina.*

1. Visure storiche
2. Elenco subalterni ed elaborato planimetrico
3. Planimetria catastale

**LOTTO 1 - Risposta all'undicesimo punto del quesito**

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

Regime fiscale della vendita: I.V.A.

**LOTTO 1 - Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto 1

Appartamento – piano terra e primo

Diritto reale staggito e  
Quota proprietà- Quota: 1/1- Tipologia del diritto: piena proprietà  
(N.B.: far data dal 28.07.2022)

Identificativo catastale

Catasto Fabbricati: Intestazione: ' c.f.

Foglio 139, particella 2161, subalterno 74

indirizzo via Francesco Linghinal n. 5/C, piano T-1, Comune di Venezia, categoria A/2, classe 5, consistenza 8,5 vani, superficie mq 360 / tot escluse aree scoperte mq 360, rendita € 1.526,80.

Derivante da: Sez Me Fg 18.

Si segnala la presenza di un contratto di locazione n. 4367 serie 3T stipulato con dal 01.05.2018 al 30.04.2022 tacitamente rinnovato per altri 4 anni (salvo disdetta tramite raccomandata almeno 12 mesi prima della scadenza), quindi almeno fino al 30.04.2026.

Canone annuo € 6.000,00.

Valore

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:  
**€ 244.743,98**

**LOTTO 2**

**Beni in Venezia-Mestre via Lingsindal n. 5**  
**CF Fg 139 mapp. 2161 sub 44 - ufficio – piano primo**

**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.**

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

**Risposta al secondo punto del quesito**

Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

**Esecutata**

Cod. Fiscale:

sede legale:

**Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

**3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Trattasi di ufficio posto al primo piano di un capannone a destinazione commerciale e direzionale ubicato a Mestre in via Lingsindal laterale di via Torino.

**Caratteristiche zona:** artigianale

**Area urbanistica:** RTS-3 – zone territoriali omogenee miste

**Servizi presenti nella zona:** supermercati, ufficio postale, campus universitario, autofficine, clinica veterinaria, ricovero barche, fermata FS Porto Marghera.

**Servizi offerti dalla zona:** supermercati, ufficio postale

**Caratteristiche zone limitrofe:** linea ferroviaria Mestre-Venezia, zona artigianale/commerciale

**Importanti centri limitrofi:** Venezia

**Attrazioni paesaggistiche:** Laguna di Venezia

**Attrazioni storiche:** Forte Marghera

**Principali collegamenti pubblici:** autobus

**Identificativo corpi:**

sito in Venezia-Mestre via Lingsindal n. 5

**Quota e tipologia del diritto**

4: 1/1- Tipologia del diritto: piena proprietà

*\*(con c/v n. 86798 in data 28.07.2022 rep. Notaio Bandieramonte l'unità immobiliare è stata venduta a quindi in data successiva al pignoramento).*

Comproprietario: -

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione attuale: - ..... c.f. .... a far data dal  
28.07.2022}

**Foglio 139, particella 2161, subalterno 44**

indirizzo via Francesco Linghinal n. 5, piano 1, Comune di Venezia, categoria A/10, classe 4, consistenza 7 vani, superficie mq 160 / tot escluse aree scoperte mq 160, rendita € 3.341,17.

Derivante da: Sez Me Fg 18.

**N.B.**

costituisce scoperto comune al sub. 44 il Fg. 139 mapp. 2161 sub. 46 b.c.n.c. lo scoperto è corsia di manovra (comune anche ai sub. 18, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 56, 60, 61, 62, 64, 72, 74, 75, 76, 79, 80, 83, 84, 86, 89, 90, 91, 94.)

Inoltre il Fg. 139 mapp. 2161 sub. 68-69-70 b.c.n.c. porzione di vano scala comune ai sub. 44, 48, 72, 75, 76, 83, 84, 87 e 88.

**Note sulla conformità catastale: NON CONFORME**

Avendo rilevato difformità tra lo stato attuale e lo stato ultimo autorizzato la planimetria catastale dovrà essere aggiornata con un costo presunto di € 1.500,00.

## LOTTO 2 - Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Per quanto riguarda le pratiche edilizie si rimanda al relativo allegato n. 1 nel quale sono elencate tutti i numerosissimi fascicoli visionati che riguardano l'interno edificio che ospita le u.i. pignorate.

Si fa presente che alcune pratiche edilizie fanno riferimento ad identificativi catastali errati, insufficienti, confusi, mancanti; destinazioni d'uso non coerenti con le pratiche precedenti, per cui è stato difficile ricostruire un quadro completo della situazione legata alla legittimazione edilizio-urbanistica.

Si aggiunga che nei decenni sono stati eseguiti continui frazionamenti ed accorpamenti con conseguente cambio di identificazione e/o destinazione; basti pensare che rispetto agli iniziali 8 subalterni del primo originario elaborato planimetrico attualmente si è giunti al numero 96.

Molte pratiche sono state rilasciate nonostante la mancanza dei rilasci precedenti.

Molte pratiche risultano quindi confuse se non incomplete.

La scelta di fare riferimento ad un unico elenco dettagliato delle pratiche deriva dalla presenza di un numero consistente di autorizzazioni di varia natura che si intersecano tra di loro interessando anche le u.i. oggetto del presente procedimento.

Si ribadisce come tale elenco non sia assolutamente esaustivo in quanto il Comune di Venezia ha dichiarato per iscritto l'impossibilità di rintracciare nei propri archivi pratiche edilizie esistenti ma irreperibili (riportate nell'elenco).

La ricostruzione degli atti legittimanti è quindi assolutamente incompleta non per responsabilità dello scrivente quanto piuttosto a causa della incompletezza delle informazioni messe a disposizione dall'archivio e dal caos documentale.

In questo caso il sottoscritto esperto, in considerazione delle pratiche edilizie che riguardano questo

lotto, abbastanza complete e consequenziali (con i dovuti distinguo relativamente alla descrizione dei mappali indicati nella pratica di Condono n. 51587, pur con tutte le avvertenze riportate, esprime un giudizio relativamente alla legittimazione edilizia in considerazione delle seguenti pratiche (elenco non esaustivo e con possibilità di incompletezza):

- Numero pratica: **334/1977 – prot. gen. 8/10348 del 12.05.1978**

Archiviazione:

Intestazione:

Tipo pratica: **Autorizzazione condizionata**

Per lavori: *nuova costruzione per deposito e uffici (commerciali)*

Oggetto: Sez Me Fg 18 mapp. 289 porzione

Presentazione in data: 13.05.1977

Rilascio in data: 12.05.1978

**Note:** Richiesta di presentazione progetto di recinzione con domanda separata.

- Numero pratica: **51587/0/01/02/03/04 del 01.03.1995 prot. 95.ME.031653**

Intestazione:

Tipo pratica: **domanda di condono**

Per lavori: *51587/01 – sub. 6 - realizzazione di un solaio di copertura del piano terra con conseguente recupero di superficie utile (mq. 54,50) e la destinazione d'uso dichiarata è attività commerciale.*

*Gli altri intercalari riguardano l'apertura di nuova finestra, opere interne al PT e P1, frazionamento in 5 u.i. in difformità alla aut. 13208/91*

Presentazione in data: 01.03.1995

**Nota:**

*Il condono è stata predisposto per il rilascio il 21.01.1999 per "ampliamento interno al piano primo e frazionamento uso direzionale al sub. 9 di via Lughindal S/A in difformità all'autorizzazione edilizia 13208/91." Con richiesta di pagamento di € 22.893,43 (saldo oblazione) e € 979,07 (oneri concessori). Il 16.05.2001 la pratica è stata poi sospesa (con procedimento di annullamento) con richiesta di documentazione integrativa.*

*Con integrazione del 02.04.2001 Imm.re Meduna provvedeva a trasmettere un elaborato grafico con il reale assetto dell'immobile.*

*Il 04.09.2009 a seguito di sopralluogo della Polizia Municipale di Venezia sono state accertate le seguenti opere abusive: costruzione muratura nel locale soggiorno, suddivisione del corridoio a forma di L per mezzo di paretine in muratura dotata di porta, chiusura di parte terminale del tratto di corridoio in asse con l'ingresso mediante paretina in muratura con porta.*

*Con ordine di pagamento della sanzione di € 516,00.*

- 51587/00 sub. 51

*realizzazione di un solaio di copertura del piano terra con conseguente recupero di superficie utile a destinazione commerciale.*

*Con provvedimento del 9.11.2010 prot. 2010/485118 il Comune procedeva alla verifica calcolo oblazione, contributo di concessione e richiesta atti integrativi con comunicazione inviata a*

*..... che il 09.04.2008 aveva acquistato da ..... L'oblazione era stata quantificata in € 35.859,94, mentre gli oneri in € 45.550,74.*

- 51587/01 sub. 50

*Con provvedimento del 09.11.2010 prot. 2010/485142 il Comune procedeva alla verifica calcolo oblazione, contributo di concessione e richiesta atti integrativi con comunicazione inviata a*

*..... che nel frattempo aveva acquistato da ..... L'oblazione era stata quantificata in € 0,00, mentre gli oneri in € 3.014,54.*

- 51587/02 sub. 52

- 51587/03 sub. 53

*Per l'assetto derivante dall'elaborato grafico del 02.04.2001 (per ciò che interessa la presente*

*procedura esecutiva) si rimanda alla visione della tavola allegata alla pratica edilizia.*

*I sub derivati sono i seguenti: subalterni 5-6-7-8-9.*

*Il mappale 44 deriva quindi dal frazionamento del mappale 6.*

*Si prenda l'informazione con cautela in quanto nella documentazione in atti del Comune (incompleta) i subalterni sono indicati con numerazione non sempre corretta.*

- Numero pratica: **472057/2004 (= 467026/2004** controllo avvenuto il 02.11.2022 con personale archivio)

Archiviazione: 2004/XIII/1/1.3646

Intestazione:

Tipo pratica: **DIA**

Per lavori: *frazionamento con ricavo di n. 4 u.i. ad uso direzionale*

Oggetto: Sez. Me Fg 18 mapp. 2161 sub. 6 piano primo – via Cappelletto 2, 2/A, 4, 4/A

Presentazione in data: 01.12.2004

**Nota:** presentata per frazionamento (fg. 21 mapp. 61 sub. 6) di un vano direzionale in 4 diverse unità immobiliari.

Nella pratica verranno introdotte dichiarazioni ex L. 10/1991 e 46/1990 solamente del subalterno 48. (Vedere pratiche 467031/2004 e 537067/2007).

Fine Lavori: 18.04.2007 - limitatamente al sub. 48 (p. primo)

All'interno: atto di c/v rep. 3329 Notaia Callegaro R. del 03.05.1979.

- Numero pratica: **82637/2006 - P 25947 del 24.02.2006 - DIFFIDATA**

Archiviazione: 2006.XIII/1/1.805

Intestazione:

Tipo pratica: **DIA**

Per lavori: come da relazione allegata alla pratica per *realizzazione di opere edilizie consistenti in modifiche al distributivo interno con fusione e frazionamento con ricavo di n. 4 u.i. ad uso direzionale in variante alla dia 2004/467026*

Oggetto: Fg 18 mapp. 2161 sub. **24-47-48-49-52**

Presentazione in data: 24.02.2006

**Nota:**

- All'interno è presente l'esito di un controllo edilizio eseguito dalla Polizia Municipale di Venezia che ha appurato opere difformi eseguite dalla ditta e che l'ufficio ispettivo avrebbe fatto **confusione relativamente ad una richiesta di archiviazione tra le pratiche edilizie 82637/2006 e 82647/2006.**

- 12.08.2009 il Comune:

**diffida** ad utilizzare i locali direzionali privi di aereo illuminazione verticale per funzioni lavorative che prevedano la presenza continuativa di personale ma di utilizzare gli stessi per funzioni accessorie quali disimpegni archivi disobblighi ripostigli e simili.

**ordina** di conformare a norma la situazione edilizia delle u.i. interessate presentando una modificazione dell'utilizzo dei locali in Variante alla Dia 2006/82637, conforme alla normativa igienica sanitaria vigente, dimostrare il possesso della superficie a parcheggio, di presentare computo metrico estimativo. Delle opere edilizie eseguite.

- Numero pratica: **31304/2007 - P 33912 del 22.01.2007**

Archiviazione: 2007/XIII/1/1.290

Intestazione:

Tipo pratica: **DIA – Variante alla 82637/2006 (Dia erroneamente diffidata il 12.08.2009 perché confusa dal Comune con la 82647/2006)**

Per lavori:

- Le unità sub. **24-44-47-48-49-50-51-52** subiranno modifiche all'assetto distributivo interno ai vari uffici, mediante l'eliminazione o alla nuova costruzione di divisori interni;



- L'unità (sub. 5 – ora sub. 93) sarà fusa con l'unità sub 50 mediante l'eliminazione di una doppia tramezza.
- Tra il piano terra e primo in corrispondenza del sub. 49 verrà costruito un ascensore ad uso esclusivo dell'unica unità ad uso residenziale presente nell'immobile.

Oggetto: Fg 18 mapp. 2161 subb. 5-24-44-47-48-49-50-51-52 (si costituirà il sub. 76 – planimetria allegata alla pratica)

Presentazione in data: 22.01.2007

Fine lavori e collaudo: 10.07.2007

Nota:

- si riferisce alla Dia 82637 del 24.02.2006 e alla domanda di Condono prot 487170/04 del 10.12.2004, Asseverazione 99.ME.26442 del 02.03.1999.
- 26.06.2007 Alla pratica sono allegate le ricevute di avvenuta denuncia all'Agenzia del Territorio riguardanti i subb. 75 e 76 ex 49 e 52) e scheda catastale del solo sub. 76.
- L'istruttore segnala che gli uffici al primo piano non a norma con la C.R. 13/97 per la presenza di illuminazione solo zenitale, derivano dal Condono e non vengono modificati se non per due vani ridefiniti nella funzione (sala riunioni i, archivio) – **DIA ACCOGLIBILE**

**Note del redattore:** viene ripresentata una pratica edilizia a seguito del respingimento di quella precedente avente simile oggetto. In ogni caso fa riferimento a pratiche edilizie non ancora rilasciate (487170) o diffidate (82637): non vi è continuità nella legittimazione della destinazione d'uso dell'unità edilizia rappresentata come appartamento.

- Numero pratica: 215859/2008 - P 46473 del 20.05.2008

Archiviazione: 2008/XIII/7/1 554

Intestazione: .

Tipo pratica: DIA in Variante alla 2004/31304

Per lavori: modifica interne relativo al distributivo piano mezzanino

Oggetto: Fg 18 mapp. 2161 sub. 44 – piano mezzanino

Presentazione in data: 20.05.2008

**Nota:** modifica la posizione di un servizio igienico e il distributivo degli uffici ricavando un locale adibito a reception in corrispondenza dell'ingresso.

Non è presente il deposito della fine lavori.

Lo stato rappresentato è conforme a quello attuale.

**NB:**

*Il vano scala comune che conduce all'ufficio è stato modificato unilateralmente da . . . . . veda pratica 2006/82637 (diffidata dal Comune) – 2006.XIII/1/1.805 in particolare per sub. ex 47 ora 68 ed altri da indagare. Si veda inoltre la DIA 2006/82647 – la ditta ha presentato rinuncia alla realizzazione - che ha causato un po' di confusione presso il Comune e Polizia Municipale. Si prenda inoltre visione della pratica 2010/8061.*

#### 4.1.1 Conformità edilizia:

Raffrontata la tavola di progetto relativa alla pratica edilizia 215859/2008 con lo stato rilevato, si notano difformità di minima entità (sebbene superiori al 2% di tolleranza) che secondo lo scrivente derivano da una non accurata realizzazione delle opere a cui non ha fatto seguito la presentazione di sanatoria a consuntivo.

L'aggiudicatario dovrà quindi presentare una Cila in sanatoria che permetta di mantenere e legittimare lo stato attuale dell'unità immobiliare.

Si presume una spesa complessiva di oneri, sanzioni, diritti, spese tecniche per rilievo e stesura della pratica etc pari ad € 7.000,00.

Tra le centinaia di pratiche messe a disposizione del Comune lo scrivente non ha trovato traccia di alcuna agibilità pur avendola espressamente richiesta.  
E' quindi possibile che non sia mai stata richiesta-rilasciata.

L'aggiudicatario si dovrà adoperare per presentare la relativa domanda completa di tutti i documenti ora obbligatori per il suo rilascio con una spesa presunta di € 5.000,00.

Note sulla conformità edilizia: **NON CONFORME**

#### 4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	PRGV per la Terraferma
In forza della delibera:	DGRV n. 3905 del 03.12.2004 e DGRV 2141 del 29.07.2008
Zona omogenea:	Sottozona RTS-3 – zone territoriali omogenee miste
Norme Tecniche Speciali di Attuazione NTSA:	<p>art. 38 Zone territoriali omogenee miste</p> <p>38.1 Nell'ambito di applicazione della presenti N.T.S.A. sono individuate come tali quelle aree per le quali è prevista una utilizzazione sia per attività direzionali, commerciali e ricettive sia per residenza.</p> <p>38.2 L'attuazione è subordinata all'approvazione di Strumento Urbanistico Attuativo e le specifiche destinazioni d'uso ammesse, le modalità di intervento, nonché le quantità edificatorie previste sono indicate nelle schede-norma e/o tabelle allegate alle presenti N.T.S.A.</p> <p>38.3 Lo strumento urbanistico attuativo dovrà verificare le indicazioni contenute nelle schede norma allegate e potrà modificarle, qualora ritenuto migliorativo dal Consiglio Comunale, ferme restando le prescrizioni di carattere quantitativo.</p>

#### Lotto 2 - Descrizione: Ufficio al piano primo

Trattasi di ufficio posto al primo piano (nelle tavole di progetto viene indicato come piano mezzanino) di una porzione di capannone artigianale situato in una laterale di via Linghinda.

L'accesso avviene mediante un vano scala comune anche ad altri subalterni (48, 72, 75, 76, 83, 84, 87 e 88) con ingresso da via Cappelletto n. 5.

Raggiunto il piano mezzanino si sbarca su un pianerottolo intermedio dove si trova l'ingresso dell'ufficio.

L'unità è composta da un piccolo accesso ad una quota inferiore rispetto al resto dell'ufficio (due scalini), una reception (mq 52,07), un lungo corridoio (mq 11,85 con una parte ribassata di ulteriori mq 7,46 dove sono ora presenti gli archivi della locataria), n. 4 uffici in sequenza (ciascuno mq 14,08/14,82/14,03), un disimpegno (mq 3,02), un ulteriore ufficio (mq 21,17) ed infine la zona servizi igienici composta da un antibagno (mq 3,60) con n. 2 wc (rispettivamente di mq 2,17 e 2,20).

La superficie netta complessiva dell'ufficio è pari a: mq 139,01 + una parte ribassata mq 7,46.

La superficie lorda commerciale è di mq. 163,14

È posto al piano: 1 mezzanino

L'edificio è stato costruito nel: 1977

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 5 di via Cappelletto

Ha un'altezza utile interna min/max di: m 2,67/3,01 (quindi all'interno della tolleranza del 2%)

Stato di manutenzione generale del bene pignorato: buono

Condizioni generali dell'immobile condominiale: mediocre

#### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello pedonale condominiale	Tipologia: anta a battente materiale: metallo apertura: elettrica
Infissi interni	Tipologia: anta a battente in legno tamburato e anta a battente metallo e vetro condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: Parquet condizioni: da mantenere
Portone di ingresso	Tipologia: anta a battente accessori: blindata con spioncino condizioni: buone
Rivestimento	Ubicazione: antibagno e wc materiale: ceramica condizioni: buone

#### Impianti:

Ascensore	Presente ma non arriva al piano
Citofonico	Esistente / audio
Condizionamento	Presente raffrescamento-riscaldamento
Elettrico/idrico	Presente
Fognatura	Presente (non è dato di sapere se sia stato integrato l'originaria autorizzazione allo scarico)
Gas/termico	Non presente

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

viene considerata la superficie lorda di pavimento con l'applicazione di coefficienti relativi alla destinazione dei singoli locali: 1 per i vani con altezza di legge, 0,40 per una porzione di corridoio con altezza inferiore al minimo di legge.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale mq	Coeff.	Superficie equivalente mq	Prezzo Unitario €/mq
Ufficio – p. primo	Sup. lorda di pavimento	159,86	1	159,86	
Porzione ribassata sul corridoio	Sup. lorda di pavimento	8,20	0,4	3,28	
<b>Totale</b>				<b>163,14</b>	<b>1.550,00</b>

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

Destinazione d'uso: terziario - uffici

**Valori relativi alla Agenzia del Territorio**

Periodo:1/2023

Zona: E23

Tipo di destinazione: terziaria

Tipologia: uffici

Superficie di riferimento: lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min/max (€/mq): 1.400 / 1.700

Il valore che verrà utilizzato è la media tra i due valori quindi €/mq 1.550,00

**LOTTO 2 - Risposta al quinto punto del quesito**

Stato di possesso e atto di provenienza

Proprietari: **dal 28.07.2022 ad oggi**

in forza di atto di compravendita - a rogito notaio Bandieramonte Stefano, in data 28.07.2022, rep. n. 86798/32187;

registrato a Venezia, in data 01.08.2022 al n. 20943 Serie 1T;

trascritto a Venezia, in data 01.08.2022, ai nn. 29867/21245.

Note: **acquista da** i beni individuati al Catasto fabbricati del Comune di Mestre – Sezione Mestre – Foglio 8 mapp. 2161 subb. 74, 44, 92 e 93 (oggetto di pignoramento - ndr) per un 1/1 della piena proprietà;

Proprietari: **dal 09.04.2008 al 28.07.2022**

in forza di atto di compravendita - a rogito notaio Bandieramonte Stefano, in data 09.04.2008, rep. n. 64972/17009;

registrato a Venezia, in data 09.04.2008 al n. 5290 Serie 1T;

trascritto a Venezia, in data 10.04.2008, ai nn. 12636/7864.

Note: **l. acquista da** i beni individuati al Catasto fabbricati del Comune di Mestre – Sezione Mestre – Foglio 8 mapp. 2161 subb. 74, 44 e 72 (oggetto di pignoramento - ndr) e 13, 15, 27, 34-36, 39, 40, 43, 73 (non oggetto di pignoramento - ndr) per un 1/1 della piena proprietà;

Proprietari:

in forza di atto di trasformazione di società - a rogito notaio Dalla Valle Albano, in data 08.11.1989, rep. n. 8460;

trascritto a Venezia, in data 02.11.1990, ai nn. 2316/1742.

Note: **l. acquista da** i beni individuati al Catasto fabbricati del Comune di Mestre – Sezione Mestre – Foglio 8 mapp. 2161 subb. 74, 44 e 72 (oggetto di pignoramento - ndr) e 13, 15, 27, 34-36, 39, 40, 43, 73 (non oggetto di pignoramento - ndr) per un 1/1 della piena proprietà;

Proprietari: **al 24.10.1983 al 08.11.1989**

in forza di atto di trasformazione di società - a rogito notaio Dalla Valle Albano, in data 24.10.1983, rep. n. 723;

trascritto a Venezia, in data 25.02.1984, ai nn. 4617/3902.

Note: **l. acquista da** i beni individuati al Catasto fabbricati del Comune di Mestre – Sezione Mestre – Foglio 8 mapp. 2161 subb. 74, 44 e 72 (oggetto di pignoramento - ndr) e 13, 15, 27, 34-36, 39, 40, 43, 73 (non oggetto di pignoramento - ndr) per un 1/1);

Proprietari:

**il 13.05.1979 al 24.10.1983**

in forza di atto di compravendita - a rogito notaio Roberto Callegaro, in data 03.05.1979, rep. n. 3326; trascritto a Venezia, in data 30.05.1979, ai nn. 8994/7441.

**Note:**

..... ; acquista da  
..... la piena proprietà dell'immobile NCT fg. 18 mapp. 2161 ente urbano sul quale sono stati edificati gli immobili di cui alla procedura e mapp. 2160.

**Occupato:**

**Contratto di locazione** n. 9049 serie 3T stipulato con ..... al 01.11.2015 al 31.10.2021 tacitamente rinnovato per altri 6 anni (da informazioni assunte pare non sia stata inviata disdetta tramite raccomandata almeno 12 mesi prima della scadenza), quindi prorogato fino al 31.10.2027. Canone annuo € 13.800,00 non assoggettato ad Iva.

## LOTTO 2 - 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:**

- Domanda Giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione, a favore di ..... in liquidazione e a carico di ..... A Socio Unico del 22.11.2012 per i diritti di proprietà degli immobili identificati al fg. 18 mapp. 2161 sub. 72, 44, 74 e altri. Atto Tribunale di Messina del 22.11.2012 trascritto a Venezia ai nn. 5477/3478 il 22.02.2013

**6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:** Ignota**6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

- si legga la certificazione notarile e i documenti allegati all'interno delle pratiche edilizie.

**6.1.4 Altre limitazioni d'uso:** Ignote**6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:****6.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria a favore di Veneto Banca Spa e a carico di ..... del 03.09.2008 per la p.p. di fg. 18 mapp. 2161 sub. 73-72-44; A rogito di Notaio S. Bandieramonte n. rep.65596/17480; Derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 360.000,00; Importo capitale: € 200.000,00; Iscritta a Venezia ai nn. 33331/7297 il 18.09.2008
- Ipoteca volontaria a favore di Veneto Banca Scpa e a carico di ..... i con Unico Socio del 29.06.2011 per la p.p. di fg. 18 mapp. 2161 sub. 91-72-44; A rogito di Notaio S. Bandieramonte n. rep. 70492/20948; Derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 252.000,00; Importo capitale: € 140.000,00; Iscritta a Venezia ai nn. 23218/4637 il 12.07.2011
- Ipoteca Giudiziaria a favore di Cima Esa Srl e a carico di ..... del 05.09.2015 per la p.p. di fg. 18 mapp. 2161 sub. 39-44; Rep. 750/2016 del Giudice di Pace di Venezia; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 7.000,00; Importo capitale: € 1.657,97; Iscritta a Venezia ai nn. 5793/944 il 23.02.2017

**6.2.2 Pignoramenti:**

- Atto di Pignoramento del 16.02.2022 rep. n. 827 Uff. Giud. Corte Appello Venezia trascritto il 07.04.2022 ai nn. 11792/8363 a favore di Amco Asset Management Company Spa e a

carico di \_\_\_\_\_ per la quota 1/1 di vari immobili, tra i quali Fg. 139 mapp. 2161 sub. 8-21-22-23-64-72-44-74-92-93 e fg. 139 mapp. 2207 sub. 24-25.

### 6.2.3 Altri oneri:

#### **Consorzio Bonifica acque risorgive:**

A carico del bene (e di altri beni oggetto della procedura) sono state emesse delle cartelle di riscossione da parte dell'Agenzia delle Entrate relative ai contributi consortili gravanti sull'immobile oggetto di stima (ed altri beni) negli anni dal 2010 al 2020 per un totale di € 4.507,84 oltre ad oneri di notifica.

Per gli avvisi emessi nell'anno 2021 e 2022 risulta un debito complessivo di € 732,66, dei quali sono di competenza del sub. 44:

- € 67,48 per il 2021
- € 64,76 per il 2022 (si veda all.)

### 6.2.4 Altre limitazioni d'uso: ignote

### 6.3 Misure Penali Sconosciute

## LOTTO 2 - 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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 760,00 circa

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 566,97

Millesimi di proprietà: 206,74/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non accessibile

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: con un inserimento di un servoscala e di una pedana a pantografo per superare i due gradini presenti nell'ingresso gli uffici potranno essere fruibili anche da persone diversamente abili

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: a detta della società Amministrazioni Condominiali Am.I. Srl il Condominio è costituito solo per la scala di via Linghinal 5 e di via Cappelletto 2.

## LOTTO 2 - Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

### 8.1.1 Criterio di stima:

Probabile valore di mercato corretto per vendita forzata

### 8.2.2 Fonti di informazione:

Agenzie Immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Parametri medi di zona per destinazione principale € /mq 1.500/2.000

### 8.3.3 Valutazione corpi:

Destinazione	Superficie Equivalente mq	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo €
Ufficio	163,14	1.550,00	252.867,00

Valore corpo / Valore complessivo intero / Valore complessivo diritto € 252.867,00  
 Valore di stima € 252.867,00

**Riepilogo:**

<i>ID Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero media ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Ufficio	163,14	€ 252.867,00	€ 252.867,00

**8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

- Riduzione del valore del 15 %, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, alla confusa situazione relativa alla legittimazione edilizia e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 37.930,05
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale: € 1.500,00
- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia: € 7.000,00
- Spese tecniche per la richiesta di agibilità: € 5.000,00
- Deprezzamento per presenza di contratto affitto 15% del valore di stima: € 25.286,70  
(scadenza 31.10.2027)

Costi presunti di cancellazione oneri e formalità:

**Ufficio**

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Cancellazione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Cancellazione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Cancellazione di ipoteca - Giudiziale	€ 294,00
Cancellazione di pignoramento	€ 294,00

**Totale costi presunti di cancellazione: € 658,00**

**8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 175.492,25

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

**Identificativo corpo:**

**Attestazione Prestazione Energetica:**

E' stato reperito un Attestato di Prestazione Energetica redatto il 25.07.2022 a firma Ing. Marco Casanica di Spinea, allegato all'atto di c/v rep. 86798 Notaio Bandieramonte del 28.07.2022.

Dalla consultazione del portale Ve.net della Regione Veneto per il bene identificato al Fg 139 mapp. 2161 sub. 44 non risulta però depositato l'Attestato di Prestazione Energetica.

Indice di prestazione energetica: C (200,50 kWh/mq anno)

Valevole fino al 24.07.2032.

**LOTTO 2 - Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: trattasi di esecuzione che colpisce la quota dell'intero

**LOTTO 2 - Risposta al decimo punto del quesito**

Elenco Allegati

*Si veda anche l'elenco degli allegati comuni a tutti i lotti presente in seconda pagina.*

1. Visure storiche
2. Elenco subalterni ed elaborato planimetrico
3. Planimetria catastale

**LOTTO 2 - Risposta all'undicesimo punto del quesito**

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

Regime fiscale della vendita: I.V.A.

**LOTTO 2 - Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto 2

Ufficio – piano primo/mezzanino

Diritto reale staggito e  
Quota proprietà

Quota: 1/1- Tipologia del diritto: piena proprietà

Identificativo catastale

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: .....**Foglio 139, particella 2161, subalterno 44**

indirizzo via Francesco Linghinal n. 5, piano 1, Comune di Venezia, categoria A/10, classe 4, consistenza 7 vani, superficie mq 160 / tot escluse aree scoperte mq 160, rendita € 3.341,17.

Derivante da: Sez Me Fg 18.

Si segnala la presenza di un contratto di locazione n. 9049 serie 3T stipulato con ..... dal 01.11.2015 al 31.10.2021 tacitamente rinnovato per altri 6 anni (da informazioni assunte pare non sia stata inviata disdetta tramite raccomandata almeno 12 mesi prima della scadenza), quindi prorogato fino al 31.10.2027.

Canone annuo € 13.800,00 non assoggettato ad Iva.

Valore

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:  
**€ 175.492,25**



## LOTTO 3

Beni in Venezia-Mestre via Alipio Cappelletto n. 5/B  
CF Fg 139 mapp. 2161 sub 93  
negozio con deposito e magazzino – piano terra

### 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.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa.

### Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

Esecutata

Cod. Fiscale:

sede legale:

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Unità commerciale, con magazzino, deposito e piccolo corridoio a soppalco, posta al primo terra di un capannone a destinazione commerciale e direzionale ubicato a Mestre all'angolo tra le vie Linghinal e Cappelletto.

**Caratteristiche zona:** artigianale

**Area urbanistica:** RTS-3 – zone territoriali omogenee miste

**Servizi presenti nella zona:** supermercati, ufficio postale, campus universitario, autofficine, clinica veterinaria, ricovero barche, fermata FS Porto Marghera.

**Caratteristiche zone limitrofe:** linea ferroviaria Mestre-Venezia, zona artigianale/commerciale

**Importanti centri limitrofi:** Venezia

**Attrazioni paesaggistiche:** laguna di Venezia

**Attrazioni storiche:** Forte Marghera centro storico di Mestre

**Principali collegamenti pubblici:** autobus

**Identificativo corpi:**

sito in Venezia-Mestre via Alipio Cappelletto n. 5 int. B

**Quota e tipologia del diritto**

Quota: 1/1- Tipologia del diritto: piena proprietà

\*(con c/v n. 86798 in data 28.07.2022 rep. Notaio Bandieramonte l'unità immobiliare è stata

venduta a ..... (vedi in data successiva al pignoramento).

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione attuale: ..... c.f. .... a far data dal 28.07.2022)

#### Foglio 139, particella 2161, subalterno 93

indirizzo via Alipio Cappelletto n. 5, piano T, Comune di Venezia, categoria C/1, classe 14, consistenza mq 220, superficie mq 294, rendita € 11.168,90.

Derivante da: Sez Me Fg 18.

Confini: a Nord-est con sub 68 (B.C.N.C. porzione di vano scala comune ai sub. 44, 48, 72, 75, 76, 83, 84, 87 e 88) e sub 92 (oggetto della procedura), sub 86 (proprietà di terzi) e sub 79 (proprietà di terzi); a Sud-ovest con capannone in aderenza di altra proprietà e sub. 74 (oggetto della procedura); presenta affacci e ingressi sul fronte Nord-ovest.

N.B.

*Il sub. 1 b.c.n.c. del Fg. 139 mapp. 2161 costituisce scoperta comune ai sub. 74 e 93 (entrambi oggetto della procedura).*

**Note sulla conformità catastale: NON CONFORME** a causa della eliminazione di una parete curva, altre minime opere interne e l'annessione del blocco bagni che catastalmente è dell'unità adiacente individuata con il sub 92.

Aggiornamento catastale € 1.500,00.

## LOTTO 3 - Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Per quanto riguarda le pratiche edilizie si rimanda al relativo allegato n. 1 nel quale sono elencate tutti i numerosissimi fascicoli visionati che riguardano l'interno edificio che ospita le u.i. pignorate. Si fa presente che alcune pratiche edilizie fanno riferimento ad identificativi catastali errati, insufficienti, confusi, mancanti; destinazioni d'uso non coerenti con le pratiche precedenti, per cui è stato difficile ricostruire un quadro completo della situazione legata alla legittimazione edilizio-urbanistica.

Si aggiunga che nei decenni sono stati eseguiti continui frazionamenti ed accorpamenti con conseguente cambio di identificazione e/o destinazione; basti pensare che rispetto agli iniziali 8 subalterni del primo originario elaborato planimetrico attualmente si è giunti al numero 96.

Molte pratiche sono state rilasciate nonostante la mancanza dei rilasci precedenti.

Molte altre risultano confuse se non incomplete.

La scelta di fare riferimento ad un unico elenco dettagliato dei fascicoli edilizi deriva dalla presenza di un numero consistente di autorizzazioni di varia natura che si intersecano tra di loro interessando in vario modo e trasversalmente anche le u.i. oggetto del presente procedimento.

Si ribadisce come tale elenco non sia assolutamente esaustivo in quanto il Comune di Venezia ha dichiarato per iscritto l'impossibilità di rintracciare nei propri archivi pratiche edilizie esistenti ma irreperibili (riportate nell'elenco).

E' inoltre probabile che l'archivio del Comune di Venezia non abbia trovato tutte le autorizzazioni varie riferite all'immobile che ospita le u.i. pignorate.

La ricostruzione degli atti legittimanti è quindi assolutamente incompleta non per responsabilità

dello scrivente quanto piuttosto a causa della incompletezza delle informazioni messe a disposizione dall'archivio e dal caos documentale.

Il sottoscritto Esperto non è quindi in grado di dare un giudizio certo relativamente alla legittimazione edilizia.

In ogni caso provvede di seguito a dare un parere non vincolante, rispetto alle pratiche visionate, riferito all'unità in oggetto, che per tutto ciò premesso non può essere assolutamente considerato esaustivo.

Principali pratiche (elenco sicuramente non esaustivo) riferite al subalterno 93:

- Numero pratica: **334/1977 – prot. gen. 8/10348 del 12.05.1978**

Archiviazione:

Intestazione:

Tipo pratica: **Autorizzazione condizionata**

Per lavori: *nuova costruzione per deposito e uffici (commerciali)*

Oggetto: Sez Me Fg 18 mapp. 289 porzione

Presentazione in data: 13.05.1977

Rilascio in data: 12.05.1978

**Note:** Richiesta di presentazione progetto di recinzione con domanda separata.

- Numero pratica: **60/1979 prot. gen. 8/1989**

Intestazione:

Tipo pratica: **Concessione edilizia**

Per lavori: *variante alla Concessione edilizia arch. 334/77 – capannone ad uso deposito ed uffici (commercio)*

Oggetto: Sez Me Fg 18 mappali 2160-2161-2162-2163

Presentazione in data: 27.01.1979

Rilascio in data:

- Numero pratica: **1888/1982 prot. gen. 8/23733**

Intestazione:

Tipo pratica: **Concessione edilizia**

Per lavori: *variante in c. o. fabbricato ad uso commerciale e direzionale (sede ACT)*

Oggetto: Sez Me Fg 18 mappali 2160-2161-2162-2163-2198 "Bacino Piccole Industrie"

Presentazione in data: 03.11.1982

Rilascio in data: (?)

- Numero pratica: **1806/1983 prot. gen. 8/25019**

Intestazione:

Tipo pratica: **Concessione edilizia**

Per lavori: *variante in c. o. ad uso ufficio Economato della Cassa di Risparmio di Ve, Archivio, Reparti Magazzino, Patrimonio e Spedizione – Ufficio Corrispondenza*

Oggetto: Sez Me Fg 18 mappali 2160-2161-2163

Presentazione in data: 25.10.1983

Rilascio in data: 07.01.1984

- Numero pratica: **2613/1999 prot. 99.ME.026442**

Intestazione:

Tipo pratica: **DIA**

Per lavori: *modifica del distributivo interno del sub. 5 per ricavare un unico spazio ad uso commerciale due bagni con anti, modifica accesso tra due magazzini,*

Oggetto: via Linghindal 5 – fg. 18 mapp. 2160

Presentazione in data: 02.03.1999

Note: *Fine lavori*: 26.05.1999

• Numero pratica: **254952/2011 del 16.06.2011**

Archiviazione: 2011.XII/2/2.3943

Intestazione:

Tipo pratica: **Scia**

Per lavori: *accorpamento u.i. – opere interne di modifica di n. 2 negozi in un negozio con uffici, magazzini e w.c.*

Oggetto: via Linghindal n. 5 - Sez ME Fg 18 mapp. 2161 sub. 89 e 91 ora **sub. 92 (A/10) e 93 (C/1)**

Presentazione in data: 16.06.2011

Note:

19.08.2011 archiviata positivamente dopo soddisfacimento diffida.

29.09.2011 dichiarazione di Fine Lavori

(NB: nella relazione sono indicati i sub. 85 e 86)

• Numero pratica: **254952/2011 del 16.06.2011**

Archiviazione: 2011.XII/2/2.3943

Intestazione:

Tipo pratica: **Scia**

Per lavori: *accorpamento u.i. – opere interne di modifica di n. 2 negozi in un negozio con uffici, magazzini e w.c.*

Oggetto: via Linghindal n. 5 - Sez ME Fg 18 mapp. 2161 sub. 89 e 91 ora **sub. 92 (A/10) e 93 (C/1)**

Presentazione in data: 16.06.2011

Note:

19.08.2011 archiviata positivamente dopo soddisfacimento diffida.

29.09.2011 dichiarazione di Fine Lavori prot. 2011/401844

(NB: nella relazione sono indicati i sub. 85 e 86)

• Numero pratica: **85980/2015 del 26.02.2015**

Archiviazione: 2015.XII.2.2.1215

Intestazione:

Tipo pratica: **SCIA**

Per lavori: *ordinaria manutenzione – rifacimento dei wc con sostituzione dei rivestimenti parietali*

Oggetto: via Cappelletto n. 2/A e via Linghindal n.5 – Sez Me fg 18 mapp. 2161 **sub. 92 e 93**

Presentazione in data: 26.02.2015

Fine lavori : 02.03.2015 tutti i lavori previsti dalla Scia sono terminati

• Numero pratica: **105311/2015 del 10.03.2015**

Archiviazione: 2015/XII/2/2.1847

Intestazione:

Tipo pratica: **Agibilità**

Per lavori: *straordinaria manutenzione n. 1 u.i. uso direzionale / n. 1 u.i. uso commerciale*

Oggetto: via Linghindal n. 5 e via Cappelletto 2/A – mapp. 2161 **subb. 92 (A/10) e 93 (C/1)**

Presentazione in data: 10.03.2015

Rilascio in data: 01.08.2016

Note:

- Ape del 11 e 12 dicembre 2014 riguardante il sub 92 e 93

- Autorizzazione allacciamento e scarico acque di rifiuto prot. 4316 del 27.06.1992 in via Cappelletto
- All'interno del fascicolo assegnazione numeri civici dell'ufficio toponomastica

#### 4.1.1 Conformità edilizia:

Nei limiti del possibile, cercando di decifrare la consistente documentazione reperita che non permette una agevole ricostruzione della progressione delle variazioni apportate all'immobile, le principali difformità rilevate sono le seguenti:

- Non sono state reperite le pratiche edilizie con le quali è stata apportata la modifica in fatto di superficie nell'immobile in oggetto. La ricostruzione delle varie fasi di trasformazione accertate attraverso le pratiche in possesso non ha permesso all'estimatore di giustificare il passaggio dallo stato rappresentato nelle pratiche edilizie riferite all'immobile (2613/1999 – 467031/2004 – 182001/2006 – 516965/2006 – 31304/2007) a quello rappresentato nella Scia 85980/2015 che sostanzialmente è conforme allo stato attuale con minime modifiche interne. L'attuale superficie netta dell'unità immobiliare è in linea di massima inferiore di circa mq. 60 rispetto allo stato precedente. Resta quindi l'incognita della continuità delle trasformazioni avvenute sempre all'interno della stessa proprietà.
- Altra incognita è quella riferita alla possibilità che il Comune non abbia fornito al sottoscritto (al netto delle pratiche introvabili all'interno degli uffici comunali) tutti i fascicoli che riguardano il capannone.

A questo punto non è assolutamente possibile indicare con relativa precisione l'ammontare dei costi per rendere legittimo lo stato attuale.

Si può solo ipotizzare di presentare una richiesta di sanatoria che con il beneficio dell'inventario potrebbe costare almeno € 20.000,00.

Nella sanatoria potranno essere comprese anche le minime modifiche interne apportate all'immobile dall'attuale gestore del negozio che ha in locazione l'immobile il quale ha eseguito trasformazioni, finalizzate all'esposizione dei prodotti commercializzati, senza alcun titolo edilizio.

Dovrà essere inoltre risolta con il Comune di Venezia la regolarizzazione relativa al lungo e stretto corridoio a soppalco (con andamento ad L) corrente su un solaio realizzato all'interno della doppia altezza di una porzione di alcune limitrofe unità immobiliari di proprietà di terzi.

La sua altezza utile interna è di cm. 186.

Dovrà essere inoltre chiusa la porta che permette l'utilizzo di un servizio igienico che appartiene al limitrofo subalterno 92.

**Regolarizzabili mediante:** sanatoria con un costo di circa € 20.000,00

**Note sulla conformità edilizia: NON CONFORME**

#### 4.1.2 Conformità urbanistica:

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	V.P.R.G. per la Terraferma
<b>In forza della delibera:</b>	DGRV n. 3905 del 03.12.2004 e DGRV 2141 del 29.07.2008
<b>Zona omogenea:</b>	Sottozona RTS-3
<b>Norme Tecniche Speciali di Attuazione NTSA:</b>	art. 38 Zone territoriali omogenee miste

	<p>38.1 Nell'ambito di applicazione delle presenti N.T.S.A. sono individuate come tali quelle aree per le quali è prevista una utilizzazione sia per attività direzionali, commerciali e ricettive sia per residenza.</p> <p>38.2 L'attuazione è subordinata all'approvazione di Strumento Urbanistico Attuativo e le specifiche destinazioni d'uso ammesse, le modalità di intervento, nonché le quantità edificatorie previste sono indicate nelle schede-norma e/o tabelle allegate alle presenti N.T.S.A..</p> <p>38.3 Lo strumento urbanistico attuativo dovrà verificare le indicazioni contenute nelle schede norma allegate e potrà modificarle, qualora ritenuto migliorativo dal Consiglio Comunale, ferme restando le prescrizioni di carattere quantitativo.</p>
--	--

**Descrizione:** negozio al piano terra con magazzino e deposito

Trattasi di negozio con deposito e magazzino posto al primo terra di una porzione di capannone artigianale situato in una laterale di via Torino – via Alipio Cappelletto.

L'unità è composta da un'unità commerciale (mq 156,70) con un ripostiglio sottoscala (mq 7,90).  
Allo stato attuale il negozio gode dell'utilizzo di un servizio igienico composto da antibagno (mq 1,90) e un wc (mq 1,90) che non riguarda l'unità immobiliare come rappresentata catastalmente e non verrà quindi considerata nel computo della superficie.

Dal negozio attraverso una porta (attualmente non utilizzabile) si accede ad un deposito (mq 98,30), con accesso carraio dallo scoperto sub 1, con uno ripostiglio (mq 6,60), un antibagno (mq 2,75) e due wc (ciascuno di mq. 1,60) e un magazzino (mq 62,30); sulla parete sud-est del magazzino si trova un'apertura (di dimensione m. largh. 1,52 x h 1,86), posta ad un'altezza di m 2,92 dal pavimento in cui si trova un soppalco (superficie ignota non visionata a causa del pericolo di caduta ), lungo e stretto con pianta ad L, passante sopra i sub. 81 (B.C.N.C. corridoio comune ai sub. 79, 80, 86 e 90) e 86 (di proprietà di terzi).

La superficie netta complessiva dell'ufficio è pari a mq 337,75

La superficie lorda è di mq. 370,47 (oltre alla superficie del corridoio soppalcato che ha superficie, calcolata nella planimetria catastale, in circa mq. 36)

È posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1977

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2015

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5

Ha un'altezza utile interna di: negozio m 2,96 (al controsoffitto) deposito e magazzino m. 4,78, servizi m. 2,96/3,07

Stato di manutenzione generale del bene pignorato: buono

Condizioni generali dell'immobile condominiale: mediocre

#### Caratteristiche descrittive:

##### Componenti edilizie e costruttive:

<p>vetrine</p>	<p>materiale: alluminio protezione: saracinesche in metallo condizioni: buone note: n. 3 vetrine con parte fissa e porta apribile per singola vetrina</p>
<p>Infissi interni</p>	<p>Tipologia: anta a battente</p>

	materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: Parquet condizioni: buone
Porta di ingresso	Tipologia: anta a battente materiale: alluminio condizioni: buone
Porta deposito	Tipologia: saracinesca materiale: metallo condizioni: buone
Rivestimento	Ubicazione: anti e wc materiale: ceramica condizioni: buone

**Impianti:**

Serrande	Apertura elettrica
Condizionamento/riscaldamento	Pompa di calore / condizionatore
Elettrico/idrico	Presente (la proprietà non ha fornito le certificazioni di conformità)
Fognatura	Presente (la proprietà non ha fornito l'eventuale autorizzazione allo scarico)

**Informazioni relative al calcolo della consistenza lorda commerciale:**

Si è provveduto a dividere le superfici lorde a seconda della destinazione applicando un coefficiente correttivo per deposito-magazzino.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale mq	Coeff.	Superficie equivalente mq	Prezzo Unitario €/mq
Negozi p. terra	Sup. lorda di pavimento	183,56	1	183,56	
Deposito-magazzino servizi igienici	Sup. lorda di pavimento	186,91	0,5	93,45	
Soppalco	Sup. lorda di pavimento	39,60	0,30	11,88	
<b>TOTALE</b>				<b>288,89</b>	<b>1.500,00</b>

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

Destinazione d'uso: commerciale

**Valori relativi alla Agenzia del Territorio**

Periodo:1/2023

Zona: E23

Tipo di destinazione: commerciale

Tipologia: negozio

Superficie di riferimento: lorda commerciale

Stato conservativo: normale Valore di mercato min/max (€/mq): 1050/1500

In relazione al buono stato di manutenzione e conservazione nonché età dalla data dell'ultima presunta ristrutturazione si applica il valore massimo dello stato conservativo normale quindi €/mq. 1.500,00

### LOTTO 3 - Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Proprietari:

in forza di atto di compravendita - a rogito notaio Bandieramonte Stefano, in data 28.07.2022, rep. n. 86798/32187;

registrato a Venezia, in data 01.08.2022 al n. 20943 Serie 1T;

trascritto a Venezia, in data 01.08.2022, ai nn. 29867/21245.

Note: *acquista da [redacted] beni individuati al Catasto fabbricati del Comune di Mestre - Sezione Mestre - Foglio 8 mapp. 2161 subb. 72, 74, 44, 92 e 93 (oggetto di pignoramento - ndr) per un 1/1 della piena proprietà.*

Proprietari:

**dal 09.04.2008 al 28.07.2022**

in forza di atto di compravendita - a rogito notaio Bandieramonte Stefano, in data 09.04.2008, rep. n. 64972/17009;

registrato a Venezia, in data 09.04.2008 al n. 5290 Serie 1....;

trascritto a Venezia, in data 10.04.2008, ai nn. 12636/7864.

Note: *acquista da [redacted] l. i beni individuati al Catasto fabbricati del Comune di Mestre - Sezione Mestre - Foglio 8 mapp. 2161 subb. 74, 44 e 72 (oggetto di pignoramento - ndr) e 13, 14, 15 (che soppressi generano sub. 92-93), 27, 34-36, 39, 40, 43, 73 (non oggetto di pignoramento - ndr) per un 1/1 della piena proprietà.*

Proprietari:

**dal 08.11.1989 al 9.04.2008**

in forza di atto di trasformazione di società - a rogito notaio Dalla Valle Albano, in data 08.11.1989, rep. n. 8460;

trascritto a Venezia, in data 02.11.1990, ai nn. 2316/1742.

Note: *[redacted] riva da Immobiliare Meduna Spa (p.p. 1/1)*

Proprietari:

**dal 24.10.1983 al 8.11.1989**

in forza di atto di trasformazione di società - a rogito notaio Dalla Valle Albano, in data 24.10.1983, rep. n. 723;

trascritto a Venezia, in data 25.02.1984, ai nn. 4617/3902.

Note: *[redacted] p.p. 1/1.*

Proprietari:

**e dal 03.05.1979 al 24.10.1983**

in forza di atto di compravendita - a rogito notaio Roberto Callegaro, in data 03.05.1979, rep. n. 3326;

trascritto a Venezia, in data 30.05.1979, ai nn. 8994/7441.

Note: *[redacted] acquista da Società Veneto Esercizio Magazzini Generali e Spedizioni Spa la piena proprietà dell'immobile NCT fg. 18 mapp. 2161 ente urbano sul quale sono stati edificati gli immobili di cui alla procedura e mapp. 2160.*

Occupato:

**Contratto di locazione** n. 8895 serie 3T stipulato con [redacted] dal 01.12.2020 al 30.11.2026 (comprendente anche il sub. 92 ufficio della stessa proprietà), tacitamente rinnovato per altri 6 anni



(salvo disdetta tramite raccomandata almeno 36 mesi prima della scadenza quindi entro il 30.11.2023).  
Canone annuo € 6.000,00 oltre Iva.

**DISDETTA**

La custode giudiziaria in data 23.11.2023 ha provveduto a trasmettere alla società [redacted] la disdetta del contratto che quindi cesserà di avere effetto il 30.11.2026.

ha a sua volta sublocato all'attuale gestore del negozio *Un Sesto H Snc*.

**LOTTO 3 - 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:**

- Domanda Giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione a favore di [redacted] in liquidazione e a carico di [redacted] con Unico del 22.11.2012 per i diritti di proprietà degli immobili identificati al fg. 18 mapp. 2161 sub. 13-14-15 (che soppressi hanno generato sub. 92-93), 72, 44, 74 e altri.  
Atto Tribunale di Messina del 22.11.2012  
trascritto a Venezia ai nn. 5477/3478 il 22.02.2013

**6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:** Ignote**6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:** Ignoti**6.1.4 Altre limitazioni d'uso:** Ignote**6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:****6.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria a favore di Veneto Banca Spa e a carico di [redacted] del 03.09.2008 per la piena proprietà di fg. 18 mapp. 2161 sub. 13-14-15 poi soppressi che hanno originato il sub. 92-93;  
A rogito di Notaio S. Bandieramonte n. rep. 65597/17481;  
Derivante da: apertura credito;  
Importo ipoteca: € 900.000,00; Importo capitale: € 500.000,00;  
Iscritta a Venezia ai nn. 33332/7298 il 18.09.2008
- Ipoteca volontaria a favore di Veneto Banca Scpa e a carico di [redacted] con Unico Socio del 29.06.2011 per la p.p. di fg. 18 mapp. 2161 sub. 91 (ex 93)-72-44;  
A rogito di Notaio S. Bandieramonte n. rep. 70492/20948;  
Derivante da: mutuo fondiario;  
Importo ipoteca: € 252.000,00; Importo capitale: € 140.000,00;  
Iscritta a Venezia ai nn. 23218/4637 il 12.07.2011

**6.2.2 Pignoramenti:**

- Atto di Pignoramento del 16.02.2022 rep. n. 827 Uff. Giud. Corte Appello Venezia trascritto il 07.04.2022 ai nn. 11792/8363 a favore di Amco Asset Management Company spa e a carico di [redacted] per la quota 1/1 di vari immobili, tra i quali Fg. 139 mapp. 2161 sub. 8-21-22-23-64-72-44-74-92-93 e fg. 139 mapp. 2207 sub. 24-25.

**6.2.3 Altri oneri:****Consorzio Bonifica Acque Risorgive:**

A carico del bene (e di altri beni oggetto della procedura) sono state emesse delle cartelle di riscossione da parte dell'Agenzia delle Entrate relative ai contributi consortili gravanti sull'immobile oggetto di stima (ed altri beni) negli anni dal 2010 al 2020 per un totale di € 4.507,84 oltre ad oneri di notifica.

Per gli avvisi emessi nell'anno 2021 e 2022 risulta un debito complessivo di € 732,66, dei quali sono di competenza del sub. 93:

- € 153,40 per il 2021
- € 147,22 per il 2022. (si veda all. )

6.2.4 Altre limitazioni d'uso: ignote

6.3 Misure Penali: ignote

### LOTTO 3 - 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: l'unità non fa parte di un condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: accessibile

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

### LOTTO 3 - Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

#### 8.1.1 Criterio di stima:

Probabile valore di mercato corretto per vendita forzata

#### 8.2.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Parametri medi di zona per destinazione principale €/mq 1.500/2.000

#### 8.3.3 Valutazione corpi:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie lorda equivalente mq</i>	<i>Valore Unitario €/mq</i>	<i>Valore Complessivo €</i>
Negozio con deposito, magazzino e soppalco	288,89	1.500	433.335,00
<b>Valore di stima quota dell'intero</b>			<b>€ 433.335,00</b>

Riepilogo:

<i>ID Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Negozio con deposito, magazzino e soppalco	288,89	€ 1.500	€ 433.335,00

#### 8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del valore del 15 %, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, alla confusa situazione relativa alla legittimazione edilizia e mancanza dell'abitabilità, della conformità impianti e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E. € 65.000,25
- Riduzione del valore 10 % per presenza di un contratto di locazione (scad. 30.11.2026) € 43.333,50
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale: € 1.500,00

- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia: € 20.000,00

Costi presunti di cancellazione oneri e formalità:

Negozi con deposito, magazzino e soppalco

Tipologia	Costo
Cancellazione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Cancellazione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Cancellazione di pignoramento	€ 294,00

**Totale costi presunti di cancellazione: € 364,00**

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 303.137,25

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

**Attestazione Prestazione Energetica:**

E' stato reperito un Attestato di Prestazione Energetica redatto il 25.07.2022 a firma Ing. Marco Casanica di Spinea, allegato all'atto di c/v rep. 86798 Notaio Bandieramonte del 28.07.2022.

*Dalla consultazione sul portale [Ve.net](http://Ve.net) della Regione Veneto per il bene identificato al Fg 139 mapp. 2161 sub. 93 l'Attestato di Prestazione Energetica non risulta però depositato.*

*Indice di prestazione energetica: D (183,58 kWh/mq anno)*

*Valevole fino al 24.07.2032.*

### LOTTO 3 - Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
----	------------------------

Giudizio di comoda divisibilità: l'esecuzione colpisce l'intera quota proprietà

### LOTTO 3 - Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

*Si veda anche l'elenco degli allegati comuni a tutti i lotti presente in seconda pagina.*

1. Visure storiche
2. Elenco subalterni ed elaborato planimetrico
3. Planimetrie catastali

### LOTTO 3 - Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

**Regime fiscale della vendita: vendita soggetta ad I.V.A.**

**LOTTO 3 - Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

**Lotto 3****Negozi con deposito, magazzino e soppalco**Diritto reale staggito e  
Quota proprietà- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: piena proprietà  
(N.B.: far data dal 28.07.2022)

Identificativo catastale

**Catasto Fabbricati Comune di Venezia:****Foglio 139, particella 2161, subalterno 93**Indirizzo via Alipio Cappelletto n. 5, piano T, Comune di Venezia, categoria C/1, classe 14, consistenza mq 220, superficie mq 294, rendita € 11.168,90.  
Derivante da: Sez Me Fg 18.

NB

Sub 1 – scoperto comune – BCNC con il sub. 74

Si segnala la presenza di un contratto di locazione n. 8895 serie 3T stipulato con dal 01.12.2020 al 30.11.2026 (comprendente anche il sub. 92 ufficio della stessa proprietà), tacitamente rinnovato per altri 6 anni (salvo disdetta tramite raccomandata almeno 36 mesi prima della scadenza quindi entro il 30.11.2023). Canone annuo € 6.000,00 oltre Iva.

La custode giudiziaria in data 23.11.2023 ha provveduto a trasmettere alla società la disdetta del contratto che quindi cesserà di avere effetto il 30.11.2026.

Valore

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:  
**€ 303.137,25**

**LOTTO 4**

Beni in Venezia-Mestre via Alipio Cappelletto n. 2 int. A  
**CF Fg 139 mapp. 2161 sub 92 ufficio – piano terra**  
**CF Fg 139 mapp. 2161 sub 72 ripostiglio – piano terra**

**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.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa.

**Risposta al secondo punto del quesito**

Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

Esecutata

Cod. Fiscale:

sede legale:

**Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

**3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Si tratta di un ufficio (sub. 92) e di un ripostiglio (sub. 72) posti al primo terra di un capannone a destinazione commerciale e direzionale denominato "Condominio Linghamal 5/5" ubicato a Mestre in via Linghamal 5 e via Cappelletto 2 laterale di via Torino.

**Caratteristiche zona:** artigianale

**Area urbanistica:** RTS-3 – zone territoriali omogenee miste

**Servizi presenti nella zona:** supermercati, ufficio postale, campus universitario, autofficine, clinica veterinaria, ricovero barche, fermata FS Porto Marghera.

**Caratteristiche zone limitrofe:** linea ferroviaria Mestre-Venezia, zona artigianale/commerciale

**Importanti centri limitrofi:** Venezia

**Attrazioni paesaggistiche:** laguna di Venezia

**Attrazioni storiche:** Forte Marghera centro storico di Mestre

**Principali collegamenti pubblici:** autobus

**Identificativo corpi:**

sito in Venezia-Mestre via Alipio Cappelletto n. 2 int. A

**Quota e tipologia del diritto**

..... - Quota: 1/1- Tipologia del diritto: piena proprietà

*\*{con c/v n. 86798 in data 28.07.2022 rep. Notaio Bandieramonte l'unità immobiliare è stata*

venduta a / quindi in data successiva al pignoramento).

#### Identificato al catasto Fabbricati:

##### Intestazione attuale:

.c.f. : (.....) a far data dal 28.07.2022)

##### **Foglio 139, particella 2161, subalterno 92**

Indirizzo via Alipio Cappelletto n. 2 int. A, piano T, Comune di Venezia, categoria A/10, classe 4, consistenza 6 vani, superficie mq 94 / totale escluse aree scoperte mq 94, rendita € 2.386,55.

Derivante da: Sez Me Fg 18.

##### **Foglio 139, particella 2161, subalterno 72**

Indirizzo via Francesco Linghinal n. 5, piano T-1, Comune di Venezia, categoria C/2, classe 11, consistenza mq 4, superficie mq 5, rendita € 12,39.

Derivante da: Sez Me Fg 18.

##### **N.B.**

- Lo scoperto e corsia di manovra individuata al **Fg. 139 mapp. 2161 sub. 46** - via Linghinal 5 - è **b.c.n.c.** al sub. **72** (assieme ai sub. 18, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38,39, 40, 41, 42, 43, 44, 56, 60, 61, 62, 64, 74, 75, 76, 79, 80, 83, 84, 86, 89, 90, 91, 94).
- Inoltre il **Fg. 139 mapp. 2161 sub. 68-69-70 b.c.n.c.** in via Linghinal 5, porzione di vano scala comune ai sub. 44, 48, **72**, 75, 76, 83, 84, 87 e 88.

##### **Note sulla conformità catastale:**

##### - **Subalterno 92 - NON CONFORME**

La planimetria catastale del subalterno 92 (ufficio) dovrà essere integrata inserendo le diverse altezze interne e la presenza di una botola in ingresso.

Costo: € 1.200,00.

##### - **Subalterno 72 - CONFORME**

La scheda catastale del mappale 72 riporta lo stato conformemente a quanto rappresentato nella DIA 2007/31304.

Allo stato attuale il ripostiglio si presenta di più ampia metratura, frutto di occupazioni di spazi comuni per cui si dovrà ripristinare la situazione legittimata (si legga paragrafo relativo alla conformità edilizia).

## LOTTO 4 - Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Per quanto riguarda le pratiche edilizie si rimanda al relativo allegato n. 1 nel quale sono elencate tutti i numerosissimi fascicoli visionati che riguardano l'interno edificio che ospita le u.i. pignorate. Si fa presente che alcune pratiche edilizie fanno riferimento ad identificativi catastali errati, insufficienti, confusi, mancanti; destinazioni d'uso non coerenti con le pratiche precedenti, per cui è stato difficile ricostruire un quadro completo della situazione legata alla legittimazione edilizio-urbanistica.

Si aggiunga che nei decenni sono stati eseguiti continui frazionamenti ed accorpamenti con conseguente cambio di identificazione e/o destinazione; basti pensare che rispetto agli iniziali 8 subalterni del primo originario elaborato planimetrico attualmente si è giunti al numero 96.

Molte pratiche sono state rilasciate nonostante la mancanza dei rilasci precedenti.

Molte pratiche risultano quindi confuse se non incomplete.

La scelta di fare riferimento ad un unico elenco dettagliato delle pratiche deriva dalla presenza di un numero consistente di autorizzazioni di varia natura che si intersecano tra di loro interessando anche le u.i. oggetto del presente procedimento.

Si ribadisce come tale elenco non sia assolutamente esaustivo in quanto il Comune di Venezia ha dichiarato per iscritto l'impossibilità di rintracciare nei propri archivi pratiche edilizie esistenti ma irreperibili (riportate nell'elenco).

La ricostruzione degli atti legittimanti è quindi assolutamente incompleta non per responsabilità dello scrivente quanto piuttosto a causa della incompletezza delle informazioni messe a disposizione dall'archivio e dal caos documentale.

Il sottoscritto Esperto non è quindi in grado di dare un giudizio definitivo relativamente alla legittimazione edilizia.

In ogni caso provvede di seguito a dare un parere non vincolante rispetto alle pratiche visionate che per tutto ciò premesso non può essere assolutamente considerato esaustivo:

Principali pratiche (elenco sicuramente non esaustivo) riferite ai subalterni 92 e 72:

Per le altre pratiche si rimanda all'elenco di cui l'allegato A.

- Numero pratica: **334/1977 – prot. gen. 8/10348 del 12.05.1978**

Archiviazione:

Intestazione: i

Tipo pratica: **Autorizzazione condizionata**

Per lavori: *nuova costruzione per deposito e uffici (commerciali)*

Oggetto: Sez Me Fg 18 mapp. 289 porzione

Presentazione in data: 13.05.1977

Rilascio in data: 12.05.1978

**Note:** Richiesta di presentazione progetto di recinzione con domanda separata.

- Numero pratica: **60/1979 prot. gen. 8/1989**

Intestazione:

Tipo pratica: **Concessione edilizia**

Per lavori: *variante alla Concessione edilizia arch. 334/77 – capannone ad uso deposito ed uffici (commercia)*

Oggetto: Sez Me Fg 18 mappali 2160-2161-2162-2163

Presentazione in data: 27.01.1979

- Numero pratica: **1888/1982 prot. gen. 8/23733**

Intestazione:

Tipo pratica: **Concessione edilizia**

Per lavori: *variante in c. o. fabbricato ad uso commerciale e direzionale (sede ACI)*

Oggetto: Sez Me Fg 18 mappali 2160-2161-2162-2163-2198 "Bacino Piccole Industrie"

Presentazione in data: 03.11.1982

- Numero pratica: **1806/1983 prot. gen. 8/25019**

Intestazione:

Tipo pratica: **Concessione edilizia**

Per lavori: *variante in c. o. ad uso ufficio Economato della Cassa di Risparmio di Ve, Archivia, Reparti Magazzino, Patrimonio e Spedizione – Ufficio Corrispondenza*

Oggetto: Sez Me Fg 18 mappali 2160-2161-2163

Presentazione in data: 25.10.1983

Rilascio in data: 07.01.1984.

- Numero pratica: **2613/1999 prot. 99.ME.026442**

Intestazione:

Tipo pratica: **DIA**

Per lavori: *modifica del distributivo interno del sub. 5 per ricavare un unico spazio ad uso commerciale due bagni con anti, modifica accesso tra due magazzini,*

Oggetto: via Linghamal 5 – fg. 18 mapp. 2160

Presentazione in data: 02.03.1999

**Note:** *Fine lavori: 26.05.1999*

- Numero pratica: **62017 prot. 487170 del 10.12.2004**

Intestazione:

Tipo pratica: **Concessione in Sanatoria**

Per lavori: *richiesta sanatoria per ristrutturazione, frazionamento e cambio d'uso*

Oggetto: via Linghamal 5

Intercalari: **62017/00/M - 62017/01/M - 62017/02/M - 62017/03/M**

Intercalari presenti:

- Numero: **00/M** - Oggetto: **sub 51** (oggetto di pignoramento – ora sub. 74)
- Numero: **01/M** - Oggetto: **sub. 50** (oggetto di pignoramento - ora sub. 93 - sup. mq 35,54 – deposito commerciale)
- Numero: **02/M** - Oggetto: **sub. 52** (ora sub. 76 - sup. mq 164,34 – ufficio) (NON oggetto di pignoramento)
- Numero: **03/M** - Oggetto: **sub. 53** (ora sub. 62 - sup. mq 149,84 – ufficio) (NON oggetto di pignoramento)

Il 28.10.2005 sono stati presentati documenti integrativi quali elaborato grafico stato di fatto e le planimetrie catastali delle u.i. oggetto di condono.

13.07.2007 richiesta da parte di Alba immobiliare di rilascio urgente del condono.

Pagamenti eseguiti: € 15.020,80, € 4.482,89, € 17.524,00, € 17.524,00, € 5.229,00, € 5.229,00 (totale € 65.009,69).

Richiesta atti integrativi del 10.11.2010

NON ANCORA RILASCIATO. Manca il rilascio della 51587.

- Numero pratica: **82637/2006 - P 25947 del 24.02.2006 - DIFFIDATA**

Archiviazione: 2006.XIII/1/1.805

Intestazione:

Tipo pratica: **DIA**

Per lavori: *come da relazione allegata alla pratica per realizzazione di opere edilizie consistenti in modifiche al distributivo interno con fusione e frazionamento con ricavo di n. 4 u.i. ad uso direzionale in variante alla dia 2004/467026*

Oggetto: Fg 18 mapp. 2161 sub. **24-47-48-49-52**

Presentazione in data: 24.02.2006

**Nota:**

- *All'interno è presente l'esito di un controllo edilizio eseguito dalla Polizia Municipale di Venezia che ha appurato opere difformi eseguite dalla ditta e che l'ufficio ispettivo avrebbe fatto confusione relativamente ad una richiesta di archiviazione tra le pratiche edilizie **82637/2006 e 82647/2006.***

- 12.08.2009 Il Comune:

**diffida** ad utilizzare i locali direzionali privi di aera illuminazione verticale per funzioni lavorative che prevedano la presenza continuativa di personale ma di utilizzare gli stessi per funzioni accessorie quali disimpegni archivi disobblighi ripostigli e simili.



**ordina** di conformare a norma la situazione edilizia delle u.i. interessate presentando una modificazione dell'utilizzo dei locali in Variante alla Dia 2006/82637, conforme alla normativa igienica sanitaria vigente, dimostrare il possesso della superficie a parcheggio, di presentare computo metrico estimativo. Delle opere edilizie eseguite.

• Numero pratica: **31304/2007 - P 33912 del 22.01.2007**

Archiviazione: 2007/XIII/1/1.290

Intestazione: .....

Tipo pratica: **DIA – Variante alla 82637/2006 (Dia diffidata successivamente il 12.08.2009 perché confusa dal Comune con la 82647)**

Per lavori:

- L'unità sub. 24-44-47-48-49-50-51 (ora sub 74 appartamento)-52 subirà modifiche all'assetto distributivo interno ai vari uffici, mediante l'eliminazione o alla nuova costruzione di divisori interni;
- L'unità (sub. 5 – ora sub. 93) sarà fusa con l'unità sub 50 mediante l'eliminazione di una doppia tramezza.
- Tra il piano terra e primo in corrispondenza del sub. 49 verrà costruito un ascensore ad uso esclusivo dell'unica unità ad uso residenziale presente nell'immobile.

Oggetto: Fg 18 mapp. 2161 subb. 5-24-44-47-48-49-50-51-52 (si costituirà il sub. 76 – planimetria allegata alla pratica)

Presentazione in data: 22.01.2007

Fine lavori e collaudo: 10.07.2007

**Nota:**

- si riferisce alla Dia 82637 del 24.02.2006 e alla domanda di Condono prot 487170/04 del 10.12.2004, Asseverazione 99.ME.26442 del 02.03.1999.
- 26.06.2007 Alla pratica sono allegate le ricevute di avvenuta denuncia all'Agenzia del Territorio riguardanti i subb. 75 e 76 ex 49 e 52) e scheda catastale del solo sub. 76.
- L'istruttore segnala che gli uffici al primo piano non a norma con la C.R. 13/97 per la presenza di illuminazione solo zenitale, derivano dal Condono e non vengono modificati se non per due vani ridefiniti nella funzione (sala riunioni i, archivio) – **DIA ACCOGLIBILE**

Note del redattore: viene ripresentata una pratica edilizia a seguito del respingimento di quella precedente avente simile oggetto. In ogni caso fa riferimento a pratiche edilizie non ancora rilasciate (487170) o diffidate (82637): non vi è continuità nella legittimazione della destinazione d'uso dell'unità edilizia rappresentata come appartamento.

• Numero pratica: **254952/2011 del 16.06.2011**

Archiviazione: 2011.XII/2/2.3943

Intestazione: .....

Tipo pratica: **Scia**

Per lavori: *accorpamento u.i. – opere interne di modifica di n. 2 negozi in un negozio con uffici, magazzini e w.c.*

Oggetto: via Linghamdal n. 5 - Sez ME Fg 18 mapp. 2161 sub. 89 e 91 ora sub. 92 (A/10) e 93 (C/1)

Presentazione in data: 16.06.2011

**Note:**

19.08.2011 archiviata positivamente dopo soddisfacimento diffida.

29.09.2011 dichiarazione di Fine Lavori prot. 2011/401844

(NB: nella relazione sono indicati i sub. 85 e 86)

• Numero pratica: **85980/2015 del 26.02.2015**

Archiviazione: 2015.XII.2.2.1215

Intestazione:

Tipo pratica: **SCIA**

Per lavori: *ordinaria manutenzione – rifacimento del wc con sostituzione dei rivestimenti parietali*

Oggetto: via Cappelletto n. 2/A e via Linghindal n.5 – Sez Me fg 18 mapp. 2161 sub. **92 e 93**

Presentazione in data: 26.02.2015

Fine lavori : 02.03.2015 tutti i lavori previsti dalla Scia sono terminati

• Numero pratica: **105311/2015 del 10.03.2015**

Archiviazione: 2015/XII/2/2.1847

Intestazione: .

Tipo pratica: **Agibilità**

Per lavori: *straordinaria manutenzione n. 1 u.i. uso direzionale / n. 1 u.i. uso commerciale*

Oggetto: via Linghindal n. 5 e via Cappelletto 2/A – mapp. 2161 subb. **92 (A/10) e 93 (C/1)**

Presentazione in data: 10.03.2015

Rilascio in data: 01.08.2016

**Note:**

- Ape del 11 e 12 dicembre 2014 riguardante il sub 92 e 93
- Autorizzazione allacciamento e scarico acque di rifiuto prot. 4316 del 27.06.1992 in via Cappelletto
- All'interno del fascicolo assegnazione numeri civici dell'ufficio toponomastica.

#### 4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

##### Sub. 92 - ufficio

Il servizio igienico posto a Nord-Ovest della scheda catastale allo stato attuale è utilizzato in modo esclusivo dal subalterno 93 della stessa proprietà; è stata quindi chiusa una porta che collegava l'antibagno al subalterno 92 e aperta una verso il subalterno 93.

È stata chiusa anche la porta posta nel disimpegno che collegava questa unità sempre al sub. 93. Si dovrà quindi provvedere a rimettere in pristino lo stato rappresentato nella scheda catastale del subalterno 92 chiudendo la porta che permette l'accesso dal sub. 93 e riaprendo quella verso il sub. 92.

Regolarizzabili mediante: lavori edili € 4.500,00.

Note sulla conformità edilizia: **NON CONFORME**

##### Sub. 72 - ripostiglio

L'attuale configurazione dell'unità visionata (sostanzialmente tre piccoli vani in successione) è frutto di ampliamenti dell'originario ripostiglio come legittimato dalle pratiche edilizie precedentemente descritte.

Il primo vano è stato realizzato chiudendo una porzione di ingresso comune del vano scala di proprietà anche di altre ditte catastali. Tale operazione non è stata supportata da alcuna pratica edilizia e tantomeno non è stata acquistata pro-millesimi la superficie inglobata.

La tubazione visibile a soffitto dovrebbe riguardare l'aspirazione forzata del bagno cieco del subalterno 92 (attualmente in uso al sub. 93).

Regolarizzabili mediante: lavori edili € 5.000,00.

Note sulla conformità edilizia: **NON CONFORME**

#### 4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	V.P.R.G. per la Terraferma
----------------------------------	----------------------------

In forza della delibera:	DGRV n. 3905 del 03.12.2004 e DGRV 2141 del 29.07.2008
Zona omogenea:	Sottozona RTS-3
Norme Tecniche Speciali di Attuazione NTSA:	<p>art. 38 Zone territoriali omogenee miste</p> <p>38.1 Nell'ambito di applicazione delle presenti N.T.S.A. sono individuate come tali quelle aree per le quali è prevista una utilizzazione sia per attività direzionali, commerciali e ricettive sia per residenza.</p> <p>38.2 L'attuazione è subordinata all'approvazione di Strumento Urbanistico Attuativo e le specifiche destinazioni d'uso ammesse, le modalità di intervento, nonché le quantità edificatorie previste sono indicate nelle schede-norma e/o tabelle allegate alle presenti N.T.S.A..</p> <p>38.3 Lo strumento urbanistico attuativo dovrà verificare le indicazioni contenute nelle schede norma allegate e potrà modificarle, qualora ritenuto migliorativo dal Consiglio Comunale, ferme restando le prescrizioni di carattere quantitativo.</p>

Descrizione: ufficio e ripostiglio piano terra

• **SUB 92**

Trattasi di ufficio posto al primo terra di una porzione di capannone artigianale situato in una laterale di via Linghinda denominata via Alipio Cappelletto.

L'unità è composta da n. 2 uffici (rispettivamente di mq 23,05 e mq 19,10), un archivio (mq 5,94), un disimpegno (mq 12,47), un antibagno (mq 2,55), wc (mq 3,59) e un ripostiglio (mq 10); un secondo bagno (utilizzato dal subalterno 93) presenta un antibagno (mq 1,90) e un w.c. (mq 1,90).

La superficie netta complessiva del Sub. 92 - ufficio è pari a mq 80,50.

La superficie lorda commerciale è di mq. 90,16

È posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1977

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2015-2023

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2 int A

Ha un'altezza utile interna di: m 2,81/3,43

Stato di manutenzione generale del bene pignorato: buone

Condizioni generali dell'immobile condominiale: mediocri

• **SUB 72**

Trattasi di vano a destinazione ripostiglio con accesso dal vano scala identificato con il civ 5 di via Cappelletto.

La superficie netta dell'unità è di mq 2,13.

Si dovrà ripristinare lo stato legittimato demolendo le parti ora usate come magazzino ma facenti parte degli spazi comuni - Vano scala condominiale e sottoscala - e occupati abusivamente.

La superficie netta complessiva del Sub. 72 - ripostiglio è pari a mq 2,13.

La superficie lorda commerciale è di mq. 2,59.

È posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1977

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007

L'unità immobiliare è identificata con il numero:  
 Ha un'altezza utile interna di: m. 2,60  
 Stato di manutenzione generale del bene pignorato: normali  
 Condizioni generali dell'immobile condominiale: mediocri

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi interni	Tipologia: anta a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pavim. Interna	condizioni: allo stato grezzo – da finire
Porta di ingresso	Tipologia: anta a battente con maniglione antipanico materiale: alluminio condizioni: buone
Rivestimento	Ubicazione: anti e wc materiale: ceramica condizioni: buone

**Impianti:**

Elettrico	presente				
<b>Informazioni relative al calcolo della consistenza:</b> alla superficie lorda vengono applicati due coefficienti correttivi: 1 per l'ufficio e 0,45 per il piccolo ripostiglio.					
Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale mq	Coeff.	Superficie equivalente mq	Prezzo unitario €/mq
Ufficio – p. terra	Sup. lorda di pavimento	90,16	1	90,16	
Ripostiglio – p. terra	Sup. lorda di pavimento	2,59	0,45	1,16	
<b>TOTALE</b>				<b>91,32</b>	<b>2.000,00</b>

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

Destinazione d'uso: terziario - uffici

**Valori relativi alla Agenzia del Territorio**

Periodo:1/2023

Zona: E23

Tipo di destinazione: terziaria

Tipologia: uffici

Superficie di riferimento: lorda

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato min/max (€/mq): 2.000/2.500

Il valore che verrà utilizzato è quello minimo pari ad €/mq 2.000

**LOTTO 4 - Risposta al quinto punto del quesito**

Stato di possesso e atto di provenienza

Proprietari: **dal 28.07.2022 ad oggi**

in forza di atto di compravendita - a rogito notaio Bandieramonte Stefano, in data 28.07.2022, rep. n. 86798/32187;

registrato a Venezia, in data 01.08.2022 al n. 20943 Serie 1T;

trascritto a Venezia, in data 01.08.2022, ai nn. 29867/21245.

Note: *acquista da [redacted] beni individuati al Catasto fabbricati del Comune di Mestre - Sezione Mestre - Foglio 8 mapp. 2161 subb. 74, 44, 92 e 93 (oggetto di pignoramento - ndr) per un 1/1 della piena proprietà.*

Proprietari: **dal 09.04.2008 al 28.07.2022**

in forza di atto di compravendita - a rogito notaio Bandieramonte Stefano, in data 09.04.2008, rep. n. 64972/17009;

registrato a Venezia, in data 09.04.2008 al n. 5290 Serie 1...;

trascritto a Venezia, in data 10.04.2008, ai nn. 12636/7864.

Note: *acquista da Immobiliare [redacted] beni individuati al Catasto fabbricati del Comune di Mestre - Sezione Mestre - Foglio 8 mapp. 2161 subb. 74, 44 e 72 (oggetto di pignoramento - ndr) e 13,14, 15(che soppressi generano sub.92-93), 27, 34-36, 39, 40, 43, 73 (non oggetto di pignoramento - ndr) per un 1/1 della piena proprietà.*

Proprietari: **Immobiliare Meduna S.r.l. dal 08.11.1989 al 09.04.2008**

in forza di atto di trasformazione di società - a rogito notaio Dalla Valle Albano, in data 08.11.1989, rep. n. 8460;

trascritto a Venezia, in data 02.11.1990, ai nn. 2316/1742.

Note: *[redacted] deriva da [redacted] (p.p. 1/1)*

Proprietari: **dal 24.10.1983 al 08.11.1989**

in forza di atto di trasformazione di società - a rogito notaio Dalla Valle Albano, in data 24.10.1983, rep. n. 723;

trascritto a Venezia, in data 25.02.1984, ai nn. 4617/3902.

Note: *[redacted] deriva da [redacted] (p.p. 1/1)*

Proprietari: **il 03.05.1979 al 24.10.1983**

in forza di atto di compravendita - a rogito notaio Roberto Callegaro, in data 03.05.1979, rep. n. 3326;

trascritto a Venezia, in data 30.05.1979, ai nn. 8994/7441.

Note: *[redacted] acquista da [redacted] la piena proprietà dell' immobile NCT fg. 18 mapp. 2161 ente urbano sul quale sono stati edificati gli immobili di cui alla procedura e mapp. 2160.*

**Occupato:**

**Contratto di locazione** n. 8895 serie 3T stipulato con [redacted] dal 01.12.2020 al 30.11.2026 comprendente anche il sub. 93 negozio della stessa proprietà, tacitamente rinnovato per altri 6 anni (salvo disdetta tramite raccomandata almeno 36 mesi prima della scadenza quindi entro il 30.11.2023). Canone annuo € 6.000,00 oltre Iva.

**DISDETTA**

La custode giudiziaria in data 23.11.2023 ha provveduto a trasmettere alla società la disdetta del contratto che quindi cesserà di avere effetto il 30.11.2026.

## LOTTO 4 - 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:

- Domanda Giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione, a favore di n. 1000/2013  
in liquidazione e a carico di A Socio Unico del 22.11.2012 per i diritti di proprietà degli immobili identificati al fg. 18 mapp. 2161 sub. 13-14-15 (che soppressi hanno generato sub. 92-93) 72, 44, 74 e altri.  
Atto Tribunale di Messina del 22.11.2012  
trascritto a Venezia ai nn. 5477/3478 il 22.02.2013

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

#### 6.1.3 Atti di asservimento urbanistico: vedere atti acquisto

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

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

#### 6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria a favore di Veneto Banca Spa e a carico di n. 1000/2008  
per la p.p. di fg. 18 mapp. 2161 sub. 73-72-44;  
A rogito di Notaio S. Bandieramonte n. rep. 65596/17480;  
Derivante da: mutuo fondiario;  
Importo ipoteca: € 360.000,00; Importo capitale: € 200.000,00;  
Iscritta a Venezia ai nn. 33331/7297 il 18.09.2008
- Ipoteca volontaria a favore di Veneto Banca Spa e a carico di del 03.09.2008  
per la p.p. di fg. 18 mapp. 2161 sub. 13-14-15 poi soppressi che hanno originato il sub. 92-93;  
A rogito di Notaio S. Bandieramonte n. rep. 65597/17481;  
Derivante da: apertura credito;  
Importo ipoteca: € 900.000,00; Importo capitale: € 500.000,00;  
Iscritta a Venezia ai nn. 33332/7298 il 18.09.2008
- Ipoteca volontaria a favore di Veneto Banca Scpa e a carico di con Unico Socio  
del 29.06.2011 per la p.p. di fg. 18 mapp. 2161 sub. 91-72-44;  
A rogito di Notaio S. Bandieramonte n. rep. 70492/20948;  
Derivante da: mutuo fondiario;  
Importo ipoteca: € 252.000,00; Importo capitale: € 140.000,00;  
Iscritta a Venezia ai nn. 23218/4637 il 12.07.2011

#### 6.2.2 Pignoramenti:

Atto di Pignoramento del 16.02.2022 rep. n. 827 Uff. Giud. Corte Appello Venezia trascritto il 07.04.2022 ai nn. 11792/8363 a favore di Amco Asset Management Company spa e a carico di n. 1000/2013 per la quota 1/1 di vari immobili, tra i quali Fg. 139 mapp. 2161 sub. 8-21-22-23-64-72-44-74-92-93 e fg. 139 mapp. 2207 sub. 24-25.

#### 6.2.3 Altri oneri:

##### Consorzio Bonifica acque risorgive:

A carico dei beni (e di altri beni oggetto della procedura) sono state emesse delle cartelle di riscossione da parte dell'Agenzia delle Entrate relative ai contributi consortili gravanti sull'immobile oggetto di stima (ed altri beni) negli anni dal 2010 al 2020 per un totale di € 4.507,84 oltre ad oneri di notifica.

Per gli avvisi emessi nell'anno 2021 e 2022 risulta un debito complessivo di € 732,66, dei quali sono di competenza del sub. 92:

- € 48,21 per il 2021
- € 46,26 per il 2022;
- mentre per il sub.72 risultano:
- € 0,50 per il 2021
- € 0,48 per il 2022
- € 0,50 per il 2023 (si veda all.)

6.2.4 *Altre limitazioni d'uso*: ignote

6.3 *Misure Penali* : ignote

#### LOTTO 4 - 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:** I due immobili fanno parte del Condominio Linghamdal 5/5 e risultano attualmente amministrati da AMI Srl Amministrazione Immobili, con sede a Chirignago, via F.lli Cavanis, 26.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 766,70 per esercizio 2023-2024

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 699,53 al 12.07.2023

**Millesimi di proprietà:** complessivi dei due immobili 206,74

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

**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** nessuna

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

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** no

**Avvertenze ulteriori:** nessun posto auto a disposizione

#### LOTTO 4 - Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

##### 8.1.1 Criterio di stima:

Probabile valore di mercato corretto per vendita forzata

##### 8.2.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Parametri medi di zona per destinazione principale €/mq 1.900/2.300

##### Agenz Valutazione corpi:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ufficio (sub 92) e ripostiglio (sub72)	91,32	€ 2.000,00	€ 182.640,00
Valore corpo / Valore complessivo intero/ Valore complessivo diritto e quota			€ 182.640,00
Valore di stima			€ 182.640,00

##### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Superficie</i>	<i>Valore intero</i>	<i>Valore diritto e</i>
-----------	-------------------	----------------------	-------------------------

<i>Immobile</i>	<i>Lorda</i>	<i>medio ponderale</i>	<i>quota</i>
Ufficio con ripostiglio	91,32	€ 182.640,00	€ 182.640,00

**8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

- Riduzione del valore del 12 %, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, alla nuova scadenza del contratto di locazione, alla confusa situazione relativa alla legittimazione edilizia, per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 21.916,80
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale: € 1.200,00
- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia: € 9.500,00
- Riduzione del valore 10 % per presenza di un contratto di locazione (disdettato) € 18.264,00

Costi presunti di cancellazione oneri e formalità:

**Ufficio con ripostiglio**

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Cancellazione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Cancellazione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Cancellazione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Cancellazione di pignoramento	€ 294,00

**Totale costi presunti di cancellazione: € 399,00**

**8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 131.360,20

**8bis Classamento energetico dell'immobile:****Identificativo corpo:****Attestazione Prestazione Energetica:**

E' stato reperito un Attestato di Prestazione Energetica redatto il 25.07.2022 a firma Ing. Marco Casanica di Spinea, allegato all'atto di c/v rep. 86798 Notalo Bandieramonte del 28.07.2022.

Dalla consultazione sul portale Ve.net della Regione Veneto per il bene identificato al Fg 139 mapp. 2161 sub. 92 non risulta però depositato l'Attestato di Prestazione Energetica.

Indice di prestazione energetica: D (183,58 kWh/mq anno)

Valevole fino al 24.07.2032.

L'Ape è inoltre presente all'interno della pratica di agibilità allegata.

**LOTTO 4 - Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: colpita la quota dell'intero



**LOTTO 4 - Risposta al decimo punto del quesito**

Elenco Allegati

*Si veda anche l'elenco degli allegati comuni a tutti i lotti presente in seconda pagina.*

1. Visure storiche
2. Elenco subalterni ed elaborato planimetrico
3. Planimetrie catastali

**LOTTO 4 - Risposta all'undicesimo punto del quesito**

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

Regime fiscale della vendita: soggetto ad I.V.A.

**LOTTO 4 - Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

<b>Lotto 4</b>	Ufficio con ripostiglio
Diritto reale staggito e Quota proprietà	.. - Quota: 1/1- Tipologia del diritto: piena proprietà
Identificativo catastale	<p><b>Catasto Fabbricati:</b></p> <p><b>Foglio 139, particella 2161, subalterno 93</b>  indirizzo via Alipio Cappelletto n. 5, piano T, Comune di Venezia, categoria C/1, classe 14, consistenza mq 220, superficie mq 294, rendita € 11.168,90.  Derivante da: Sez Me Fg 18.</p> <p><b>Foglio 139, particella 2161, subalterno 72</b>  indirizzo via Francesco Linghinal n. 5, piano T-1, Comune di Venezia, categoria C/2, classe 11, consistenza mq 4, superficie mq 5, rendita € 12,39.  Derivante da: Sez Me Fg 18.</p> <p>Si segnala la presenza di un <b>contratto di locazione</b> n. 8895 serie 3T stipulato con .. dal 01.12.2020 al 30.11.2026 comprendente anche il sub. 93 negozio della stessa proprietà, tacitamente rinnovato per altri 6 anni (salvo disdetta tramite raccomandata almeno 36 mesi prima della scadenza quindi entro il 30.11.2023). Canone annuo € 6.000,00 oltre Iva.</p> <p><b>La custode giudiziaria in data 23.11.2023 ha provveduto a trasmettere alla società .. la disdetta del contratto che quindi cesserà di avere effetto il 30.11.2026.</b></p>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>€ 131.360,20</b>



**LOTTO 5****Beni in Venezia-Mestre via Alipio Cappelletto n. 4 int. A**

CF Fg 139 mapp. 2161 sub 8 magazzino – piano terra

CF Fg 139 mapp. 2161 sub 21 magazzino – piano terra

CF Fg 139 mapp. 2161 sub 22 magazzino – piano terra

CF Fg 139 mapp. 2161 sub 23 garage – piano terra

**Bene in Venezia-Mestre via Alipio Cappelletto n. 5**

CF Fg 139 mapp. 2161 sub 64 magazzino – piano terra

**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.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa.

**Risposta al secondo punto del quesito**

Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

Esecutata

Cod. Fiscale:

sede legale:

**Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

**3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Trattasi di n. 5 unità immobiliari site al piano terra nella porzione Sud-Est di un capannone a destinazione commerciale e direzionale ubicato a Mestre in via Cappelletto (laterale di via Linghamal).

Allo stato attuale la situazione fisica dei luoghi è completamente stravolta dalla fusione senza titolo di tutti e cinque i subalterni, dall'occupazione a titolo esclusivo del piccolo subalterno 59 che ora costituisce uno dei due ingressi al locale, dall'ampliamento volumetrico abusivo eseguito sul subalterno 95 e dalla realizzazione di un solaio interpiano con la formazione di un vano utilizzato come ufficio che abbassa l'altezza utile di una porzione dell'attuale unità immobiliare..

Tutte le modifiche sono state eseguite in assenza di titolo legittimante.

**Caratteristiche zona:** artigianale

**Area urbanistica:** RTS-3 – zone territoriali omogenee miste

**Servizi presenti nella zona:** supermercati, ufficio postale, campus universitario, autofficine, clinica veterinaria, ricovero barche, fermata FS Porto Marghera.

**Caratteristiche zone limitrofe:** linea ferroviaria Mestre-Venezia, zona artigianale/commerciale

**Importanti centri limitrofi:** Venezia

**Attrazioni paesaggistiche:** laguna di Venezia

**Attrazioni storiche:** Forte Marghera centro storico di Mestre

**Principali collegamenti pubblici:** autobus

**Identificativo corpi:**

sito in Venezia-Mestre via Alipio Cappelletto n. 4/A - 5

#### Quota e tipologia del diritto

1. - Quota: 1/1- Tipologia del diritto: piena proprietà

*\*(con c/v n. 86798 in data 28.07.2022 rep. Notaio Bandieramonte l'unità immobiliare è stata venduta a quindi in data successiva al pignoramento).*

#### Identificato al catasto Fabbricati:

##### **Foglio 139, particella 2161, subalterno 8**

indirizzo via Alipio Cappelletto n. 4/A, piano T, Comune di Venezia, categoria C/2, classe 10, consistenza mq 32, superficie mq 40, rendita € 84,29.

Derivante da: Sez Me Fg 18.

##### **Foglio 139, particella 2161, subalterno 21**

indirizzo via Alipio Cappelletto n. 4/A, piano T, Comune di Venezia, categoria C/2, classe 11, consistenza mq 17, superficie mq 20, rendita € 52,68.

Derivante da: Sez Me Fg 18.

##### **Foglio 139, particella 2161, subalterno 22**

indirizzo via Alipio Cappelletto n. 4/A, piano T, Comune di Venezia, categoria C/2, classe 11, consistenza mq 18, superficie mq 21, rendita € 55,78.

Derivante da: Sez Me Fg 18.

##### **Foglio 139, particella 2161, subalterno 23**

indirizzo via Alipio Cappelletto n. 4/A, piano T, Comune di Venezia, categoria C/6, classe 7, consistenza mq 28, superficie mq 32, rendita € 248,73.

Derivante da: Sez Me Fg 18.

##### **Foglio 139, particella 2161, subalterno 64**

indirizzo via Alipio Cappelletto n. 5, piano T, Comune di Venezia, categoria C/2, classe 11, consistenza mq 69, superficie mq 80, rendita € 213,81.

Derivante da: Sez Me Fg 18.

#### Confini:

N.B.

- costituisce scoperto comune al sub. 64 il Fg. 139 mapp. 2161 sub. 46 b.c.n.c. in via Linghamdal 5, lo scoperto e corsia di manovra (comune anche ai sub. 18, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 56, 60, 61, 62, 74, 75, 76, 79, 80, 83, 84, 86, 89, 90, 91, 94).
- costituisce scoperto comune ai sub. 8-21-22-23 il Fg. 139 mapp. 2161 sub. 95 b.c.n.c. in via A. Cappelletto n. 4/A.

#### Note sulla conformità catastale: NON CONFORMI

Una volta sanato l'abuso, demolita la volumetria eseguita al piano terra e fiscalizzata la maggiore superficie realizzata abusivamente al piano ammezzato, si dovrà provvedere

all'aggiornamento catastale con un costo presunto (compreso di rilievo puntuale, pratica Docfa e spese inerenti) di € 7.000,00.

## LOTTO 5 - Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Per quanto riguarda le pratiche edilizie si rimanda al relativo allegato n. 1 nel quale sono elencate tutti i numerosissimi fascicoli visionati che riguardano l'interno edificio che ospita le u.i. pignorate. Si fa presente che alcune pratiche edilizie fanno riferimento ad identificativi catastali errati, insufficienti, confusi, mancanti; destinazioni d'uso non coerenti con le pratiche precedenti, per cui è stato difficile ricostruire un quadro completo della situazione legata alla legittimazione edilizio-urbanistica.

Si aggiunga che nei decenni sono stati eseguiti continui frazionamenti ed accorpamenti con conseguente cambio di identificazione e/o destinazione; basti pensare che rispetto agli iniziali 8 subalterni del primo originario elaborato planimetrico attualmente si è giunti al numero 96.

Molte pratiche sono state rilasciate nonostante la mancanza dei rilasci precedenti.

Molte pratiche risultano quindi confuse se non incomplete.

La scelta di fare riferimento ad un unico elenco dettagliato delle pratiche deriva dalla presenza di un numero consistente di autorizzazioni di varia natura che si intersecano tra di loro interessando anche le u.i. oggetto del presente procedimento.

Si ribadisce come tale elenco non sia assolutamente esaustivo in quanto il Comune di Venezia ha dichiarato per iscritto l'impossibilità di rintracciare nei propri archivi pratiche edilizie esistenti ma irreperibili (riportate nell'elenco).

La ricostruzione degli atti legittimanti è quindi assolutamente incompleta non per responsabilità dello scrivente quanto piuttosto a causa della incompletezza delle informazioni messe a disposizione dall'archivio e dal caos documentale.

Il sottoscritto Esperto non è quindi in grado di dare un giudizio relativamente alla legittimazione edilizia.

In ogni caso provvede di seguito a dare un parere non vincolante rispetto alle pratiche visionate che per tutto ciò premesso non può essere assolutamente considerato esaustivo.

#### 4.1.1 Conformità edilizia:

I subalterni 8-21-22-23-64 presi singolarmente secondo la loro rappresentazione catastale sono conformi in quanto derivanti da regolari pratiche edilizie.

Lo stato effettivo dei luoghi, come detto completamente stravolta, è frutto di una attività edilizia abusiva realizzata dalla ditta proprietaria.

Sinteticamente si segnalano le seguenti difformità:

- 1- Ampliamento volumetrico eseguito senza titolo di circa m. 4,25 verso Sud-Est occupando una porzione di scoperto rappresentata con il subalterno 95 (bcnc ai subb. 8-21-22-23);
- 2- Fusione con opere senza titolo delle 5 u.i. pignorate (subb. 8-21-22-23-64) e di una porzione del sub. 59 (bcnc ai subb. 60-61 attualmente di altra proprietà);
- 3- Nella fusione del subalterno 64 alla sala di culto non è stata compresa una porzione cieca ad L; il sottoscritto ha effettuato un sopralluogo presso il subalterno 18 (piano terra - di proprietà di terzi) accertando che questa porzione del sub. 64 è unita a questa unità immobiliare ed utilizzata senza alcun titolo. In buona sintesi quindi è stata chiusa la porta che l'univa al sub. 64 e la superficie è ora utilizzata dall'attiguo ufficio mediante l'apertura di una porta sul muro

divisorio. Si dovrà quindi provvedere al ripristino della originaria consistenza del sub. 64 mediante la chiusura della porta che ora la collega al sub. 18 riaprendo quella che era stata chiusa. Il costo di questa operazione si stima in € 5.000,00;

- 4- In corrispondenza di quello che secondo la planimetria catastale era l'accesso al subalterno 64 è stata abusivamente realizzata una lunga scala che conduce ad un piano intermedio realizzato mediante la costruzione di un solaio calpestabile che sovrasta una parte della sala che in questo modo ha altezza di m. 2,40/2,58 (si veda la restituzione grafica del rilievo realizzato in loco).

In questo nuovo ambiente ammezzato il sottoscritto ha riscontrato una nuova unità immobiliare completa sala, ripostiglio e servizio igienico utilizzata dalla ditta esecutata come ufficio. La sua altezza interna è di m. 2,24. La superficie calpestabile è di mq. 32,65 di ufficio, mq. 4,60 di rialzo utilizzato come libreria, mq. 4,13 di servizio igienico, mq. 1,14 di ripostiglio, mq. 8,46 di scala compreso del pianerottolo al piano terra.

La porzione ampliata abusivamente e la relativa scala di accesso dovranno essere abbattute in quanto è molto probabile che la loro demolizione non causi rischio statico per le parti eseguite legittimamente in quanto queste ultime non dovrebbero essere interconnesse con quelle realizzate senza titolo e non sanabili.

Di seguito si dovrà provvedere al ripristino della facciata Sud-Est come da autorizzazioni edilizie.

Costo presunto € 33.000,00.

Al contrario è molto probabile che non si possa demolire il nuovo solaio interno senza procurare danno per la parte di edificio costruita legittimamente.

Mediante una procedura di sanatoria il nuovo locale potrà essere fiscalizzato ma non condonato.

La sanatoria potrà comprendere anche tutti gli accorpamenti eseguiti senza titolo.

Il costo presunto per fiscalizzazione e sanatoria non è assolutamente preventivabile in quanto il suo ammontare potrà essere calcolato solamente dal Comune una volta presentata la domanda di sanatoria e istruita positivamente la pratica.

Al solo fine di indicare una cifra ipotetica ma non esatta si presume un costo di € 60.000,00.

#### Note sulla conformità edilizia: **NON CONFORME**

Si segnala infine che il locale ingloba anche il subalterno 59 che costituiva un bcnc ai subalterni 60 e 61. Sarà necessario determinare se tale fusione sia avvenuta prima o dopo la cessione dei due subalterni (60 e 61) a terzi. Questo si potrà appurare solamente dopo aver presentato istanza di sanatoria.

#### 4.1.2 Conformità urbanistica:

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	PRGV per la Terraferma	
<b>In forza della delibera:</b>	DGRV n. 3905 del 03.12.2004 e DGRV 2141 del 29.07.2008	
<b>Zona omogenea:</b>	Sottozona RTS-3	
<b>Norme Tecniche Speciali di Attuazione NTSA:</b>	art. 38 Zone territoriali omogenee miste 38.1 Nell'ambito di applicazione delle presenti N.T.S.A. sono individuate come tali quelle aree per le quali è prevista una utilizzazione sia per attività direzionali, commerciali e ricettive sia per residenza. 38.2 L'attuazione è subordinata all'approvazione di Strumento Urbanistico Attuativo e le specifiche	

	<p>destinazioni d'uso ammesse, le modalità di intervento, nonché le quantità edificatorie previste sono indicate nelle schede-norma e/o tabelle allegate alle presenti N.T.S.A.</p> <p>38.3 Lo strumento urbanistico attuativo dovrà verificare le indicazioni contenute nelle schede norma allegate e potrà modificarle, qualora ritenuto migliorativo dal Consiglio Comunale, ferme restando le prescrizioni di carattere quantitativo.</p>
--	---

**LOTTO 5 - Descrizione: fusione, modifiche al distributivo, incremento di volume e di superficie utile che ha comportato la realizzazione di due distinte unità immobiliari .**

Lo stato attuale dei luoghi è costituito da una sala destinata al culto al piano terra e una unità immobiliare al piano ammezzato.

E' chiaro quindi che gli immobili pignorati con destinazione garage (n. 1) e magazzini (n. 4), non sono più visibili nella loro configurazione originaria (si confrontino le planimetrie catastali con la documentazione fotografica allegata e il rilievo dello stato attuale) in quanto fusi per costituire una unica unità immobiliare. I due immobili così realizzati presentano distinti ingressi.

La sala di culto ne possiede due, uno pedonale (individuato in corrispondenza del volume abusivo - da demolire) per raggiungere il quale dalla via pubblica si deve passare sul mappale 95 non pignorato e di proprietà della ditta eseguita ed un secondo pedonale realizzato su un benc (sub. 59) e che allo stato delle attuali conoscenze è raggiungibile dalla via Cappelletto attraversando prima sul già citato sul sub. 95 e poi sul sub. 27 di proprietà catastale di terzi (ora di Intesa San Paolo) rendendo l'accesso potenzialmente intercluso.

L'immobile costituito sul solaio realizzato al piano intermedio ha invece accesso autonomo dal mappale 46 (B.C.N.C. scoperto e corsia di manovra comune ai sub. 18, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 56, 60, 61, 62, 64, 72, 74, 75, 76, 79, 80, 83, 84, 86, 89, 90, 91 e 94) e, come detto, corrisponde a quello originario del subalterno 64.

Il civico assegnato è il 4/b di via Cappelletto.

Con il rilievo svolto in collaborazione con un ausiliario all'uopo autorizzato vengono di seguito determinate le superfici dei vari ambienti che attualmente compongono la sala di culto.

**Piano terra:**

Ingresso autonomo da scoperto comune (sub. 46) con diverse altezze:

- Ingresso con h=m 2,93 mq 3,77
- Ingresso con h= m 4,79 mq 11,00
- Ingresso con h=m 2,40 mq 4,96
- Sala con h=m 3,30 mq 143,76
- Sala con h= m 2,40/2,58 mq 32,59
- Disimpegno con h= m 3,30 mq 7,56
- Antibagno con h= m 3,28 mq 5,38
- n. 3 wc - totale mq 4,71
- sottoscala con hmin/max m 1,10/2,40 mq 10,31

**Piano ammezzato:**

Con la realizzazione del solaio abusivo all'interno del volume di proprietà al piano ammezzato è stato ricavato:

- Vano con h=m 2,25 mq 32,65 + mq 4,60 all'intradosso del solaio del piano primo;
- Ripostiglio mq 1,14
- Bagno con h=m 2,24 mq 4,13
- Scala mq 8,46

La superficie netta complessiva della sala di culto (esclusa l'ampliamento al piano terra da demolire) è pari a mq 131,67.

La superficie netta complessiva della nuova unità immobiliare al piano mezzanino è pari a mq 50,98.

La superficie lorda commerciale delle due unità considerate in un unico lotto è di mq 184,51.

È posto al piano: T / mezzanino

L'edificio è stato costruito nel: 1977

L'edificio è stato ristrutturato nel: ignota

L'unità immobiliare è identificata con il numero: al piano terra non c'è civico, in corrispondenza della porta di ingresso al piano terra del piano ammezzato è apposto il civico 4/B.

Ha un'altezza utile interna variabile (si legga la descrizione)

Stato di manutenzione generale del bene pignorato: buono

Condizioni generali dell'immobile condominiale: mediocre

#### Caratteristiche descrittive:

##### Componenti edilizie e costruttive:

##### Piano terra

Infissi interni	Tipologia: legno tamburato e alluminio
Pavim. Interna	condizioni: buone materiale: ceramica
Porta di ingresso	Tipologia: a battente con maniglione antipanico
Rivestimento	Ubicazione: servizi igienici materiale: ceramica
Controsoffitto	In pannelli

##### Piano ammezzato

Infissi interni	Tipologia: legno tamburato e alluminio
Pavim. Interna	condizioni: buone materiale: parquet
Porta di ingresso	Tipologia: anta a battente materiale: metallo e vetro condizioni: buone
Rivestimento	Ubicazione: servizio igienico materiale: ceramica

##### Impianti:

Citofonico	tipologia: audio
Condizionamento	ignoto
Elettrico/idrico	Presenti – certificazioni non sono state messe a disposizione dell'estimatore
Fognatura	Presente
Gas/termico	ignoto

##### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici vengono indicate in relazione alle altezze interne.

I coefficienti utilizzati sono quelli di destinazione ed altezza.



Nel calcolo della consistenza della superficie commerciale lorda non viene considerata la porzione di capannone corrispondente all'abuso volumetrico e destinato ad essere demolito (e del quale si indicherà il costo presunto per l'abbattimento).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale mq	Coeff.	Superficie equivalente mq	Prezzo Unitario €/mq
PT Superficie con h > m. 2,70	Sup. lorda di pavimento	118,76	1	118,76	
PT Superficie con h < m. 2,70	Sup. lorda di pavimento	50,81	0,60	30,48	
P.1 e ammezzato Superficie con h < m. 2,70	Sup. lorda di pavimento	58,79	0,60	35,27	
<b>TOTALE</b>				<b>184,51</b>	<b>1.500,00</b>

#### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: commerciale

Sottocategoria:

#### Valori relativi alla Agenzia del Territorio

Periodo:1/2023

Zona: E23

Tipo di destinazione: mista

Tipologia: negozio (in relazione alla attuale destinazione e conformazione)

Superficie di riferimento: lorda commerciale

Stato conservativo: normale Valore di mercato min/max (€/mq): 1050/1500

In relazione al buono stato di manutenzione e conservazione nonché età dalla data dell'ultima presunta ristrutturazione si applica il valore massimo dello stato conservativo normale quindi €/mq. 1.500,00

### LOTTO 5 - Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Proprietari: **dal 16.03.2007 ad oggi**  
in forza di atto di compravendita - a rogito notaio Bandieramonte Stefano, in data 16.03.2007, rep. n. 62871/15454;  
trascritto a Venezia, in data 20.03.2007, ai nn. 2007/11537.

**Note:** *acquista da [redacted] i beni individuati al Catasto fabbricati del Comune di Venezia - Sezione Mestre - Foglio 18 mapp. 2161 subb. 8-21-22-23-64 (oggetto di pignoramento - ndr) per diritto pari a 1/1 della piena proprietà.*

Proprietari: **dal 08.11.1989 al 09.04.2008**  
in forza di atto di trasformazione di società - a rogito notaio Dalla Valle Albano, in data 08.11.1989, rep. n. 8460;  
trascritto a Venezia, in data 02.11.1990, ai nn. 2316/1742.

**Note:** *deriva da [redacted]*

Proprietari: **dal 24.10.1983 al 08.11.1989**  
in forza di atto di trasformazione di società - a rogito notaio Dalla Valle Albano, in data 24.10.1983, rep. n. 723;

trascritto a Venezia, in data 25.02.1984, ai nn. 4617/3902.

**Note:** *deriva da l. n. 1/1).*

**Proprietari:** *al 24.10.1983*

in forza di atto di compravendita - a rogito notaio Roberto Callegaro, in data 03.05.1979, rep. n. 3326; trascritto a Venezia, in data 30.05.1979, ai nn. 8994/7441.

**Note:** *acquista da : a la piena proprietà dell' immobile NCT fg. 18 mapp. 2161 ente urbano sul quale sono stati edificati gli immobili di cui alla procedura e mapp. 2160.*

**Avvertenza:**

Al momento della relazione della presente perizia i due separati locali (risultanti dalle modifiche realizzate dalla esecutata senza titolo) non sono occupate per effetto dell'iniziativa di liberazione intrapresa dalla nominata Custode giudiziaria.

## LOTTO 5 - 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:* ignote
- 6.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* ignoti
- 6.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* ignote

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

#### 6.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria a favore di Veneto Banca Spa e a carico di *del 02.04.2008* per i diritti di proprietà degli immobili identificati al fg. 18 mapp. 2161 sub. **8-21-22-23-64**; A rogito di Notaio M. Faotto rep. nn. 133475/22498; Derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 648.000,00; Importo capitale: € 360.000,00; Iscritta a Venezia ai nn. 12064/2619 il 07.04.2008
- Ipoteca della Riscossione ruolo a favore di Agenzia delle Entrate-riscossione e a carico di Alba Immobiliare Srl per i diritti di proprietà degli immobili identificati al fg. 139 mapp. 2161 sub. **23-64**; rep. nn. 3160/11921 del 29.12.2021; Derivante da: avviso di accertamento; Importo ipoteca: € 1.007.492,78; Importo capitale: € 503.746,39; Iscritta a Venezia ai nn. 47993/7859 il 30.12.2021

#### 6.2.2 *Pignoramenti:*

- Atto di Pignoramento del 16.02.2022 rep. n. 827 Ufficiale Giud. Corte Appello Venezia trascritto il 07.04.2022 ai nn. 11792/8363 a favore di Amco Asset Management Company Spa e a carico di *per la quota 1/1 di vari immobili, tra i quali Fg. 139 mapp. 2161 sub. 8-21-22-23-64-72-44-74-92-93 e fg. 139 mapp. 2207 sub. 24-25.*

#### 6.2.3 *Altri oneri:*

##### *Consorzio Bonifica Acque Risorgive:*

A carico dei beni (e di altri beni oggetto della procedura) sono state emesse delle cartelle di riscossione da parte dell'Agenzia delle Entrate relative ai contributi consorziali gravanti sull'immobile oggetto di stima (ed altri beni) negli anni dal 2010 al 2020 per un totale di € 4.507,84 oltre ad oneri di notifica.

Per gli avvisi emessi nell'anno 2021, 2022 e 2023 risulta un debito complessivo di € 775,65, dei quali sono di competenza dei sub. 8-21-22-23-64:

- € 26,45 per il 2021
- € 25,40 per il 2022
- € 26,39 per il 2023 (si veda all. )

6.2.4 *Altre limitazioni d'uso:* Ignote

6.3 *Misure Penali* Ignote

### LOTTO 5 - 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:** le u.i. che formano il lotto non sono costituite in condominio

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** accessibile il piano terra (con esclusione dei servizi igienici).

Non accessibile il piano ammezzato se non predisponendo un servoscala. In ogni caso il servizio igienico non è accessibile se non a fronte di lavori di adeguamento.

**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** parzialmente accessibile

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

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NO

### LOTTO 5 - Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

#### 8.1.1 Criterio di stima:

Probabile valore di mercato corretto per vendita forzata

#### 8.2.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Parametri medi di zona per destinazione principale €/mq 1.500/2.000

#### 8.3.3 Valutazione corpi:

Lotto unico piano terra (sala preghiera) e piano ammezzato (magazzino-studio) al netto dell'ampliamento sul mappale 95 che dovrà essere demolito.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente mq</i>	<i>Valore Unitario €/mq</i>	<i>Valore Complessivo €</i>
Locali (sub. 8-21-22-23-64)	184,51	1.500,00	€ 276.765,00
Valore complessivo intero			€ 276.765,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 276.765,00

Riepilogo:

<i>ID Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Sala di culto e magazzino-studio	184,51	€ 276.765,00	€ 276.765,00

**8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

- Riduzione del valore del 10 %, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziale alla confusa situazione relativa alla legittimazione edilizia e mancanza dell'abitabilità, conformità impianti, mancanza finestre e per assenza di gara per vizi come da disp. del G.E.	€ 27.676,50
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ 7.000,00
- Costo demolizione e rifacimento facciata legittimata (costo presunto):	€ 33.000,00
- Costo di ripristino (chiusura e apertura) porta sub. 64 (costo presunto):	€ 5.000,00
- Sanatoria e fiscalizzazione comprensiva di spese tecniche (costo presunto):	€ 60.000,00

**Subtotale** € 144.088,50

Costi presunti di cancellazione oneri e formalità:

**Locali**

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Cancellazione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Cancellazione di ipoteca - Riscossione	€ 5.037,50
Cancellazione di pignoramento	€ 294,00

**Totale costi presunti di cancellazione: € 5.366,50**

**8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 138.722,00**

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

Ape non presente

**LOTTO 5 - Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
----	------------------------

Giudizio di comoda divisibilità: colpita la quota dell'intero

**LOTTO 5 - Risposta al decimo punto del quesito**

Elenco Allegati

*Si veda anche l'elenco degli allegati comuni a tutti i lotti presente in seconda pagina.*

1. Visure storiche
2. Elenco subalterni ed elaborato planimetrico
3. Planimetrie catastali
4. Schema ricostruzione delle unità immobiliari che costituiscono il lotto

## 5. Restituzione grafica del rilievo delle due nuove unità costituite

**LOTTO 5 - Risposta all'undicesimo punto del quesito**

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

Regime fiscale della vendita: I.V.A.

**LOTTO 5 - Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto 5

**Garage e magazzini**

*Allo stato attuale la situazione fisica dei luoghi è completamente stravolta dalla fusione di tutti e cinque i subalterni, dall'ampliamento volumetrico eseguito sul subalterno 95 e dalla realizzazione di un solaio interpiano con la formazione di un vano utilizzato come ufficio.*

*Tutte le modifiche sono state eseguite in assenza di alcun titolo legittimante.*

Diritto reale staggito e Quota proprietà

- Quota: 1/1- Tipologia del diritto: piena proprietà

Identificativo catastale

**Catasto Fabbricati Comune di Venezia:**

- **Foglio 139, particella 2161, subalterno 8**  
indirizzo via Alipio Cappelletto n. 4/A, piano T, categoria C/2, classe 10, consistenza mq 32, superficie mq 40, rendita € 84,29.
- **Foglio 139, particella 2161, subalterno 21**  
indirizzo via Alipio Cappelletto n. 4/A, piano T, categoria C/2, classe 11, consistenza mq 17, superficie mq 20, rendita € 52,68.
- **Foglio 139, particella 2161, subalterno 22**  
indirizzo via Alipio Cappelletto n. 4/A, piano T, categoria C/2, classe 11, consistenza mq 18, superficie mq 21, rendita € 55,78.
- **Foglio 139, particella 2161, subalterno 23**  
indirizzo via Alipio Cappelletto n. 4/A, piano T, categoria C/6, classe 7, consistenza mq 28, superficie mq 32, rendita € 248,73.
- **Foglio 139, particella 2161, subalterno 64**  
indirizzo via Alipio Cappelletto n. 5, piano T, categoria C/2, classe 11, consistenza mq 69, superficie mq 80, rendita € 213,81.

**NB:**

Sub 95 – scoperto comune – ora parzialmente occupato da costruzione abusiva: BCNC ai subb 8, 21, 22, 23

Sub 46 – corsia di manovra: BCNC al subb. 64 (e 18, da 27 a 44, 56, da 60 a 64, 72, 74, 75, 76, 79, 80, 83, 84, 86, 89, 90, 91 e 94)

Al momento della relazione della presente perizia le due separate unità immobiliari (risultanti dalle modifiche realizzate dalla eseguita senza titolo) non sono occupate per effetto dell'iniziativa di liberazione intrapresa dalla Custode giudiziaria nominata.

Valore

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:  
**€ 138.722,00**



## LOTTO 6

Bene in Venezia-Mestre via Alipio Cappelletto n. 6  
CF Fg 139 mapp. 2207 sub 24 e 25  
posti auto scoperti – piano terra

### 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.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa.

### Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

Esecutata

Cod. Fiscale:  
sede legale:

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Posti auto collocati su scoperto comune di un edificio a destinazione commerciale e direzionale ubicato a Mestre in via Alipio Cappelletto.

**Caratteristiche zona:** artigianale

**Area urbanistica:** RTS-3 – zone territoriali omogenee miste

**Servizi presenti nella zona:** supermercati, ufficio postale, campus universitario, autofficine, clinica veterinaria, ricovero barche, fermata FS Porto Marghera.

**Caratteristiche zone limitrofe:** linea ferroviaria Mestre-Venezia, zona artigianale/commerciale

**Importanti centri limitrofi:** Venezia

**Attrazioni paesaggistiche:** laguna di Venezia

**Attrazioni storiche:** Forte Marghera centro storico di Mestre

**Principali collegamenti pubblici:** autobus

**Identificativo corpo:**

sito in Venezia-Mestre via Alipio Cappelletto n. 6

**Quota e tipologia del diritto**

- Quota: 1/1- Tipologia del diritto: piena proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: c.f.

**Foglio 139, particella 2207, subalterno 24\***

indirizzo via Alipio Cappelletto n. 6, piano T, Comune di Venezia, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 10, superficie mq 10, rendita € 34,60.

\* il posto auto non ha la consistenza indicata nell'atto e nemmeno nella forma rappresentata nella scheda catastale.

La sua attuale superficie è di gran lunga inferiore ai mq. 10 catastali e non permette il parcheggio di un'auto.

**Foglio 139, particella 2207, subalterno 25\***

indirizzo via Alipio Cappelletto n. 6, piano T, Comune di Venezia, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 10, superficie mq 10, rendita € 34,60.

\* Anche questo parcheggio non ha conformazione e dimensioni di quello rappresentato nella scheda catastale. La sua forma è sostanzialmente trapezoidale scaleno

**N.B.:**

1- Lo scoperto individuato al Catasto al **Fg. 139 mapp. 2207 sub. 23** - via A. Cappelletto n. 6 - costituisce **b.c.n.c.** ai sub. **24** e **25** (assieme ai sub. 5-6-11-19-21-22-25-26-27-28-29-30-31-35-36-37).

2- I due posti auto non sono completamente individuati da strisce a terra. Come si può evincere dalla documentazione fotografica allegata, allo stato attuale la superficie a cui ci si riferisce è una porzione di scoperto individuata sui lati Nord-Est e Sud da striscia gialla, a Sud-Ovest dalla muratura di recinzione e a Nord-Ovest dalla parete esterna del confinante edificio costruito sul mappale 2161.

Note sulla conformità catastale: **NON CONFORME NE LA SCHEDA CATASTALE E NEPPURE ALL'ELABORATO PLANIMETRICO.**

## LOTTO 6 - Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE: -

Le pratiche edilizie visionate dall'estimatore sono elencate nell'allegato A.

#### 4.1.1 Conformità edilizia:

Trattandosi di posti auto ricavati sullo scoperto dell'edificio non è richiesta alcuna conformità.

#### 4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	PRGV per la Terraferma
In forza della delibera:	DGRV n. 3905 del 03.12.2004 e DGRV 2141 del 29.07.2008
Zona omogenea:	Sottozona RTS-3



<b>Norme Tecniche Speciali di Attuazione NTSA:</b>	<p>art. 38 Zone territoriali omogenee miste</p> <p>38.1 Nell'ambito di applicazione delle presenti N.T.S.A. sono individuate come tali quelle aree per le quali è prevista una utilizzazione sia per attività direzionali, commerciali e ricettive sia per residenza.</p> <p>38.2 L'attuazione è subordinata all'approvazione di Strumento Urbanistico Attuativo e le specifiche destinazioni d'uso ammesse, le modalità di intervento, nonché le quantità edificatorie previste sono indicate nelle schede-norma e/o tabelle allegate alle presenti N.T.S.A..</p> <p>38.3 Lo strumento urbanistico attuativo dovrà verificare le indicazioni contenute nelle schede norma allegate e potrà modificarle, qualora ritenuto migliorativo dal Consiglio Comunale, ferme restando le prescrizioni di carattere quantitativo.</p>
--	--

### LOTTO 6 - Descrizione: posto auto scoperto

Sulla carta trattasi di due posti auto contigui presenti sullo scoperto di un edificio a destinazione commerciale e direzionale delimitato da una recinzione e da un cancello carraio elettrificato.

Nella realtà è invece una porzione di area posta attorno ad un edificio che ha una forma trapezoidale che a mala pena può ospitare solamente un'automobile se non di grandi dimensioni.

Le unità, indicate di mq catastali 10 ciascuna, sono poste sul retro dell'edificio.

Lo scoperto comune è un bene non censibile identificato con il foglio 18 mappale 2207 sub. 23 il cui uso è meglio specificato nell'atto di acquisto.

Sono posti al piano: T

La documentazione fotografica allegata aiuta meglio a capire la consistenza del lotto.

#### Caratteristiche descrittive:

Cancello carraio condominiale      tipologia: scorrevole  
 apertura: elettrica  
 materiale: alluminio  
 condizioni: buone

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie effettiva

Destinazione	Parametro	Superficie catastale mq	Prezzo unitario €/mq
Posto auto – sub 24	Sup. esterna	10	50
Posto auto – sub 25	Sup. esterna	10	500

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

Destinazione d'uso: terziario - uffici

#### Valori relativi alla Agenzia del Territorio

Periodo: 1/2023

Zona: E23

Tipo di destinazione: terziaria

Tipologia: uffici

Superficie di riferimento: lorda

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato min/max (€/mq): 2.000/2.500

Il valore che verrà utilizzato è quello minimo pari ad €/mq 2.000 con applicazione del coefficiente dello 0,50 = €/mq 1.000,00

## LOTTO 6 - Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

proprietaria: \_\_\_\_\_ dal **13.07.2010** ad oggi

in forza di atto di compravendita - a rogito notaio S. Bandieramonte, in data 13.07.2010, rep. n. 68714/19733;

trascritto a Venezia, in data 29.07.2010, ai nn. 26436/16100

note: \_\_\_\_\_ *acquista da*

proprietaria: \_\_\_\_\_ il **03.12.2008** al **13.07.2010**

in forza di scrittura privata di divisione - a rogito notaio S. Bandieramonte, in data 03.12.2008, rep. n. 66032;

trascritto a Venezia, in data 16.12.2008, ai nn. 44792/27105

note: \_\_\_\_\_ *acquista da*

proprietaria: \_\_\_\_\_

proprietaria: \_\_\_\_\_ (1/4 p.p.) dal **11.06.2008** al **03.12.2008**

in forza di atto di compravendita - a rogito notaio A. Stiz, in data 11.06.2008, rep. n. 88414/24747;

trascritto a Venezia, in data 25.06.2008, ai nn. 22294/13788.

note: \_\_\_\_\_ (1/4 p.p.) *acquista da*

nelle note si precisa che "nella c/v è compreso il diritto all'uso di 2 posti macchina fra quelli esistenti nel lato sud dell'edificio di cui l'u.i. in oggetto fa parte, ecc..."

proprietaria: \_\_\_\_\_ (1/4 p.p.) dal **05.07.2005** al **03.12.2008**

in forza di atto di compravendita - a rogito notaio E. Marciano, in data 05.07.2005, rep. n. 32545/10971;

trascritto a Venezia, in data 06.07.2005, ai nn. 29240/17271.

note: \_\_\_\_\_ (1/4 p.p.) *acquista da*

proprietaria: \_\_\_\_\_ dal **20.11.2003** al **05.07.2005**

in forza di atto di compravendita - a rogito notaio E. Marciano, in data 20.11.2003, rep. n. 30343/9835;

trascritto a Venezia, in data 25.11.2003, ai nn. 44515/28175.

note: \_\_\_\_\_ *acquista da*

proprietaria: \_\_\_\_\_ (1/4 p.p.) dal **25.07.2002** al **03.12.2008**

in forza di atto di compravendita - a rogito notaio S. Bandieramonte, in data 25.07.2002, rep. n. 51973;

trascritto a Venezia, in data 23.08.2002, ai nn. 28998/19431.

note: \_\_\_\_\_ (1/4 p.p.) *acquista da*

proprietaria: **dal 28.07.1989 al 03.12.2008**

in forza di atto compravendita - a rogito notaio M. L. Semi, in data 28.07.1989, rep. n. 75479;

trascritto a Venezia, in data 03.08.1989, ai nn. 16160/11120

note:

proprietari: **1/4 p.p.) dal 16.02.1989 al 20.11.2003**

in forza di atto compravendita - a rogito notaio M. L. Semi, in data 16.02.1989, rep. n. 73632;

trascritto a Venezia, in data 02.03.1989, ai nn. 4566/3211

note:

proprietari: **(1/4 p.p.) dal 13.04.1988 al 11.06.2008**

in forza di atto compravendita - a rogito notaio M. L. Semi, in data 13.04.1988, rep. n. 70473;

trascritto a Venezia, in data 22.04.1988, ai nn. 8357/6173

note:

proprietari: **(1/1 p.p.) dal 04.07.1985 al 11.06.2008 e altre date**

in forza di atto - a rogito notaio A. Dalla Valle, in data 04.07.1985, rep. n. 2658;

trascritto a Venezia, in data 25.07.1985, ai nn. 12331/9442

note:

#### identificativo corpi:

sito in via Alipio Cappelletto n. 6

**Il Posto auto non risulta essere locato.**

## LOTTO 6 - Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

- 6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:** l'acquirente è a conoscenza che il lotto nominalmente è costituito da due posti auto mentre nella realtà è uno spazio quadrangolare irregolare che non corrisponde per nulla alla rappresentazione catastale..
- 6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:** Ignoto
- 6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:** Ignoto
- 6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:** Ignoto (si legga l'atto di provenienza)
- 6.1.4 Altre limitazioni d'uso:** Nessuna
- 6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**
- 6.2.1 Iscrizioni:**
- Ipoteca volontaria a favore di Veneto Banca Spa;  
A rogito di notaio S. Bandieramonte rep. n. 68715/19734 del 13.07.2010;  
Derivante da: apertura credito;  
Importo ipoteca: € 720.000,00; Importo capitale: € 400.000,00;  
Iscritta a Venezia il 29.07.2010 ai nn. 26437/5865
- 6.2.2 Pignoramenti:**
- Atto di Pignoramento del 16.02.2022 rep. n. 827 Uff. Giud. Corte Appello Venezia  
trascritto il 07.04.2022 ai nn. 11792/8363 a favore di Amco Asset Management Company spa e a carico di **l** per la quota 1/1 di vari immobili, tra i quali Fg. 139 mapp. 2207 sub. 24 e 25.
- 6.2.3 Altri oneri:**
- Consorzio Bonifica acque risorgive:**

A carico del bene (e di altri beni oggetto della procedura) sono state emesse delle cartelle di riscossione da parte dell'Agenzia delle Entrate relative ai contributi consortili gravanti sull'immobile oggetto di stima (ed altri beni) negli anni dal 2010 al 2020 per un totale di € 4.507,84 oltre ad oneri di notifica.

Per gli avvisi emessi nell'anno 2021, 2022 e 2023 risulta un debito complessivo di € 775,65, dei quali sono di competenza del sub. 24:

- € 1,40 per il 2021;

- € 1,34 per il 2022;

- € 1,39 per il 2023;

di competenza del sub. 25:

- € 1,40 per il 2021;

- € 1,34 per il 2022;

- € 1,39 per il 2023 (si veda all.).

6.2.4 Altre limitazioni d'uso: ignote

6.3 Misure Penali Ignote

### LOTTO 6 - 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: ignote

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ignote

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ignote

Millesimi di proprietà: ignoti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: accessibile

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: nessuna

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ignote

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: alla data di redazione della perizia l'Amministratore Condominiale non ha provveduto a rispondere alla richiesta di informazioni da parte dell'esperto valutatore.

### LOTTO 6 - Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Probabile valore di mercato corretto per vendita forzata

8.2.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Parametri medi di zona per destinazione principale €/mq

8.3.3 Valutazione corpi:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie catastale mq</i>	<i>Valore Unitario €/mq</i>	<i>Valore Complessivo €</i>
Posto auto scoperto - sub. 24	10	50,00	500,00
Posto auto scoperto - sub. 25	10	500,00	5.000,00

Valore complessivo diritto e quota	€ 5.500,00
Valore di stima	€ 5.500,00

**Riepilogo:**

<i>ID Immobile</i>	<i>Superficie catastale mq</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota €</i>
Posto auto scoperto Fg 139 mapp. 2207 sub. 24	10	275,00	5.500,00
Posto auto scoperto Fg 139 mapp. 2207 sub. 25	10		

**8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

- Riduzione per vendita giudiziaria 15%	€ 825,00
- Riduzione per limitazione possibilità di parcheggio 15%	€ 825,00

**Posti auto scoperti**

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Cancellazione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Cancellazione di pignoramento	€ 294,00

Totale costi presunti di cancellazione: € 329,00

**8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 3.521,00</b>
---	-------------------

**8bis** Classamento energetico dell'immobile: - non classabile**LOTTO 6 - Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
----	------------------------

Giudizio di comoda divisibilità: pignorata la quota dell'intero

**LOTTO 6 - Risposta al decimo punto del quesito**

Elenco Allegati

1. Visure storiche
2. Elenco subalterni ed elaborati planimetrici
3. Planimetrie catastali

**LOTTO 6 - Risposta all'undicesimo punto del quesito**

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

Regime fiscale della vendita: **vendita soggetta ad iva**

<b>LOTTO 6 - Risposta al dodicesimo punto del quesito</b>	
Schema identificativo dei beni da porre all'asta	
<b>Lotto 6</b>	Posti auto scoperti
Diritto reale staggito e Quota proprietà	... - Quota: 1/1- Tipologia del diritto: piena proprietà
Identificativo catastale	<p><b>Foglio 139, particella 2207, subalterno 24</b>            indirizzo via Alipio Cappelletto n. 6, piano T, Comune di Venezia, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 10, superficie mq 10, rendita € 34,60.            Derivante da: Sez Me Fg 18.</p> <p><b>Foglio 139, particella 2207, subalterno 25</b>            indirizzo via Alipio Cappelletto n. 6, piano T, Comune di Venezia, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 10, superficie mq 10, rendita € 34,60.            Derivante da: Sez Me Fg 18.</p> <p><b>Si segnala la difformità tra la rappresentazione catastale e la conformazione attuale del lotto.</b></p>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <div style="text-align: right;"><b>€ 3.521,00</b></div>

06-12-2023

L'Esperto alla stima  
**Arch. Maurizio Callegari**

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA  
Sezione Esecuzioni Immobiliari  
EI 67/2022 RG  
G.E. dott.ssa Silvia Bianchi  
Prossima udienza 13.02.2024

Mestre, 12 dicembre 2023

INTEGRAZIONE PERIZIA DEPOSITATA - LOTTO 6

Illustre sig. Giudice

in relazione alla perizia depositata entro il termine del 6 dicembre u.s. ed in particolare al Lotto 6 costituito da due posti auto esterni così identificati:

Comune di Venezia - Fg. 139, mapp. 2207  
- sub. 24  
- sub. 25

L'Amministratore condominiale con mail del 7 dicembre u.s. ha comunicato la seguente situazione contabile:

- I millesimi di proprietà generale attribuiti alle unità immobiliari di proprietà ..... sono: 4,5 millesimi ciascuno, in totale 9
- Le spese fisse annue di gestione e manutenzione ordinaria totali ammontano ad € 212,52: (allegato 1 riparto preventivo ordinario es. 01/07/2022 - 30/06/2023);
- Non vi sono spese straordinarie già deliberate e non ancora scadute;
- Le spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni sono le seguenti:
  - Tabellone riparto Consuntivo es. 01/07/2021 - 30/06/2022: € 232,53 per ogni unità immobiliare per totale pari a € 465,06 (Allegato 2);
  - Prospetto Scadenze e rate es. 2022/2023: da cui risultano tutte le rate scadute per la gestione preventivo es. 2022-2023 e 1^ e 2^ rata Anticipazioni es. 2023/2024 per un totale complessivo pari a € 318,70 (allegato 3).

**Dai prospetti sopra riportati si deduce quindi che gli oneri condominiali insoluti in capo all' esecutato, nei due anni antecedenti, ammontano ad € 783,76.**

- Non vi sono cause in corso con il proprietario: sussistono però due procedimenti di recupero crediti avviati nei confronti dei condomini morosi per il pagamento delle rate insolute, ovvero nei confronti di

Con osservanza

L'esperto  
arch. Maurizio Callegari



